



Марат ХУСНУЛЛИН, заместитель председателя правительства РФ:

«Уважаемые сотрудники редакции и читатели «Строительной газеты»! Поздравляю вас с днем основания одного из старейших отраслевых изданий! История «Строительной газеты» — это живая летопись масштабных инфраструктурных преобразований страны и трудовой доблести строителей. Сегодня, когда перед стройкомплексом России стоят амбициозные задачи, определенные президентом в рамках национального проекта «Инфраструктура для жизни», роль авторитетного, честного и компетентного издания многократно возрастает. «Строительная газета» остается надежным и объективным каналом информирования о результатах государственных программ и достижениях в строительной отрасли и ЖКХ. Сохраняя верность своим традициям, газета уверенно идет в ногу со временем, развивается, внедряет новые форматы и подходы, при этом оставаясь востребованным изданием у широкой аудитории — от специалистов до руководителей отрасли. Формируя профессиональную повестку, редакция «Строительной газеты» сохраняет высокую планку качества и глубины экспертного анализа, а также является авторитетной площадкой для профессионального диалога и обмена опытом между специалистами. Желаю коллективу газеты неиссякаемой энергии, ярких идей, новых творческих побед и благодарных читателей!»

Беседовала Екатерина СИДОРОВА

Строительство в российской Арктике долгое время шло по лекалам центральной России — отсюда панельные пятиэтажки на многолетней мерзлоте, открытые общественные пространства в ветреных зонах и другие решения, характерные для средней полосы. Но за последние годы государство и бизнес пришли к осознанию, что комфортная среда в суровом климате не роскошь, а вопрос полноценного территориального развития. В интервью «Стройгазете» младший партнер КБ «Стрелка» Екатерина МАЛЕЕВА рассказала, какие подходы к строительству и проектированию в зоне многолетней мерзлоты нужно учитывать сегодня, на кого должны опираться проекты развития Арктики и какими северные города могут стать через 25 лет.



Екатерина Сергеевна, с чего должен начинаться любой строительный проект в российской Арктике?

Думаю, прежде чем говорить о начале строительства, нужно понять контекст. Среди всех аналогичных государств Россия обладает самым многочисленным населением, проживающим в арктической зоне. Более того, в российской Арктике есть районы с действительно экстремальными условиями — больше нигде в мире таких поселений нет.

Важно провести четкую границу: то, что, условно, в Норвегии считается арктическими городами, по нашим меркам сопоставимо, например, с Архангельском. Но есть в нашей стране и другая Арктика — настоящий «космос».

Ощущение Севера

В КБ «Стрелка» рассказали о главных принципах арктического строительства



ПОСТРОЙКА ПАРТНЕРЫ И ДРУЗЬЯ ПОЗДРАВЛЯЮТ



Ирек ФАЙЗУЛИН, глава Минстроя России:
«От имени Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации и от себя лично сердечно поздравляю вас со 102-м днем рождения «Строительной газеты»!

За более чем вековую историю «Строительная газета» стала главной летописью стройки страны. Вы неизменно остаетесь ключевым профильным изданием России в сфере строительства и ЖКХ. Сегодня «Стройгазета» — это надежный информационный партнер Минстроя России, федеральное издание, где представлены эксклюзивные интервью, глубокая экспертиза и аналитика рынков. Благодаря высокому профессионализму и объективности издания граждане страны получают самые достоверные новости о развитии отрасли, ходе реализации национальных проектов, новых технологий в градостроительстве и ЖКХ. Уверен, что и впредь «Стройгазета» будет оставаться востребованным и уважаемым источником информации для руководителей федерального и регионального уровней, помогая оценивать ход реализации принятых решений.

Желаю коллективу редакции профессиональных успехов, дальнейшего творческого роста, осуществления самых смелых проектов, а также крепкого здоровья и благополучия!»



Антон ГЛУШКОВ, президент НОСТРОЙ:
«От имени Национального объединения строителей и от себя лично сердечно поздравляю коллектив издания «Строительная газета» с замечательной, поистине исторической датой — 102-летием! Строительный комплекс — это прочный фундамент социально-экономического развития России. Сегодня, в эпоху больших вызовов, наша отрасль уверенно и динамично движется к достижению амбициозных целей, поставленных руководством страны. Именно строители создают главную ценность современного общества — качество жизни, уют и комфорт для миллионов граждан.

Более века главное отраслевое издание страны остается для нас не просто газетой, а надежной путеводной звездой, уникальной площадкой для честного диалога и обмена бесценным опытом. Благодаря вашему самоотверженному труду миллионы читателей — от рабочего на стройплощадке до топ-менеджера корпорации — всегда получают самую актуальную информацию, разбираются в законодательных новеллах и передовых технологиях. Вы не просто информируете — вы вдохновляете молодежь, формируете гордый и позитивный образ настоящей строительной профессии.

«Стройгазета» создала подлинную летопись развития строительного комплекса России. И за каждой страницей этой великой истории стоит высочайший профессионализм, талант и творческая энергия всего вашего коллектива и, конечно, журналистов.

В этот знаменательный день желаю коллективу «Стройгазеты» неиссякаемой жизненной энергии, яркого творческого подъема и самых смелых, интересных проектов! Пусть ваше издание всегда остается авторитетнейшим голосом строительного сообщества, а его страницы наполняются только добрыми вестями, вдохновляющими историями успеха и большими победами!»



Антон СОЛОН, исполнительный директор НОПСМ:
Национальное объединение производителей строительных материалов и строительной индустрии и «Строительная газета» связывает давнее, содержательное и профессиональное сотрудничество. Для отрасли это не просто издание, а авторитетная, уважаемая и по-настоящему экспертная

площадка, которая многие годы формирует повестку, поднимает важнейшие вопросы и объединяет профессиональное сообщество. Мы высоко ценим нашу дружбу, взаимное уважение и всегда рады совместной работе. От всей души желаем редакции новых успехов, сильных материалов, благодарных читателей и долгих лет яркой, значимой деятельности на благо строительной отрасли!»



Алексей НИКИТИН, президент НОТЕХ:
«В эпоху высоких информационных скоростей ваша газета была и остается одним из самых авторитетных отраслевых изданий о событиях и тенденциях в строительной сфере. Вы неизменно формируете объективную отраслевую культуру, задаете высокие стандарты открытости и служите надежным мостом между властью, бизнесом и экспертным сообществом. От лица Национального объединения технических заказчиков выражаю искреннюю благодарность и признательность за последовательную поддержку наших инициатив, направленных на развитие института инженеринга. Желаю коллективу редакции крепкого здоровья, благополучия, успешной и плодотворной работы!»



Альберт ПОПОВ, директор Ассоциации производителей керамических материалов:
«102 года — как много уже пройдено, но сколько самого интересного еще впереди! Рады поздравить весь коллектив «Строительной газеты» с днем рождения и пожелать быть такими же актуальными, информативными, на острие пера нести высокий груз ответственности за доверие стройиндустрии! Уверены, что профессионализм и добросовестный анализ многогранных процессов в нашей индустрии — залог успешной работы вашего коллектива, а оперативность и умение подчеркнуть главное с особым вниманием к важным деталям выделяет «Стройгазету» в ряду профессиональных изданий. По-доброму завидуем будущим поколениям строительной отрасли, которой также в помощь всегда будут маяки «Строительной газеты»!»



Сергей МЫТАЯЕВ, президент Союза сельских строителей России:
«Больше века ведущее строительное издание страны освещает все самые значимые отраслевые события и новости, рассказывает о современных технологиях и интересных проектах. Для Союза сельских строителей России важно, чтобы о достижениях и проблемах сельской стройки знал как можно более широкий круг читателей. И «Стройгазета» успешно справляется с этой миссией, помогая тем самым решению имеющихся задач. Желаю коллективу издания продолжать идти в ногу со временем и всегда быть на острие информационной повестки!»



Владислав ТКАЧЕНКО, генеральный директор Ассоциации производителей трубопроводных систем:
«Больше века ведущее в России отраслевое издание демонстрирует безупречную работу, высокие стандарты профессиональной журналистики и остается ключевой площадкой для открытого диалога между специалистами в сфере строительства, ЖКХ, представителями власти и жителями страны. Ваш вклад в развитие отрасли трудно переоценить. Из-

дание, безусловно, играет важную роль в формировании общественного мнения, поднимает самые актуальные вопросы и проблемы отрасли. «Стройгазета» заслуженно пользуется большим авторитетом у представителей профессионального сообщества и простых горожан, это подтверждает огромная аудитория и доверие читателей. От себя лично и членов ассоциации выражаю благодарность за ваш труд! Желаем вам процветания, вдохновения, творческих высот и интересных материалов, возможно, подготовленных не только профессиональными, но и рабочими-корреспондентами!»



Артеми ШУРЬГИН, президент Российской гильдии риэлторов:
«От имени риэлторского сообщества страны поздравляю «Строительную газету» с днем рождения и передаю искренние пожелания успеха, яркого и правдивого освещения строительных новостей и событий, благополучия и творческого вдохновения! Мы с газетой, ее авторами и руководством остаемся надежными партнерами. Нас связывает общее дело — развитие цивилизованного рынка недвижимости, потребность в честной оперативной информации о строительстве и реализации объектов, помощь продавцам и покупателям, профессионалам отрасли. И мы искренне надеемся, что наше полезное сотрудничество будет только нарастать и так же уверенно помогать миллионам граждан в решении жилищного вопроса! С праздником, друзья!»



Борис СОШЕНКО, председатель Профсоюза строителей России:
«102 года тому назад вышел первый номер газеты «Постройка», учрежденной решением президиума ЦК Всесоюзного Союза строительных рабочих (ВССР) от 5 января 1924 года. ВССР — прародитель нынешнего Профсоюза строителей России. Точно так же со временем «Постройка» преобразовалась в «Строительную газету». Слово печатное долговечно. Оно всегда конкретно и предметно. Каждое слово, напечатанное за 102 года на страницах «Строительной газеты», как кирпичик в кирпичику, создает облик эпохи, которую обслуживало, обслуживает и к которой привязано будущее. Лелеяли это слово, передавали его в будущее скромные газетные работники. Тысячи их, репортеры, фотокорреспонденты, корректоры, наборщики, типографские рабочие за минувшие 102 года были связаны со «Стройгазетой». Каждый из них — человек своего времени, своей эпохи. Низкий тебе поклон, вечный труженик, создавший «Строительную газету» и верно служивший ей на всех исторических этапах ее столетнего пути. Тебе — моя искренняя признательность и любовь!»



Юлия СОЛОДОВНИКОВА, руководитель и управляющий партнер REPA:
«От имени Ассоциации профессионалов рынка недвижимости REPA примите самые искренние поздравления с днем рождения вашего издания! Для нас большая честь называть вас своим информационным партнером. Мы искренне ценим ту поддержку, которую вы оказываете нашим мероприятиям в самых разных форматах: от оперативных онлайн-публикаций до детальных печатных материалов. Ваш профессионализм и неравнодушие помогают нам делать рынок недвижимости прозрачнее, а наше общее дело — успешнее. Желаем «Строительной газете» новых творческих побед, высоких тиражей, преданных читателей и неиссякаемого интереса к вашим материалам. Пусть каждый номер вдохновляет, каждая страница находит живой отклик, а ваша команда всегда остается в отличной профессиональной форме!»



Анастасия АРХИПОВА, президент Ассоциации участников рынка коммерческой недвижимости:
«За такой значимый период «Строительная газета» зарекомендовала себя ключевым источником информации рынка недвижимости. Аналитические и информационные материалы стали ориентиром для профессионалов, а актуальность, объективность и компетентность — характерными чертами издания.

Поздравляю «Строительную газету» и желаю всему коллективу бесконечного вдохновения, ярких инициатив и еще больше вовлеченных читателей!»



Валерий СЕРОВ, председатель Российского общества инженеров строительства:
«За более чем 100-летний период своей плодотворной деятельности «Строительная газета» завоевала огромную популярность среди поколений строителей и архитекторов, изыскателей и работников ЖКХ, признание и авторитет среди самой широкой читательской аудитории. Газета по праву считается образцом профессиональной журналистики, источником актуальной, достоверной, объективной информации. Важно, что издание по-прежнему стремится к разнообразию в подаче материала, формирует у читателя объективное представление о состоянии и перспективах развития строительного комплекса страны. От всей души желаю вам неиссякаемого вдохновения, постоянного совершенствования профессионального мастерства, успешной реализации новых идей и проектов, интересных работ и внимания читательской аудитории! Крепкого здоровья, новых творческих успехов, счастья и благополучия вам и вашим близким!»

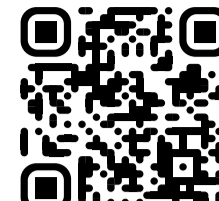


Владимир ШЕРЫБИНИН, генеральный директор ФБУ «РосСтройКонтроль»:
«Более века ваше издание является одним из главных источников информации о масштабных преобразованиях в строительной отрасли страны. За этой впечатляющей датой стоит уникальный опыт поколений журналистов, которые фиксировали знаковые события стройки индустриализации, послевоенное восстановление и современный этап развития инфраструктуры. «Стройгазета» сегодня — это живая экспертная площадка, где формируются смыслы и обсуждаются ключевые векторы градостроительного развития России. Вам удается сочетать богатые традиции классической периодики с современными цифровыми форматами, оставаясь актуальными и востребованными в быстро меняющемся мире. Желаю коллективу редакции неиссякаемого вдохновения, ярких эксклюзивных материалов и профессионального долголетия! Пусть каждый номер открывает новые горизонты, а доверие читателей и признание коллег растут с каждым годом. С праздником, с днем рождения издания!»



Сергей ЖУКОВ, генеральный директор АО «Мосметрострой»:
«Сотрудников вашей редакции всегда отличало не только безупречный профессионализм, но и глубокий, неподдельный интерес к работе. Эта преданность делу позволила «Строительной газете» на протяжении всей своей богатой истории оставаться одним из наиболее авторитетных отраслевых изданий в стране, неизменно предоставляя читателям

«СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ» СТРОИТЕЛЬНЫЙ РАБОЧИЙ СТРОИТЕЛЬНАЯ ГАЗЕТА



честную, оперативную и объективную информацию о происходящих процессах и переменах. Спасибо сплоченной команде «Стройгазеты» за интересные и разносторонние статьи и материалы. Желаю всем крепкого здоровья и благополучия, верных читателей, новых успехов и достижений!»



Никита БАХЧЕВ, управляющий партнер ГК «Промплан»:
«Поздравляем коллектив с днем рождения! Это не просто дата, а показатель колоссального профессионального пути и доверия отрасли. За это время издание стало важной площадкой, где формируется повестка строительного и промышленного развития страны, обсуждаются ключевые вызовы и решения. Для нас как для участников рынка промышленного развития особенно ценно, что вы последовательно освещаете реальные процессы «на земле» — от запуска производств до развития промышленных парков и инфраструктуры. Желаю команде «Стройгазеты» сохранять высокий уровень экспертизы, оставаться голосом отрасли и уверенно двигаться в очередном веке своей истории!»



Наталья БЕЗШЕЛЮЕВА, генеральный директор ООО «Первый ДСК»:
«Строительная газета» стала не просто летописью отрасли, а ее живым голосом — тем местом, где фиксируются ключевые изменения, новые подходы и смыслы. Для нас это особенно ценно: темы индустриального домостроения, развития производств и внедрения современных технологий, которыми занимается «Первый ДСК», регулярно находят отражение на страницах газеты.

Спасибо вам за внимание к реальным процессам, к людям и к тому, как меняется строительство сегодня. Желаю команде издания сохранять этот точный взгляд, находить важные темы и продолжать объединять профессиональное сообщество!»



Олег БОГОМОЛОВ, академик РИА, доктор технических наук:
«Наше непросто время требует от журналистов новых компетенций, форматов подачи информации. Но главное в профессиональной деятельности «Стройгазеты» остается неизменным — умение держать руку на пульсе событий отрасли. Издание оперативно и беспристрастно дает актуальные материалы, помогает обширной читательской аудитории ориентироваться в бурном потоке информации. Благодарю вас за преданное отношение к своему делу, приверженность к высоким профессиональным стандартам. Желаю успехов, вдохновения и энергии для воплощения творческих замыслов!»



Александр ГУСЕВ, главный редактор информационного агентства «Строительство»:
«За более чем вековую историю ваша газета стала неотъемлемой частью строительной отрасли России, ее надежным информационным партнером и летописцем важнейших событий. Высокое качество публикации, профессионализм коллектива и верность традициям отечественной журналистики заслужили признание среди специалистов и широкой аудитории. Желаю коллективу редакции крепкого здоровья, благополучия, неиссякаемого творческого вдохновения, новых ярких проектов и благодарных читателей! Пусть следующие 102 года будут

столь же насыщенными, плодотворными и успешными! Желаю новых творческих побед, интересных материалов, роста аудитории и процветания! Пусть каждый номер будет событием, а каждое слово — на вес золота!»



Дмитрий КИСЕЛЁВ, генеральный директор медиахолдинга «Технологический суверенитет Родины»:
«На протяжении более чем века «Строительная газета» остается не только главным летописцем отрасли, но и авторитетной площадкой для профессионального диалога, обмена опытом и поиска новых решений. Ваше издание неизменно держит высокую планку, объединяя профессионалов, вдохновляя на новые свершения и сохраняя лучшие традиции отечественной строительной журналистики. Сегодня, когда стройотрасль России переживает этап масштабных преобразований, ваша роль как источника достоверной информации, аналитики и передовых практик особенно важна. Вы формируете информационную повестку, способствуете внедрению инноваций и помогаете специалистам быть в курсе ключевых тенденций, объединяя усилия государства, бизнеса и общества для решения стратегических задач.

Выражаю искреннюю благодарность всему редакционному коллективу за профессионализм, преданность делу и неоценимый вклад в развитие строительной сферы. Желаю вам крепкого фундамента в виде верных читателей, неиссякаемого вдохновения для новых материалов, интересных проектов и стабильного роста. Пусть каждый следующий номер будет востребован, а публикации продолжают задавать высокую планку в строительной журналистике!»



Анастасия КРЕМЕНЧУК, главный редактор журнала «Лица»:
«Строительная газета» определено — столп отраслевой журналистики, который из года в год не теряет актуальности и престижа. Коллеги-журналисты из «Стройгазеты» не только Профессионалы с большой буквы, но и мои верные друзья вот уже два десятилетия. Поздравляю издание с очередной красивой отметкой на жизненном пути и желаю процветания еще на несколько сотен лет вперед! Больше эксклюзивов, сговорчивых экспертов и позитивных новостей! За это мы вас и любим!»



Анатолий КУРМАНОВ, председатель Экспертного совета АНО «Центр компетенций «Умный город»:
«Центр компетенций «Умный город» высоко ценит многолетнее партнерство с ключевым изданием отрасли. Ваш профессионализм и глубокая экспертиза в строительной сфере — надежный фундамент для объективной картины индустрии. Благодарим за совместную работу и остаемся вашим ответственным партнером!»



Сергей ЛУНЬКОВ, директор департамента библиотечной и архивной деятельности ФБУ «РосСтройКонтроль»:
«Строительная газета» сегодня — это живая летопись отечественной строительной индустрии, которую вот уже более ста лет сотрудники редакции ведут с неизменным профессионализмом. Ваша уни-

кальная миссия — не только освещать главные события огромной страны, но и бережно соединять опыт прошлого с вызовами настоящего. Для фонда Центральной научно-технической библиотеки по строительству и архитектуре «Стройгазета» — самое важное периодическое издание. Мы бережно храним все вышедшие номера и очень гордимся этой уникальной коллекцией. Ценим мы и нашу долговую и плодотворную дружбу, 102 года — это большой путь, целая эпоха. Несмотря на солидный возраст, вы остаетесь современным и прогрессивным изданием. А оперативность, компетентность, объективность подачи информации — ваши главные принципы. И пусть так будет всегда. От всего коллектива ЦНТБ СИА примите самые добрые, самые искренние поздравления с этой значительной датой. От всей души желаем вам успехов и новых идей!»



Сергей ЛЬВОВ, генеральный директор АНО «Национальное агентство развития территорий»:
«На протяжении многих лет издание остается авторитетной площадкой, объединяющей профессионалов стройотрасли, формирующей повестку и отражающей ключевые изменения рынка. Ваш вклад в развитие отрасли, открытый диалог и продвижение лучших практик невозможно переоценить. Желаю команде новых ярких проектов, устойчивого роста, сильных партнерств и вдохновения. Пусть «Строительная газета» и дальше остается надежным ориентиром для всего профессионального сообщества!»



Елена МАЛЮЕВА, руководитель пресс-службы ГК ФСК:
«За 102 года вы стали не просто свидетелем, а соавтором истории отрасли — фиксируя перемены, задавая тон обсуждениям и объединяя профессионалов. Для ГК ФСК как девелопера, создающего современную городскую среду, важно быть рядом с таким сильным и внимательным к деталям медиапартнером. Пусть впереди будет еще больше смелых тем, открытых разговоров и поводов для гордости!»



Валерия МОЗГАНОВА, руководитель отдела недвижимости радиостанции Бизнес ФМ:
«Для меня «Строительная газета» — это возраст, который перешагнул в профессиональный опыт. И опыт, который разбудил здоровые амбиции. И амбиции, которые привели к заслуженным победам. Сегодня у российского строительного сообщества издание, которое знают, к которому прислушиваются, которому безоговорочно доверяют и с которым хотят вступать в диалог, — таким набором можно гордиться по праву. Главное — даже не самых крутых поворотах не тормозить без особой нужды: ведь впереди новые амбиции, новый опыт и новый возраст. С днем рождения, «Стройгазета»!»



Светлана ОПРЫШКО, директор портала Всеостройка.рф:
«Уже больше века вы остаетесь основой площадкой, где строительная отрасль говорит о себе честно и профессионально. Для нас как отраслевого портала «Строительная газета» — хороший ориентир по глубине аналитики, оперативности и умению находить темы, которые действительно волнуют рынок. В эпоху, когда информационный поток огромен, а

достоверность на вес золота, ваше издание сохраняет то, что невозможно подделать, — доверие профессионального сообщества. Желаю редакции неиссякаемой энергии, ярких инфоповодов и благодарных читателей!»



Наталья ПРЕНИНА, руководитель проекта «Недвижимость», ИД Коммерсантъ:
«Дорогие друзья и коллеги! Ваши материалы — яркое свидетельство вашего неоценимого вклада в освещение строительной отрасли, они служат ориентиром для бизнеса, властей и профессионалов, формируя повестку устойчивого роста и инноваций. Желаю вам дальнейших успехов в освещении рыночных тенденций, укреплении межотраслевого диалога и новых достижений!»



Дмитрий РОМАШКОВ, главный редактор издательства «Современный дом»:
«Газета по праву является ключевым медиа для строительной индустрии и сферы жилищно-коммунального хозяйства России, более века сплавивает профессионалов, работающих в этой важнейшей отрасли страны. Издание не стоит на месте, постоянно развивается и вместе с традиционным бумажным форматом, предлагает читателю онлайн-формат, публикуя актуальные новости, интересные и полезные аналитические материалы, продвигает инновационные технологии. Редакция «Строительной газеты», состоящая из высококвалифицированных профессионалов, отлично разбирающихся в широком спектре отраслевых вопросов, уверенно входит во второй век жизни прекрасного издания. Желаю коллегам благополучия, энергии и творческих успехов, а изданию — дальнейшего развития!»



Людмила СТРЕЛЬЦОВА, шеф-редактор «Интерфакс-недвижимости»:
«Очередной день рождения «Строительной газеты» — праздник для всей отраслевой прессы. Издание объединяет лучшие профессиональные традиции и современный подход. Газета нашла свой неповторимый стиль, который помогает ей оставаться актуальной уже более 100 лет!»



Михаил ТИМАКОВ, генеральный директор журнала «Дайджест российской и зарубежной недвижимости»:
«Каждый год после векового юбилея — всегда особенный. Что вы и доказываете, измеряя возраст издания не календарем, а энергией, с которой ведете живую летопись стройотрасли, наводите мосты между эпохами. Для нас, коллег по медиарынку, «Стройгазета» всегда была больше, чем просто СМИ — вы не только фиксируете историю, а создаете профессиональный контекст и задаете стандарты. И вот что мы ценим особенно: на ваших страницах выросло столько обременителей и редакторов, что сегодня без «Стройгазеты» отраслевая журналистика была бы другой. Те, кто прошел школу «СГ», сами сегодня формируют новостную повестку — и это лучший комплимент вашей работе. Желаю редакции энергии, крепкого фундамента (и в прямом, и в переносном смысле) и новых ярких проектов. Оставляйте «цеховые» авторитетом, драйвером мысли и местом, где растут лидеры мнений!»

ЮБИЛЕЙ

Справочно

■ Алексей Лёвин более 30 лет руководил управлением (впоследствии союзом) «Союзметрострой». При его участии реконструировались вокзалы в Москве, Баку, Красноярске, Тбилиси, аэропорты в Москве, Киеве, Минеральных Водах, Таллине, Тбилиси, прокладывались станции метрополитена, возводились морские вокзалы, спортивные объекты, концертные залы. Он участвовал в строительстве ВАЗа, КАМАЗа, БАМа, мемориального комплекса на Поклонной горе, храма Христа Спасителя. Руководил работами по реконструкции резиденции президента в Москве.

Человек доблестного труда

Алексей Лёвин — высокий пример служения России

Беседовал Владимир ЧЕРНОВ

8 мая Герою Социалистического Труда, заслуженному строителю России Алексею ЛЁВИНУ исполняется 90 лет. В беседе со «Строительной газетой» юбиляр рассказал о своем трудовом пути и о деятельности возглавляемой им Всероссийской общественной организации «Трудовая доблесть России».

Алексей Гаврилович, расскажите о начале ваших славных трудовых дел.

Мое детство прошло в деревне под городом Медью в Калужской области. К работе был приучен с малых лет. Помогал на пиломатериале, приходил к лесу, — он стал для меня первым наставником по трудовому обучению.

С 1952 года я приступил к работе в качестве ученика-мраморщика в коллективе специального строительного поезда №901, преобразованного впоследствии в управление «Союзметрострой». Азы профессии каменщика-отделочника мне, молодому рабочему, помог освоить друг отца, первый бригадир и наставник, специалист по камнеобработке Валерий Яковлевич Гончаров. Он также привил мне ответственное отношение к делу и желание постоянно расширять профессиональный кругозор, инициативу.

Первым делом я освоил профессии каменотеса, плиточника, впоследствии стал мастером, производителем работ, начальником участка, заместителем начальника управления.

Начало профессионального роста связано со столичным храмом Боговояления на Елохову, который вплоть до 1991 года являлся патриаршим собором. Я сразу оказался в эпицентре реставрационных работ, развивал свои навыки, сверялся с опытом мастеров. Стояла задача сохранить архитектурно-художественную целостность ансамбля духовной культуры, восполнить утраченное, чтобы храм заиграл обновленной палитрой красок.

Вспоминаю как трудился: по 12 часов в день! Будучи физически крепким, ощущал, что к концу смены руки в буквальном смысле деревенеют. Но я терпел и не жаловался никогда.

Закончилась реставрация собора. Нашу бригаду отделочников откомандировали в Тбилиси. Объект: Дом правительства — масштабное железобетонное здание, которое следовало облицевать плитами гранита и местной болнисского туфа, не уступающего по прочности граниту. В итоге совместных усилий архитекторов, строителей, дизайнеров, отделочников родилось гармоничное каменное полотно, подлинная жемчужина зодчества на проспекте Шота Руставели. Здание и сегодня, как

поделились на недавней встрече грузинские коллеги, сохраняет мощное энергетическое, эмоциональное поле.

Что вам помогло в непростых условиях сформировать характер, выстоять?

Уход из жизни в 1953 году отца Гаврилы Осиповича, а ранее — смерть двух братьев на фронтах Великой Отечественной войны сделали меня, 17-летнего паренька, главой семьи. Надо было решать, как помочь маме, зарабатывать на жизнь.

В послевоенные годы советский народ, не считаясь со временем, самоотверженно трудился изо всех сил. Тогда лозунги отличались четкими формулировками: «Восстанови свою страну!», «Превзойдем довоенный уровень производства!» Молодежь тех лет жила трудной, но интересной, насыщенной жизнью. Работать приходилось в сложных условиях с жестким графиком и колоссальным объемом работ. И каждая стройка ставила такие задачи, на которые окончательных ответов не было ни в одном проектом задании. Выстояли! Следы разрухи в стране таили на глазах.

Тогда, в 1950-х, жизнь, молодость, надежды и необходимость поддерживать семью диктовали требования трудиться не покладая рук. И учиться!

Мы, мальчишки, по ресторанам не ходили, рано начинали самостоятельную жизнь, радовались оценкам, даже порой невысоким, лишь бы дома не ругали. Радовались играм, свободе, обучению профессии, первым результатам труда, приобщению к профессиональному сообществу, коллективам, брали пример с передовиков производства.

Судьба нам смолodu определила задачи ускоренного профессионального роста, повышения образовательного уровня. Я без отрыва от производства закончил школу рабочей молодежи, был избран секретарем комсомольской организации. Интенсивное послевоенное восстановление народного хозяйства, новое широкомасштабное строительство воспринимались как мирный фронт. Расслабляться было некогда! Это была захватывающая охотничья, бурная жизнь с далеко идущими социальными планами. По-другому жить я уже не мыслил.

Вы и сегодня на трудовой вахте. Поделите секретами бодрости и жизнелюбия.

В школьную пору я увлекался различными видами спорта, в особенности полюбилась классическая борьба. Тренер по «классике» поощрял мое стремление и сулил большие перспективы.

Занимался я и в драматическом кружке. Правда, с началом трудовой деятельности время на культурный и спортивный досуг



было сведено к минимуму. При этом всю жизнь остаюсь сторонником активного отдыха. Когда выдавалась свободная минутка, играл со сверстниками в футбол, гоняли на велосипедах, на лыжах. С тех пор для меня спорт — хорошее подспорье для достижения высоких результатов в трудовой деятельности. Знаю, что человек с истощенной нервной системой испытывает усталость — духовную и физическую.

Полагаю, каждый должен быть образцом жизнелюбия и оптимизма. Установка на доброжелательное и ровное отношение к окружающим, юмор благоприятствуют долгой и здоровой жизни. В то же время отрицательные эмоции — обида, страх, тоска, гнев, зависть, ненависть — очевидные факторы риска, укорачивающие жизнь и приближающие старость.

В своем большинстве должностные — это люди, отличающиеся благожелательностью, оптимизмом, умеющие видеть радость даже в малом. Улыбка, смех преобразуют человека, который всегда будет желанным в любом коллективе и компании.

Расскажите о деятельности возглавляемой вами Всероссийской общественной организации «Трудовая доблесть России».

Я бы выделил три основные сферы: труд, патриотизм, наставничество. Особая роль в нашей деятельности — поддержка и поощрение трудолюбия среди молодежи. В первую очередь, необходимо показать молодым людям, что труд — источник не только материальной выгоды, но и морального удовлетворения. Он должен задевать сердечные струны, радовать глаз. Важно вызвать у подрастающего поколения любовь и уважение к человеку труда. Для этого следует использовать принцип комплексного подхода, где особо отмечу благотворный пример родителей и близких.

Мы поддерживаем и пропагандируем опыт трудовых династий. Считаю, что они являются важным фактором процветания общества. Такие семьи — пример трудолюбия, преданности профессии, делу, которому служили, ответственности перед обществом.

Наша организация — говорю об этом без пафоса — возмечивает человека труда, признает его право на труд и защиту от безработицы. «Трудовая доблесть России» поддерживает и освещает инициативы, направленные на улучшение условий труда, создание программ поддержки занятости, обучения, переквалификации безработных, стимулирование предпринимательства и создание новых рабочих мест.

Одна из главных целей организации — возрождение трудовых профессий. Через людей старшего поколения, отмеченных государственными наградами за трудовые свер-

шения, мы убеждаем молодежь в том, что только труд, как и раньше, является делом чести и доблести, должен способствовать укреплению материальной базы страны, созданию крепкой основы благополучия молодых семей.

Огромная роль в нашей работе отводится патриотическому воспитанию, а также формированию национального самосознания для развития общества. Организация активно работает с подрастающим поколением по воспитанию любви к Родине, ее истории, гордости за свою страну, понимания важности защиты национальных интересов и участия в общественной жизни. Наша цель — убеждать молодежь на конкретных примерах, что сила народов России — в единстве и сплоченности.

Вопрос наставничества — важнейший инструмент воспитания и профессионального совершенствования молодежи. «Трудовая доблесть России» стала инициатором возрождения института наставничества, который призван содействовать передаче передового опыта лучших представителей трудового народа молодому поколению.

Именно по инициативе «Трудовой доблести России» Владимир Путин подписал в 2013 году указ об учреждении звания Героя Труда Российской Федерации, а в 2018 году — указ об учреждении почетного знака «За наставничество».

Мы убеждены: молодые люди, начинающие свой путь в профессиональной среде, нуждаются в поддержке и помощи более опытных коллег. Наставник может стать для них доверенным другом и крепким помощником в профессиональном росте. Трудовое наставничество позволяет молодым людям быстрее адаптироваться в рабочей среде, учиться на ошибках других, развиваться профессионально.

Кроме того, мы постоянно занимаемся вопросами международного и межконфессионального сотрудничества, развиваем практику здорового образа жизни.

Наша организация действует в едином ключе с федеральными и региональными структурами для решения первоочередных государственных задач. Отмечу, что отделения «Трудовой доблести России» функционируют во всех федеральных округах России.

Россия переживает очень непростое время, но мы едины в желании защитить Отечество, наши традиционные духовные и культурные ценности, отстаивать право жить по законам совести, как завещали отцы и деды. Помним и высоко ценим высокие примеры мужества и стойкости наших героев, участников Великой Отечественной войны. Пусть сила духа наших предков принесет развитие и благополучие, даст силы для великих достижений и веру в прекрасное будущее.

ПРАКТИКА



Владимир ТЕН

В Москве в Центре взаимодействия и коммуникаций в строительстве прошел форум «Лучшие практики в управлении строительными проектами в государственной сфере», организованный Главгосэкспертизой России, ППК «Единый заказчик в строительстве» и Национальным объединением технических заказчиков (НОТЕХ) при поддержке Минстроя России.

Целью форума стало повышение эффективности реализации строительных проектов. Участники мероприятия обсудили вопросы создания службы единого заказчика, цифрового сопровождения строительных проектов и другие актуальные вопросы строительства.

Задачи и цели

Первый замминистра строительства и ЖКХ РФ Александр Ломакин, открывая пленарное заседание, отметил, что заказчик является душой и сердцем реализации каждого проекта, и в Минстрое России делают акцент на единые стандарты управления, на сокращение инвестиционно-строительного цикла с упором на сохранение качества и безопасности и, конечно, на профессионально подготовленного заказчика. «Эту линию поддерживают «Единый заказчик», Главгосэкспертиза, НОТЕХ, чьи методические разработки, добровольные стандарты и рейтинговые создают основу для современного, прозрачного и ориентированного на результат института заказчика», — отметил он.

Начальник Главгосэкспертизы России Игорь Манылов в своем выступлении подчеркнул, что крайне важно повысить уровень инвестиционного планирования: «Условные потери как разницы в стоимости от стадии принятия инвестиционного решения до сдачи проекта порой бывают серьезные — иногда десятки процентов. Поэтому сегодня в условиях жесткого дефицита нужно искать деньги внутри процессов, повышать эффективность». Технология управления строительством через усиление заказчика, а также информационные технологии, по его мнению, являются именно теми инструментами, которые позволят этого добиться. А проведение подобных мероприятий, по мнению генерального директора ППК «Единый заказчик» Карена Оганесна, способствует развитию профессионального сообщества, формированию единого понимания стандартов качества в строительстве.

НОТЕХ на форуме был представлен стандарт «Деятельность лиц, осуществляющих полномочия технического заказчика», который рекомендован к применению государственными (муниципальными) заказчиками и управлениями капитального строительства. Кроме того, нацобъединение представило результаты отраслевого исследования, проведенного среди компаний-членов, осуществляющих функции технического заказчика. «Мы впервые на системной основе проанализировали реальный объем

Под эгидой «Единого заказчика»

Повышение эффективности реализации строительных проектов

и структуру рынка строительного инжиниринга по данным компаний — членов НОТЕХ. Исследование охватило 35 компаний с суммарным портфелем в 565 проектов с начала 2023 года», — отметил президент ассоциации Алексей Никитин.

Кто он — «Единый заказчик»?

В рамках пленарного заседания «Стратегия развития строительной отрасли и ЖКХ РФ» прошел важнейший модуль форума «Организация службы единого заказчика на территории региона», в ходе которого обсудили такие вопросы, как нормативно-правовое обеспечение службы заказчика, кадровое и финансовое обеспечение, расчет стоимости услуг технического заказчика. Были также представлены лучшие практики определения услуг стоимости технического заказчика, а также рабочая версия стандарта его работы для государственного рынка.

Директор по работе с персоналом ППК «Единый заказчик» Ольга Старостина рассказала об особенностях кадрового обеспечения при создании компании. По ее словам, есть особые условия, которые необходимо законодательно соблюдать, принимая на работу сотрудников, а это вдвойне слож-

нее в условиях дефицита профессиональных кадров: «Первое — это требования норм и законов. У нас есть должности, где сотрудники обязаны иметь сертификат, определенный опыт и образование. Мы как организация выбрали три ценности, которые будут объединять людей на первом сложном этапе, когда мы только запускаем организацию».

Ольга Старостина посоветовала тем, перед кем встанет такая же задача, определиться: «Кто вы как работодатель, что будет отстраивать вас как организацию, как государственного заказчика от других организаций строительной отрасли и привлекать нужных кандидатов и не только опытных сотрудников, но и молодых специалистов».

Сейчас в ППК «Единый заказчик» развивается проект по модели компетенций — важный инструмент не только для найма, но и для последующего развития сотрудников: таким образом организуется сквозная система, когда на входе есть понимание, какие есть компетенции, и дальше — продолжение их развития. В ППК работает бесшовная цифровая система учета кадров, позволяющая более эффективно управлять человеческими ресурсами.

Для получения оплаты за услуги компания открывает счета в банках. При использовании бюджетных средств заказчиками бюджетных средств, которые подлежат казначейскому сопровождению, открываются лицевые счета в федеральных или региональных управлениях Федерального казначейства. Потом эти средства перераспределяются на счета ППК в банках через утверждение сведений об операциях с целевыми средствами.

Марина Мамина подчеркнула, что изучение этого опыта позволит понять, как государственные компании могут эффективно сочетать бюджетное финансирование с коммерческой деятельностью для достижения стратегических целей.

При работе с кадрами нужно взять на вооружение критерии, по которым можно собрать команду, которая точно приведет к позитивному результату и будет склейкой для дальнейшего развития организации. «У нас очень много объектов по всей России, и у нас нет права на ошибку», — отметила Ольга Старостина.

Контроль своими силами

План финансово-хозяйственной деятельности — это инструмент управления ресурсами на трехлетний период. Основным источником финансирования текущей деятельности компании является субсидия из федерального бюджета на обеспечение деятельности компании по выполнению функций технического заказчика. Ее формирование имеет свою специфику. ППК «Единый заказчик» создана путем реорганизации шести федеральных казенных учреждений. Субсидия в первый год деятельности была выделена в рамках бюджетных ассигнований, предусмотренных для реорганизованных учреждений. Но потребность на текущее содержание ежегодно превышает базовую сумму субсидии. Для покрытия дополнительной потребности и использования стоимости услуг строительного контроля.

«Наша компания выполняет функции строительного контроля собственными силами. Но затраты на стройконтроль учитываются в главе 10 исходного сметного расчета стоимости строительства. Поэтому по объектам, где стройконтроль нами осуществляется самостоятельно, средства, предусмотренные на реализацию объекта в сводно-сметном расчете, мы перераспределяем на содержание компании», — отметила Марина Мамина.

Это делается через внесение изменений в сводную бюджетную роспись в ГИИС «Электронный бюджет». Этот механизм используется по всем объектам, которые реализует компания. Еще один источник финансирования — доходы от оказания услуг. ППК «Единый заказчик» наделена дополнительными функциями в рамках проекта по созданию инновационной образовательной среды кампусов с применением механизма концессионных соглашений в рамках федерального проекта создания сети современных кампусов нацпроекта «Молодежь и дети», где «Единый заказчик» является исполнителем.

Для получения оплаты за услуги компания открывает счета в банках. При использовании бюджетных средств заказчиками бюджетных средств, которые подлежат казначейскому сопровождению, открываются лицевые счета в федеральных или региональных управлениях Федерального казначейства. Потом эти средства перераспределяются на счета ППК в банках через утверждение сведений об операциях с целевыми средствами.

Марина Мамина подчеркнула, что изучение этого опыта позволит понять, как государственные компании могут эффективно сочетать бюджетное финансирование с коммерческой деятельностью для достижения стратегических целей.



ТЕХНОЛОГИИ

Сплав науки и производства

«ИнноСтрой 2026» открыл перед строителями новые горизонты



Алексей ТОРБА

Нацеленность на успешный практический результат и безграничные возможности применения новых материалов и технологий в четвертый раз убедительно продемонстрировали участники ежегодной научно-практической конференции строительной отрасли «ИнноСтрой», прошедшей 16 апреля в Москве. Мероприятие, организованное Группой компаний КТБ и компанией DEEATEK, объединило ученых, инженеров, представителей застройщиков и технологических компаний.

Ключ на старт

Начало конференции было ознаменовано стартом юбилейного, восьмого сезона Акселератора технологических стартапов BUILD UP 2026. Выступивший на пленарном заседании заместитель председателя правления Фонда «Сколково» Алексей Паршиков с удовлетворением отметил, что подобные мероприятия начали наконец-то организовываться компаниями, выросшими в инновационном центре. В основе их успеха технологии, внедрение которых позволило этим компаниям перейти к серийному производству и войти в рынок, а представители «Сколково» принимают участие в этой конференции уже как гости. «Вот это, мне кажется, — самый главный результат, потому что 15 лет центр работал на то, чтобы эти результаты появлялись», — заявил Алексей Паршиков.

Он подчеркнул, что спрос на технологии формируют ключевые игроки стройотрасли и в программе представлены ключевые разработчики. В прошлом году в рамках акселератора технологических стартапов был запущен новый формат — инкубатор стартапов по робототехнике. С десятком отобранных лучших компаний для строительства будут системно заниматься в течение трех лет. И уже несколько недель назад на строительной площадке они продемонстрировали технологии роботизации, которые могут применяться на строящихся объектах в Москве.

Более подробно о поиске и внедрении инновационных технологий в сфере строительства, продажи и эксплуатации объектов недвижимости рассказал директор по акселерации, руководитель направления «Городские и строительные технологии» Фонда «Сколково» Юрий Хаханов. Объясняя, как устроен акселератор технологических стартапов в области строительства и девелопмента, он подчеркнул: с

самого начала инструмент работает по всему девелоперскому циклу, включая проекты для выбора площадки, проектирования, строительства, продажи и эксплуатации объектов. Традиционно BUILD UP состоит из двух частей. Первая включает поиск и экспертизу инновационных решений. Как подчеркнул Юрий Хаханов, на этапе поиска стартапов в «Сколково» формируется самая большая воронка заявок не только в России, но и в мире: ежегодно в BUILD UP поступает более 700 проектов по заданным направлениям, структурированных под конкретные задачи партнеров. После прохождения экспертизы партнеры выбирают проекты для дальнейшей работы.

Вторая часть BUILD UP — акселерация и пилотирование проектов на площадках девелоперов-партнеров. Тестирование технологических решений на существующих объектах и информационной инфраструктуре партнеров, а также оценка достигнутого экономического эффекта от их внедрения дают хорошие результаты. По словам Юрия Хаханова, BUILD UP — единственное в мире сообщество, которое ежегодно внедряет на стройплощадках 20-30 стартапов. За семь лет на площадках партнеров успешно прошло пилотирование более 150 стартапов. В рамках трех- или четырехмесячной акселерационной программы внедрение решений у партнеров сопровождается треками «Сколково».

Поиск технологических решений проводится в BUILD UP более чем по 50 направлениям, причем ключевыми тематиками 2026 года стали роботизация строительных процессов, информационное моделирование, ИИ-технологии, 3D-печать, новые строительные материалы, цифровые инструменты поддержки продаж.

Прорывной проект

Череду практических сессий, последовавших за главной дискуссией, открыло заседание секции, посвященной материалам и технологиям. Выступивший на ней председатель совета директоров Группы компаний КТБ, доктор технических наук Алексей Давидов рассказал о перспективах применения пено-стеклогранулята DEEATEK (ПСГ DT) и изделий на его основе. Судя по докладу, этот материал является прорывным для решения проблем энергобережения в строительстве и эксплуатации зданий и сооружений.

Одна из ключевых проблем отрасли — отсутствие легких и энергоэффективных минеральных наполнителей. Как пояснил

Алексей Давидов, это связано с тем, что в конце прошлого века нормативы по теплотехническим показателям ограждающих конструкций были одномоментно увеличены в три раза. Производителям пришлось переходить на слоистые конструкции из тяжелого бетона с применением плитного утеплителя — полимерного или минерального на синтетической терморезистивной связке. Сегодня такое производство уже отлажено, но сохраняет ряд серьезных недостатков: трудоемкий технологический процесс, значительный вес готовых изделий (вес одного модуля может достигать 70 тонн и более), необходимость специального сопровождения при перевозке, повышенная нагрузка на дороги, дополнительные армирование несущих конструкций и устройство массивных фундаментов. Однако главный недостаток заключается в необходимости применения плитного утеплителя, который повышает трудоемкость, со временем теряет теплотехнические свойства из-за деструкции полимерного связующего и выделяет вредные вещества при пожаре.

Исходя из этих недостатков позволяющих энергоэффективные бетоны и конструкции на основе ПСГ DT. Ключевые преимущества материала: низкая теплопроводность, негорючесть, простота применения, высокая прочность при малом весе, возможность всепогодного проведения работ (замкнутые поры непроницаемы для воздуха и воды), а также экологичность и долговечность. Гранулированный материал получают обжигом сырьевых гранул во вращающихся печах. Сырьем служат кремнеземистые осадочные породы, запасы которых в России составляют десятки миллионов тонн, что делает сырьевую базу для производства ПСГ DT практически неисчерпаемой.

Благодаря изделиям из ультралегкого и особо легкого бетона на ПСГ DT можно будет перейти от многослойных конструкций к однослойным, сэкономив при этом до 20% от сметы на ограждающие конструкции. Такая экономия возможна за счет 95-процентной готовности изделий в заводских условиях, сокращения до 50% сроков строительства и затрат на материалы и производство работ. Результаты испытаний теплотехнических свойств однослойной панели на ПСГ DT показали, что по теплозащитным свойствам наружная стеновая панель удовлетворяет требованиям нормативных документов для климатического региона Москвы.

Системный подход

Содержательная дискуссия развернулась на сессии «Технический заказчик. Цифровые инструменты управления строительством: лучшая практика». Модератор мероприятия, президент Национального объединения технических заказчиков и иных организаций в сфере инжиниринга и управления строительством (НОТЕХ) Алексей Никитин рассказал о деятельности Комитета по цифровизации управления инвестиционно-строительным проектом этой ассоциации.

Он сообщил, что выпущенные в 2024 году рекомендации по внедрению цифрового функционала технического заказчика в прошлом году были дополнены картой компетенций проектных ролей, задействованных в цифровых процессах, а также реестром программного обеспечения, рекомендуемого для реализации цифровых процессов в рамках инвестиционно-строительного проекта. «Таким образом, мы движемся системно и планомерно: сперва зафиксировали, какой цифровой функционал нужен, затем — кто, с какими навыками и с каким ПО должен его выполнять. В конечном счете все три элемента — функционал, компетенции и ПО — будут интегрированы в профессиональный цифровой стандарт для технического заказчика», — заявил Алексей Никитин.

В свою очередь, управляющий директор по Северо-Западному федеральному округу Группы компаний «Спектрум» Сергей Суворов отметил, что цифровизация строительных процессов — обязательное условие их прозрачной реализации, а технический заказчик, по сути, выполняет роль интегратора цифровых решений в управлении конкретным проектом. «Часто это собственные инвестиции бизнеса — их возврат обеспечивается успехом проекта для заказчика, но они не компенсируются напрямую в рамках договора на оказание услуг. Ассоциация как раз и решает задачи по разяснению отрасли ценности этих подходов и формированию стандарта обязательных цифровых услуг, к которому должна стремиться любая стройка», — полагает Сергей Суворов.

Как считает партнер практики «Инжиниринг» Strategy Partners Ольга Корона, главное препятствие для внедрения ИИ-технологий в строительную отрасль — фрагментированность данных, поэтому для их масштабирования надо обеспечить целостность и непрерывность процессов. О том, что ключевая задача заключается в том, что надо не просто внедрить цифровые инструменты, а создать управляемую систему работы с данными на всех этапах жизненного цикла проекта, говорил и руководитель проекта ООО «Компания стратегического развития» Сергей Стукалов. «Внутренняя инфраструктура не терпит хаоса: ее нужно развивать стратегически, а выбирать не просто продукт, а решение, которое для конечного пользователя работает удобно, понятно и почти интуитивно», — дополнил коммерческий директор по продукту компании SIGNAL Алмас Умаров.

Опытот цифровизации, основу которой составляют не только внедрение ПО, но и выстраивание пользовательских сценариев, обучение, сопровождение и интеграция в действующие процессы проекта, поделился директор департамента внедрения и сопровождения сервиса ДАКОН (ООО «Цифровые решения в строительстве», совместное предприятие ГК SMART ENGINEERS и Фирмы «1С») Сергей Лбов: «Отдельное внимание мы уделяем интеграциям с внешними системами, что позволяет заказчику и подрядчику исключить лишние трудозатраты и дублирование действий. В результате цифровизация перестает быть формальной и начинает работать как полноценный инструмент управления строительным проектом — с прозрачным контролем сроков, качества и достоверности данных».

ТЕХНОЛОГИИ

Оболочка или цифра

Климатические стресс-тесты, кибербезопасность и фактическая энергомодель — три вызова для «умного» здания



Екатерина КУЗНЕЦОВА, руководитель рейтинговой системы ESG-оценки для объектов недвижимости ESGB, руководитель консалтинговой группы компаний по «зеленому» строительству GBCG

Когда мы говорим об энергоэффективности зданий, нужно неразрывно связывать этот аспект с их климатической адаптацией. Сегодня часто увлекаются энергоэффективностью и «умными» технологиями в отрыве от требования к теплоэффективности конструкции. Если здание собрано как решето, если его ограждающие конструкции не способны аккумулировать тепло или защищать от холода, то даже самая дорогая BMS (Building Management System) будет лишь имитировать бурную деятельность, сжигая киловатты впустую. Именно поэтому правильный подход — сначала качественная оболочка, потом «умное» управление.

Мы используем в прогнозе цифровые двойники зданий. Качественная оболочка сегодня — это расчет теплопотерь с учетом реальных климатических данных, а не усредненных таблиц тридцатилетней давности (климат качественно изменился и будет меняться еще). Это использование материалов с высоким термическим сопротивлением, но при этом с учетом паропроницаемости, чтобы стены «дышали» и не накапливали влагу. Это продуманные узлы примыканий, отсутствие мостиков холода, светопрозрачные конструкции с низким коэффициентом теплопередачи. И, конечно, это герметичность: без нее никакие датчики CO₂ и приточные клапаны с рекуперацией не обеспечат ни здорового микроклимата, ни энергоэффективности. Парадокс современного «зеленого» строительства в том, что застройщики готовы платить за дорогие «внешние» системы, чтобы выглядеть «зелеными», но порой экономят — осозанно или нечаянно (тендер на самый дешевый подряд) — на конструктиве и процессе строительства, где могут меняться материалы. В итоге получаются «дома с дырками» и «зеленые» здания в эксплуатации с обычным неэнергоэффективным потреблением.

Теперь про «умные» здания. Их эволюция за последние десять лет колоссальна.

Если раньше автоматизация ограничивалась простым таймером освещения и контроллером вентиляции, то сегодня речь идет о полноценных экосистемах, где каждый датчик общается с каждым исполнительным устройством через единую шину, а облачная платформа накапливает терабайты данных для машинного обучения. Искусственный интеллект уже умеет предсказывать поведение людей: зная расписание офиса, погоду за окном и стоимость электроэнергии в реальном времени, он решает, когда включить охлаждение, а когда лучше открыть окна и выпустить ночную прохладу. Такие системы называются прогнозными, и они дают экономию до 30-40% энергоресурсов по сравнению с обычной автоматикой. Но и здесь есть подводный камень. Большинство современных BMS спроектированы так, чтобы их было удобно продавать, а не эксплуатировать: интерфейсы перегружены, интеграция различного оборудования превращается в ад для инженера, а поддержка протоколов оставляет желать лучшего. В итоге даже установленная система работает лишь на 20-30% своих возможностей, потому что управляющая компания не имеет квалифицированного персонала (кстати, кадровый дефицит — боль в управлении обычными BMS, что уже говорит про ИИ-управление).

С 1 февраля 2025 года вступил в силу ГОСТ Р 71866-2024, который перечисляет все системы, подлежащие автоматизации, — от освещения и отопления до мусороудаления и постаматов. А с 30 июня 2026 года начнут действовать еще несколько стандартов — по интеллектуальным счетчикам воды и тепла, по датчикам движения, по ИР-домофонам, а главное — по эксплуатации цифровых зданий. Это серьезный шаг вперед, потому что раньше нормативная база откровенно отставала от технологий. Однако остаются пробелы. Например, до сих пор нет четких требований к кибербезопасности «умных» домов, нет обязательных классов энергоэффективности по фак-

ту (только по проекту). И здесь, как мне кажется, должна подключаться добровольная «зеленая» сертификация, например, как наша система, где требования ГОСТ Р дополняются и расширяются — не как замена ГОСТ, а как надстройка, фиксирующая то, что еще не стало обязательным, но уже необходимо для здоровья и безопасности людей. Например, можно было бы сделать обязательными климатические стресс-тесты зданий: моделирование поведения при экстремальных температурах, при отключении электричества, при отказе ключевых инженерных систем. Или ввести требование, чтобы каждый «умный» дом имел не только проектную, но и фактическую энергомодель, обновляемую по текущим реальным данным. Или обязать управляющие компании держать в штате хотя бы одного сертифицированного специалиста по BMS — на опыте инспекций зданий, претендующих на статус «зеленых», возможности BMS-систем очень часто эксплуатируются на 20-30% от своих возможностей.

Вопрос кибербезопасности стоит особняком: классические BMS без выхода в интернет, безусловно, надежнее с точки зрения киберугроз, но они не дают главного — удаленного доступа, сбора статистики, интеграции с городскими сервисами. Как только мы подключаем управление зданием к сети, мы провоцируем новые векторы атак. И это не теоретические страшилки: в 2025 году в Москве DDoS-атака на провайдера отключила интернет в нескольких жилых кварталах — перестали работать домофоны, системы контроля доступа, IP-телефония. Люди не могли попасть в подъезды, а курьеры застревали в лифтах. К счастью, до серьезных инцидентов с пожарной автоматикой или отоплением пока не дошло, но потенциальный риск очевиден: взломщик, получивший контроль над СКУД, может заблокировать эвакуационные выходы; управляющий лифтами — остановить кабину между этажами; имеющий доступ к системе вентиляции — организовать перегрев или переохлаждение в здании.

Невидимый ПОМОЩНИК

Как работает «умное» здание в проекте «Татарская 35»



Сергей САЛАЗКИН, руководитель Департамента продуктовых решений «Донстрой»

«Умные» дома сегодня — это комплексная экосистема, которая работает на безопасность, комфорт и эффективность.

«Умное» здание объединяет в единую диспетчерскую огромное количество систем: управление вертикальным транспортом, водоснабжение, контроль доступа, энергоснабжение, видеонаблюдение, пожаротушение. Ключевое слово здесь — взаимодействие.

Автоматизированная система управления зданием (АСУЗ) минимизирует человеческий фактор и сокращает время реакции до секунд. Например, в проекте «Татарская 35» от девелопера «Донстрой» реализован ряд технологий, которые резиденты замечают сразу.

«Свободные руки»

Система распознавания на базе RFID-меток и Bluetooth позволяет дверям открываться автоматически на расстоянии до 10 метров — не нужно искать ключи или телефон, когда руки заняты сумками: считыватель распознает резидента и открывает входную группу.

«Умные» лифты

Система диспетчеризации здания получает сигнал о входе резидента и автоматически вызывает лифт — кабина уже ждет у входа. Лифт считывает метку, определяет этаж проживания и сам направляется к нему (если у резидента есть родственники в том же подъезде, система предложит выбрать этаж).

QR-коды для гостей и курьеров

Гибкая система временного доступа позволяет генерировать QR-коды на период от 30 минут для курьера до нескольких дней для гостей. Курьер может вызвать лифт только после предъявления QR-кода, и лифт повезет его строго на указанный этаж без возможности попасть на другие.

Безопасность без компромиссов

В проекте «Татарская 35» реализована уникальная система доставки: курьеры не заходят дальше лобби — они передают посылку сотруднику управляющей компании (УК), а специальный курьер в униформе, которого знают жители, разносит их по квартирам. Это исключает несанкционированное перемещение посторонних по этажам.

Альтернативный вариант — постаматы во входных группах или зоне загрузки. Курьер оставляет посылку в ячейке по QR-коду — резидент получает SMS и забирает заказ самостоятельно.

«Умная» квартира: комфорт под контролем

Внутри квартир «Татарской 35» предусмотрены:

- Управление отоплением и климатом.
- Контроль освещения и солнцезащитных штор.
- Система безопасности с защитой от протечек.
- Кнопка экстренной связи с УК или доверенным лицом.
- Яндекс.Станция в каждой квартире для голосового управления.

Пять базовых сценариев работы АСУЗ:

- «Я дома» — включается свет, устанавливается комфортная температура.
- «Все ушли» — гасится свет, закрываются шторы, перекрывается вода, снижается температура теплых полов.
- «Уборка» — запускаются роботы-пылесосы.
- «Утро» — открываются шторы, включается свет, музыка, чайник.
- «Отпуск» — квартира консервируется, включается охрана.

Система позволяет расширять функционал — добавлять датчики дыма, «умные»

Да, законодательство сдвинулось. В конце 2025 года было утверждено два предельных национальных стандарта: ПНСТ 1040-2025 («Системы киберфизические. «Умный» дом. Требования доверия к устройствам и сервисам. Общие положения») и ПНСТ 1041-2025 («Системы киберфизические. «Умный» дом. Требования к интерфейсам подключения оконечных устройств «умного» дома и их защита от сетевых атак»). Они вступают в силу с 30 июня. Первый стандарт устанавливает требования к устройствам и сервисам, обеспечивающим их безопасную и стабильную работу в интересах пользователей, организаций и органов власти. Второй определяет требования к защите от сетевых атак как интерфейсов подключения оконечных устройств «умного» дома, так и элементов единой цифровой среды.

Однако на сегодня оба эти документа носят сугубо рекомендательный характер. Это предварительные стандарты, которые принимаются на срок до трех лет и не являются обязательными к применению. Более того — пока никто и никак не проверяет реальную кибербезопасность «умных» домов; нет упоминченного органа, который бы инспектировал, как застройщик выполнил требования этих ПНСТ; нет процедуры сертификации на соответствие; нет ответственности за то, что «умное» здание сдано с дыркой сетевой защитой. Формально требования сформулированы, но фактически они пока «висят в воздухе» — рынок сам решает, внедрять их или нет. Это серьезный пробел, и он остается одной из главных проблем на пути к действительно безопасной цифровой инфраструктуре зданий.

«Умное» здание — это не просто набор гаджетов, а сложный организм, который должен быть безопасным, и экономичным, и комфортным. И если мы хотим, чтобы такие здания стали нормой, а не экзотикой, нужно работать одновременно по трем направлениям: совершенствовать нормативную базу, обучать специалистов, и самое главное, требовать от застройщиков не красивых презентаций, а реальных цифр — теплопотерь, энергопотребления, времени реакции систем. Эффекты энергоэффективного здания — это не только «умные» системы, а следствие симбиоза энергоэффективной оболочки и работы «умных» систем.

замки, интегрировать дополнительные устройства через Яндекс.

Будущее уже рядом

Сейчас «Донстрой» тестирует беспилотную доставку роверами — автономными тележками, которые могут:

- Заехать с улицы на территорию комплекса.
- Войти в здание через автоматические двери.
- Вызвать лифт и доехать до нужного этажа.
- Доставить посылку прямо к двери квартиры.

Для этого требуются интеграция ровера с системой безопасности здания и лифтовым оборудованием, высокая скорость передачи данных (5G). Пока это тестовый режим, но инфраструктура закладывается уже сейчас.

Обучение и поддержка

«Донстрой» понимает, что технологи должны быть доступны всем резидентам независимо от возраста и технической грамотности. Для домов разрабатываются специальные «Книги жителей», где будут описаны сценарии использования и возможности комплекса. Если резиденту нужна помощь с настройкой, достаточно подойти к консьержу — он поможет настроить приложение или объяснить принципы работы. Живой человек всегда на подхвате, когда система кажется сложной.

СПЕЦИАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ

«ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ»

Вакцина от неопределенности



Александр ЧЕРНОКУЛЬСКИЙ, директор компании «Жилфонд»

С 1 марта законодательная база по инвестиционным фондам в России дополнилась новой нормой, благодаря которой фонды могут менять доступность паев в процессе жизни ЗПИФ. То есть теперь управляющая компания может открывать доступ к покупке паев неквалифицированным инвесторам, когда риски по инвестициям снижаются. Изменение не самое существенное, но оно показательно, поскольку хорошо дополняет всю картину: паевые инвестфонды сегодня — уникальный инструмент, у которого «под капотом» огромная гибкость: с одной стороны — совершенная прямота и управляемость — с другой. ЗПИФ могут быть и надежным, удобным хранилищем активов для тех, кто хочет делегировать управление огромным количеством объектов недвижимости, и хорошей возможностью для человека, у которого есть лишь пяти- или даже четырехзначная сумма в рублях, которую он может себе позволить инвестировать в недвижимость.

Откуда есть пошла ЗПИФы

История закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости в России начинается с принятия базового Федерального закона «Об инвестиционных фондах» в 2001 году — именно он впервые задает правовую рамку ПИФ как инструмента коллективных инвестиций в принципе. До этого коллективные инвестиции были шаткой дорогой, которая регулярно норовила свернуть к финансовым пирамидам. Собственно, законодательная база и активное участие регулятора должны были такие истории предотвращать.

Первые закрытые паевые инвестфонды были зарегистрированы в начале двухтысячных, а первые ЗПИФы именно по недвижимости появились в середине двухтысячных на фоне роста девелоперского рынка и потребности структурировать владение «железобетонными активами». Изначально инвестфонды использовались скорее как корпоративный инструмент: через них оформляли права на крупные объекты, оптимизировали налогообложение и упростили управление недвижимостью внутри холдингов. К слову, эта функция является одной из основных и сегодня.

Дальнейшее развитие шло уже через постепенную настройку регулирования со стороны Банка России, который унифицировал требования к структуре активов, раскрытию информации и защите пайщиков. Ключевой вектор изменений — движение от узкоспециализированного инструмента для профессиональных участников к более массовому продукту. Появились механизмы допуска неквалифицированных инвесторов, повысилась прозрачность, а сами фонды стали использоваться не только для владения, но и как инвестиционный продукт с регулярной доходностью.

К 2020-м годам ЗПИФы окончательно оформились как гибридный инструмент: с одной стороны — юридическая оболочка для структурирования девелоперских проектов, с другой — понятный способ «упаковать» недвижимость в инвестиционный продукт. Последние изменения, включая поправки 2026 года, лишь продолжают эту линию, делая рынок более адаптивным, а сам инструмент — более доступным по мере снижения рисков внутри конкретного фонда.

Так за 20 лет развития ЗПИФы прошли путь от экзотического инструмента для узкого круга лиц до ключевого элемента российской финансовой инфраструктуры. Сегодня это не только способ коллективных инвестиций в недвижимость, но и один из самых адекватных инструментов для защиты активов.



Инвестфонды — одновременно и самый понятный, и самый недооцененный инструмент

Сколько нужно денег, чтобы стать инвестором?

Ответ на этот вопрос обезоруживающе банален — сколько есть! В законодательстве формально никакой классификации по стоимости «входного билета» в ЗПИФ нет. Базовое разделение задает статус инвестора — квалификация или неквалифицированный, эти понятия как раз закреплены в регулировании. От этого напрямую зависит не только доступ к фондам, но и минимальная сумма входа: для массового инвестора она может начинаться с небольших значений, тогда как профессиональные стратегии предполагают существенно более высокий порог. Так, для физлиц для самостоятельного получения статуса «квала» нужно иметь активы на сумму не менее 24 млн рублей. Если статус получают в комбинации с другими критериями (тестирование, профильное образование, ученая степень и т. д.), требуемый размер имущества в 2025 году составлял 6 млн рублей, а с 2026 года такому инвестору нужно показать наличие активов от 12 млн рублей.

На практике можно выделить три основные группы по суммам вложений. Первая — «розничные» ЗПИФы, ориентированные на неквалифицированных инвесторов: здесь порог входа может быть сопоставим с накоплениями частного лица, а сами фонды чаще инвестируют в более понятные и стабильные активы — например, в арендную недвижимость. Буквально есть фонды, у которых порог стоимости одного пая начинается с тысячи рублей. Доходность от такого вложения, конечно, будет невелика. Так, по данным ЦБ РФ, средняя доходность ЗПИФ недвижимости в России по итогам 2025 года составила 17-26%. Для розничных фондов, доступных неквалифицированным инвесторам, средняя доходность, по некоторым данным, за прошлый год составила 25,6%, из них 16,4% — это выплаты (то есть с тысячи рублей можно получить 164 рубля дохода за год), а 9,2% составил за год рост стоимости пая (то есть к концу года вместо тысячи денег превратились бы в 1092 рублей). Основное преимущество этого инструмента в том, что вся эта доходность обеспечена реальной недвижимостью, устойчивой законодательной базой и пристальным вниманием регулятора.

Вторая группа — некий промежуточный сегмент, где требования к капиталу выше, но структура сделок остается относительно про-

зрачной: такие фонды могут сочетать рентный доход и девелоперскую составляющую. И, наконец, третья — классические «институциональные» ЗПИФы с высоким порогом входа, где речь идет уже о десятках и более миллионов рублей. Они используются для сложных проектов, включая девелопмент, редевелопмент и структурирование крупных портфелей.

Такая неформальная градация отражает не только уровень доступности, но и профиль риска: чем ниже входной порог, тем, как правило, более стандартизирован продукт и выше требования к прозрачности. И наоборот — крупные чеки открывают доступ к более сложным стратегиям, но требуют от инвестора большей экспертизы и готовности принимать специфические риски, связанные с реализацией проектов.

Риски, минусы, подводные камни

При всей гибкости ЗПИФы по недвижимости остаются инструментом с довольно специфическим профилем риска — и это важно всегда держать в фокусе. Базовая особенность — низкая ликвидность: пай нельзя «продать в один клик» как акцию, особенно если речь о закрытом фонде без вторичного рынка. Фактически инвестор заходит в историю на годы, и досрочный выход либо невозможен, либо сопряжен с дисконтом. То есть, условно, ваш пай за год вырос с 1 000 рублей до 1 092 рублей, но это вовсе не значит, что вы можете их получить сегодня: за сколько именно и в течение какого времени вы сможете этот пай продать — большой вопрос, который зависит и от репутации и структуры фонда, и от ликвидности его активов. Кроме того, сама природа такого актива как недвижимость специфична: недвижимость требует времени на реализацию, а значит, и инвестиционный горизонт здесь изначально большой.

Второй слой рисков — операционный и управленческий. Результат фонда в значительной степени зависит от качества работы управляющей компании: как она структурирует сделки, как управляет объектами, контролирует ли издержки. Формально контроль и надзор обеспечивает Банк России, но он не гарантирует отсутствия риска неэффективных решений или завышенных ожиданий по доходности. Кроме того, структура комиссий в ЗПИФ может быть сложной и «съедать» значительную часть прибыли, особенно в проектах с активной фазой управления.

Наконец, есть и рыночные риски. Стоимость недвижимости и доходность проектов чувствительны к макроэкономике: ставкам, спросу, циклам в девелопменте. В девелоперских ЗПИФ добавляется риск сроков — задержки строительства, изменения себестоимости, регуляторные ограничения. В итоге инструмент, который снаружи может выглядеть как «понятная инвестиция в бетон», на практике требует внимательного анализа — как структуры фонда, так и конкретной стратегии, лежащей внутри.

Так что решаясь на вложение в ЗПИФ по недвижимости, обязательно изучите деятельность его управляющей компании, перечень и стоимость активов, доходность в предыдущие периоды. К слову, никакая доходность в прошлом не гарантирует прибыли в будущем, это тоже стоит помнить. Да и в принципе, как в любом варианте инвестирования, никто на самом деле не может гарантировать почти ничего.

Плюсов все-таки больше

Хотя у ЗПИФ по недвижимости есть свои особенности, которые необходимо учитывать, в сухом остатке это все-таки один из самых стабильных и прогнозируемых на сегодня консервативных инструментов для инвестиций. Вложения пайщиков обеспечены реальными активами, при этом инвестировать можно и небольшие суммы. Если сравнить с обычной покупкой квартиры, то здесь даже в регионе стартовый капитал должен быть от 3-5 млн рублей, при этом за квартирой нужно будет смотреть, платить коммуналку и налоги, сдавать в аренду и т. д. В случае же с ЗПИФ все это перекладывается на плечи управляющей компании.

Если сравнить ЗПИФы с другими инструментами для инвестиций, они будут стоять в одном ряду с ценными бумагами, обеспеченными самыми устойчивыми активами, что выгодно отличает пай от обычных акций, которые могут падать и подниматься буквально в течение часа — в зависимости от новостного потока. Да, недвижимость тоже может дешеветь и дорожать, но обычно только в короткой перспективе, в долгой же стоимость активов ЗПИФ обычно только растет. И даже если она будет падать, то ниже рынка недвижимости, которым обеспечен фонд, она не упадет. А это значит, что ваши активы будут в безопасности — приятное ощущение определенности на долгую перспективу.



Алексей СМЕРДОВ, инвестиционный директор PARUS Asset Management

Рынок сделок M&A (mergers & acquisitions) — слияния и поглощения) в коммерческой недвижимости долгое время балансировал на уровне около 300 млрд рублей в год. Все изменилось в 2021 году, когда появился монетарный стимул ЦБ РФ (ключевая ставка составляла 4,25%), а последующие геополитические события разогнали активность более чем вчетверо.

На фоне этой активности набирал силу тренд — коллективные инвестиции. Благодаря ему объем M&A-сделок в коммерческой недвижимости не упал к прежним уровням после завершения острой фазы геополитических процессов. Напротив, рынок перешел на новую траекторию развития, где ключевую роль стали играть закрытые паевые инвестиционные фонды (ЗПИФ).

Можно уверенно сказать: в 2026 и 2027 годах будут править коллективные инвестиции. Данный тренд будет только набирать силу. По итогам 2025 года ЗПИФы приобрели 23 объекта коммерческой недвижимости на сумму 105,1 млрд рублей, что стало рекордом за всю историю наблюдений и показало рост в 2,3 раза по сравнению с 2024-м. Совокупная стоимость чистых активов рыночных ЗПИФ недвижимости достигла 893 млрд рублей, увеличившись в 1,5 раза за год, а чистые инвестиции составили более 227 млрд рублей — почти в три раза больше, чем годом ранее.

Этому способствует ряд фундаментальных факторов:

1. Интерес к альтернативным продуктам в недвижимости — пожалуй, главное, что мы фиксируем, обобщая каждый месяц с тысячами инвесторов. Российские инвесторы давно привыкли к инвестиционным квартирам и занимаются этим больше 30 лет. Постепенно ожидается переход к владению качественной коммерческой недвижимостью именно через механизмы ЗПИФ. Сегодня через ЗПИФ распространено владение лишь около 3% всей коммерческой недвижимости России, тогда как в мировой практике коллективный инвестор владеет примерно 15-18% — потенциал роста колоссальный.

2. На фоне высокой стоимости квадратного метра и ставки финансирования жилая недвижимость потеряла свою привлекательность как инвестиционный инструмент. Жилая недвижимость в среднем приносит 5-7% годовых от аренды и остается в большей степени защитным активом.

3. Снижение доходности в иных инструментах (депозиты, облигации и т. д.). На фоне ожидаемого последовательного снижения ключевой ставки банковские депозиты теряют привлекательность, а фонды недвижимости предлагают альтернативу с сопоставимой доходностью годовых, что выглядит весьма заманчиво для частных инвесторов, особенно на фоне нестабильности других сегментов финансового рынка.

4. Развитие портфельных подходов в инвестировании. Недвижимость в ЗПИФ перестала быть экзотикой и для многих квалифицированных инвесторов уже является важной составляющей портфеля. Этот класс активов снижает волатильность портфеля и делает общий результат инвестирования более предсказуемым на длинном горизонте.

Преимущества фондов недвижимости для инвесторов

Инвестфонды недвижимости оказываются привлекательными по ряду причин.

Во-первых, стабильный и предсказуемый денежный поток. Например, в складской недвижимости долгосрочные договоры с федеральными арендаторами из e-commerce, продуктового ретейла и логистики обеспечивают заполняемость и еже-



Главный инвестор

ЗПИФ — новый драйвер рынка

годную индексацию ставок. В 2025 году на складскую недвижимость пришлось около 80% всех активов ЗПИФов — этот сегмент остается самым «разогретым» благодаря успешным историческим сделкам: объекты, приобретенные в 2021-2022 годах по 30-40 тыс. рублей за квадратный метр, сегодня приносит арендный доход по ставкам, выросшим в три раза, — с 4 до 12 тыс. рублей.

Во-вторых, профессиональная команда управления. Когда в портфеле более 1 млн кв. м, а за плечами более 25 лет опыта, команда следует стандартам и знает, как вести переговоры с арендаторами. ЗПИФН является более гибким инструментом с точки зрения структуры владения. Он позволяет объединить разные типы недвижимости и управлять портфелем как единым активом. Управляющие компании осуществляют более качественный сервис по управлению недвижимостью, чем это может сделать физическое лицо.

В-третьих, понятный апсайд и налоговая эффективность. Доходность в ЗПИФ сегодня составляет 10-15% годовых только от аренды. С учетом роста стоимости самого актива совокупная доходность может достигать более 20%. По итогам 2025 года ЗПИФы недвижимости показали доходность от 16% до 32%. Для частного инвестора это сочетание надежности и потенциала роста оказывается ключевым. Кроме того, весь чистый операционный доход аккумулируется внутри фонда без налогообложения, так как фонд не является юридическим лицом. Налоговые обязательства инвестора возникают лишь в тот момент, когда он перестает быть владельцем паев.

Четвертое преимущество — низкий порог входа и ликвидность. Стоимость одного пая может составлять от 1 000 рублей, тогда как прямой вход в коммерческую недвижимость требует десятков миллионов. Паи многих фондов обращаются на бирже, что позволяет продать их в течение одного-двух дней, тогда как срок экспозиции объекта недвижимости может достигать полугода.

Экономическое обоснование

Складская недвижимость в России уже пережила фундаментальную трансформацию. Если еще пять лет назад крупные логистические объекты были восточной или девелоперской, приобретенные в 2021-2022 годах по 30-40 тыс. рублей за квадратный метр, сегодня приносит арендный доход по ставкам, выросшим в три раза, — с 4 до 12 тыс. рублей.

Во-вторых, профессиональная команда управления. Когда в портфеле более 1 млн кв. м, а за плечами более 25 лет опыта, команда следует стандартам и знает, как вести переговоры с арендаторами. ЗПИФН является более гибким инструментом с точки зрения структуры владения. Он позволяет объединить разные типы недвижимости и управлять портфелем как единым активом. Управляющие компании осуществляют более качественный сервис по управлению недвижимостью, чем это может сделать физическое лицо.

В-третьих, понятный апсайд и налоговая эффективность. Доходность в ЗПИФ сегодня составляет 10-15% годовых только от аренды. С учетом роста стоимости самого актива совокупная доходность может достигать более 20%. По итогам 2025 года ЗПИФы недвижимости показали доходность от 16% до 32%. Для частного инвестора это сочетание надежности и потенциала роста оказывается ключевым. Кроме того, весь чистый операционный доход аккумулируется внутри фонда без налогообложения, так как фонд не является юридическим лицом. Налоговые обязательства инвестора возникают лишь в тот момент, когда он перестает быть владельцем паев.

Четвертое преимущество — низкий порог входа и ликвидность. Стоимость одного пая может составлять от 1 000 рублей, тогда как прямой вход в коммерческую недвижимость требует десятков миллионов. Паи многих фондов обращаются на бирже, что позволяет продать их в течение одного-двух дней, тогда как срок экспозиции объекта недвижимости может достигать полугода.

Четвертое преимущество — низкий порог входа и ликвидность. Стоимость одного пая может составлять от 1 000 рублей, тогда как прямой вход в коммерческую недвижимость требует десятков миллионов. Паи многих фондов обращаются на бирже, что позволяет продать их в течение одного-двух дней, тогда как срок экспозиции объекта недвижимости может достигать полугода.

Четвертое преимущество — низкий порог входа и ликвидность. Стоимость одного пая может составлять от 1 000 рублей, тогда как прямой вход в коммерческую недвижимость требует десятков миллионов. Паи многих фондов обращаются на бирже, что позволяет продать их в течение одного-двух дней, тогда как срок экспозиции объекта недвижимости может достигать полугода.

мости превысило 310 тыс. человек, из них около 250 тыс. — неквалифицированные инвесторы, чей средний чек составляет 2,0 млн рублей, и более 60 тыс. — квалифицированные со средним чеком 6,2 млн рублей. Активные фонды для неквалифицированных инвесторов достигли 480 млрд рублей, а фондов для квалифицированных — 413 млрд.

Это принципиально важный сдвиг: активы, раньше доступные только крупному капиталу (пенсионным фондам, страховщикам, иностранным институционалам), теперь становятся частью портфеля массового инвестора. ЗПИФ недвижимости в 2025 году перестал быть нишевой упаковкой и стал полноценным инфраструктурным инструментом рынка.

Важно подчеркнуть: за этим стоит не только рыночная логика, но и системный интерес государства. На депозиты граждан сегодня сосредоточено около 65 трлн рублей. Задача — вовлечь эти средства в инвестиционную активность, частично заместив ушедших с рынка западных институционалов. И ЗПИФ недвижимости — один из самых безопасных и понятных механизмов для такого перетока.

Доля вложений в ЗПИФН увеличилась на 10-12% в 2025 году по отношению к предыдущему году, а совокупный объем инвестиций в рамках сделок с ЗПИФН составил 49,3 млрд рублей. Этот сегмент продолжает набирать обороты и с высокой вероятностью сохранит свою динамику в 2026 году: эксперты прогнозируют, что рынок фондов недвижимости может вырасти еще на 400-500 млрд рублей.

Рынок коммерческой недвижимости переживает переломный момент. ЗПИФ становится юридической и финансовой оболочкой, через которую можно быстро структурировать проект. Для экономики в целом это создает дополнительный канал привлечения частных сбережений в долгосрочные проекты реального сектора, снижая зависимость от заемного финансирования и банковских кредитов.

СПЕЦИАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ

«ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ»

Сергей ВЕРШИНИН

Фонд без иллюзий

Зачем девелоперу сложная форма владения

Еще недавно для строительных компаний главным был сам проект: площадка, параметры, сроки, экономика. Форма владения часто отодвигалась на второй план. Сейчас такой подход надежным не выглядит — слишком многое стало зависеть не только от актива, но и от того, как именно устроено владение им, кто контролирует проект, как разведены интересы участников, где проходит граница между объектом, текущей деятельностью и будущим выходом. Поэтому закрытый паевой инвестиционный фонд оказался популярной темой разговоров.

Важно сразу снять лишние ожидания: фонд не стал универсальным ответом на все вопросы девелопера. Интерес к нему вырос по другой причине, сами проекты стали сложнее, а цена небрежности заметно выше.

Еще вчера форма владения воспринимали почти как приложение к самому активу. Сначала земля, параметры, согласования, стройка, продажи, а потом, если понадобится, можно подумать, как все это аккуратно оформить. Такой подход долго был рабочим, но сейчас все чаще дает сбой.

Проект редко развивается по одной прямой линии. Он может потребовать паузы, может выйти на этап, когда нужен новый участник. Может привести к разговору о разделении интересов там, где на входе все рассчитывали на простую и понятную модель. Может поставить вопрос о том, что сам актив, денежный поток, текущую деятельность и контроль над ключевыми решениями вообще не стоит держать в одной компании. И чем выше цена ошибки, тем это очевиднее.

Именно здесь ЗПИФ снова становится предметом интереса, но не как модная надстройка и не как признак того, что проект автоматически стал более зрелым. Смысл в другом. Фонд интересен там, где девелоперу уже недостаточно просто владеть объектом. Ему нужно заранее выстроить порядок вокруг этого объекта — не на словах, а в самой конструкции.



SNIUTYEVSKYI, FOTOKODAK

В этом, пожалуй, и состоит главная причина повышенного внимания к фондам: девелоперу все чаще нужно не просто держать актив, а понимать, как будет устроено участие нескольких сторон, как вводить партнера, как разводить права и интересы, как не смешивать сам объект с текущей хозяйственной деятельностью и как не оказаться в положении, когда любое изменение приходится собирать заново и в спешке.

Отсюда и перемена тона вокруг этой темы. Раньше о фондах нередко говорили как о красивой обертке, которая сама по себе делает проект более аккуратным. Сейчас этот поверхностный взгляд уходит (и это, скорее, хорошо). Рынок уже не ждет от формы владения чудес, никто всерьез не думает, что фонд исправит слабую экономику проекта, неудачную партнерскую договоренность или ошибку на старте. Но стало ясно другое: бывают ситуации, в которых простая схема владения начинает работать против самого проекта.

Пока все развивается по благоприятному сценарию, простота действительно удобна. Но как только у проекта появляется несколько возможных путей, это удобство быстро заканчивается — начинаются срочные перестройки, ручные договоренности, попытки на ходу развести то, что изначально было собрано слишком тесно. И тогда выясняется, что форма владения была вовсе не технической деталью, а одной из основ проекта.

Хороший фонд ценен именно в этой точке. Не тем, что скрывает сложность, а тем, что придает ей форму. Не маскирует реальное устройство проекта, а дисциплинирует его. Не заменяет содержательную работу, а позволяет заранее собрать отношения вокруг актива так, чтобы они не начали разрушать сам актив в тот момент, когда проект перестанет быть простым и линейным.

Но вместе с интересом к таким конструкциям исчезает и прежняя наивность. Сегодня недостаточно, чтобы форма владения была

просто удобной для самих участников. Все заметнее становится и другое — насколько она понятна, читаема и уместна в конкретной ситуации. Там, где особенно чувствительны вопросы контроля, состава участников и характера владения, сама оболочка перестает быть нейтральной. На нее начинают смотреть как на часть каркаса проекта, а не как на второстепенное оформление.

Именно поэтому разговор о закрытом паевом инвестиционном фонде сейчас становится по-настоящему взрослым — он больше не строится на обещании универсальности. И это, пожалуй, лучший признак его зрелости.

Сильный инструмент тем и отличается, что у него есть границы. Фонд хорош не везде и не всегда — он уместен там, где проект требует аккуратного разделения интересов, понятного порядка участия, заранее продуманного входа и выхода, отделения актива от текущей деятельности и бережной работы с несколькими сторонами сразу. Там же, где нужна предельная простота, такая конструкция может оказаться избыточной.

Но именно это и делает ее полезной. Не универсальной, а точность применения.

Современный девелопмент состоит не только из земли, стройки и финансовой модели. Еще он состоит из контроля, партнерства, защиты актива, порядка участия и будущих развилочек, которые почти никогда не укладываются в один первоначальный замысел. Поэтому интерес к закрытому паевому инвестиционному фонду сегодня вполне объясним. Это не мода и не попытка усложнить простое — это реакция на рынок, в котором сам проект стал многослойнее. А значит, и форма владения должна уметь выдерживать не только спокойный ход событий, но и паузы, пересборку, появление нового участника, изменение планов и необходимость защитить актив от слишком тесного переплетения интересов.

Наверное, именно в этом и состоит нынешний смысл фонда для девелопера. Не обещать легкость. Не притворяться универсальным решением. Но давать проекту такую форму, которая выдерживает реальную жизнь. А она почти всегда сложнее первоначального плана.

Финансовая стратегия стройбизнеса

К чему готовиться собственникам в ближайшие четыре года



Ильдар ШАЙХУДИНОВ, основатель и руководитель Института финансового развития бизнеса

Сегодня мы находимся на сломе парадигмы управления бизнесом. Старая модель — это фокусирование на росте прибыли. Новая модель — это фокус на росте капитализации, где ключевую роль играют капиталоёмкость, EBITDA и стратегические нематериальные активы: технологии, базы данных, IT-коды и, конечно же, научно-исследовательские и опытно-конструкторские разработки (НИОКР).

Многие компании оказались перед выбором: выживать или развивать бизнес. Сегодня бренды стремятся стать дороже, а не просто зарабатывать больше. Однако привлечь финансирование все сложнее. Существует несколько путей привлечения капитала. Разберем их подробнее.

Если мы хотим развиваться по старым методам, привлекая кредиты из банка, нам важно показывать высокую прибыль. Если же мы хо-

тим получать средства с фондового рынка («бесплатные деньги»), то необходимо думать о капитализации компании. Фондовый рынок принимает только тех, кто становится настоящим игроком с растущей стоимостью активов — на биржу сможет выйти компания, использующая инновационные решения: новые добавки в цемент и стройматериалы, уникальные системы формирования бетонных и фундаментных работ, современные дверные решения и проемы. Все эти инновации являются технологическим и организационным ноу-хау.

В мировой практике ноу-хау компании может достигать 90% ее рыночной стоимости. Почему в России сегодня не так?

При увеличении доли нематериальных активов повышаются прибыль, стоимость активов и капитал. Важно, что этот процесс не облагается налогом на прибыль. Это повышает капитализацию и дает возможность строительным предприятиям выйти на фондовую биржу совершенно с другой оценкой.

Капитал — это широкое понятие, в основе которого не только финансовая, но и интеллектуальная составляющая. Интеллектуальный капитал — это те инновации, которые строительные организации применяют сегодня. Технологии строительства быстро меняются и совершенствуются, внедряются новые инструменты. Именно это отличает одного игрока рынка от другого. Если организация действительно применяет собственные разработки, ей становятся доступны и налоговые преференции.

Строительные компании могут рассчитывать на поддержку от государства в виде возмещения затрат

на создание инноваций. Для этого необходимо перейти на «новые рельсы» — воспринимать эти вложения не просто как расходы на развитие, а как вложения в НИОКР. В таком случае государство фактически субсидирует ваши налоги, уменьшая налог на прибыль.

Работает это так: если собственник строительного предприятия тратит на НИОКР 100 млн рублей, темы формирования базы может снизиться вдвое благодаря применению повышающего коэффициента 2. В результате база для расчета налога уменьшается на 200 млн рублей.

Существуют и меры прямого субсидирования. Государство не финансирует текущую деятельность бизнеса, но дает средства на покрытие затрат по НИОКР. Например, сегодня действует программа Минпромторга, в рамках которой до 70% затрат финансируется из бюджета (на сумму до 1 млрд рублей).

Через Центр поддержки инжиниринга можно получить до 250 млн рублей. Это государственные инвестиции в «доразвитие» компании. Сегодня может измениться любая организация, которая пересмотрит свою философию и финансовую стратегию. Компании старого образца продолжают гнаться за сиюминутной прибылью, в то время как лидеры делают акцент на капитализации. Те компании, кто сегодня жалуется на нехватку ресурсов и высокие налоги, завтра могут начать получать льготы и субсидии и превратятся в компании, в которые инвесторы сами вкладывают капитал через биржу, выкупая доли по высокой цене.

Только вам принимать решение: оставаться в старом формате или переходить в новый.

Недвижимость в паях

ЗПИФ в 2026 году перестает быть нишевым инструментом



Станислав БИБИК, партнер NF GROUP

Тема закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости в 2026 году действительно выходит на новый уровень — как с точки зрения интереса инвесторов, так и с позиции собственников активов. Для рынка в целом ЗПИФ становится одним из ключевых инструментов структурирования сделок в условиях высокой стоимости заемного капитала и ограниченного доступа к классическому финансированию.

Если говорить о регуляторных и инфраструктурных изменениях, то для самих игроков рынка ключевыми будут дальнейшая стандартизация требований к раскрытию информации, более четкие правила оценки активов и повышение прозрачности структуры фондов. Это напрямую влияет на доверие инвесторов и упрощает масштабирование продукта.

Для отрасли в целом важна институционализация сегмента: ЗПИФ все чаще рассматривается не как нишевый инструмент, а как полноценная альтернатива прямым сделкам, особенно для крупных объектов коммерческой недвижимости.

Среди основных сложностей участников рынка коллективных инвестиций можно выделить необходимость балансировать между доходностью и консервативной структурой рисков, а также рост требований со стороны инвесторов к качеству активов и управляющих команд. Дополнительным вызовом остается ликвидность — как самого инструмента, так и базовых активов, особенно в отдельных сегментах рынка.

Что касается новых игроков, их появление в 2026 году вполне ожидаемо. Речь идет и о новых управляющих компаниях, и о девелоперах и инвестплатформах, которые рассматривают ЗПИФ как способ привлечения капитала под качественные, стабилизированные объекты. Уже сейчас на рынке появляются новые фонды, ориентированные на институциональный формат и крупные активы.

В перспективе ближайших полутора лет рынок коллективных инвестиций продолжит развиваться в сторону укрупнения фондов, повышения качества базовых активов и более точной сегментации продуктов под разные категории инвесторов, что приведет к росту конкуренции между фондами, снижению роли спекулятивных стратегий и усилению фокуса на долгосрочный, предсказуемый доход.

26-28 МАЯ 2026
МОСКВА, РОССИЯ
ТИМИРЯЗЕВ ЦЕНТР

ЛИТМАШ
Международная выставка литейных технологий, материалов и продукции

МЕТАЛЛУРГИЯ
Международная выставка металлургических технологий, процессов и металлопродукции

Специальная экспозиция
ТРУБЫ РОССИЯ 2026

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

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

МОСКВА
26-28 мая 2026
Тимирязев Центр

МЕЖДУНАРОДНЫЕ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЕ ВЫСТАВКИ

Металло Конструкции

Сервисные Металло Центры

www.metall-expo.ru

АРХ МОСКВА
XXXI МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА-ФОРУМ АРХИТЕКТУРЫ И ДИЗАЙНА

27-30 МАЯ 2026
МОСКВА, ГОСТИНЫЙ ДВОР
УЛ. ИЛЬИНКА, 4

ТЕМА: ИДЕАЛ
Приглашенный куратор — Тимур Башкаев

Мероприятия, посвященные архитектурной и градостроительной политике Москвы

Специальные проекты и кураторские экспозиции

Архитектурно-девелоперский клуб

Региональная и международная программа

7 дискуссионных площадок, более 200 мероприятий деловой программы

Разделы выставки
Архитектура / Девелопмент / Дизайн /
Материалы / Технологии / Образование

www.archmoscow.ru

КОНКУРС НА ЛУЧШИЙ НЕТИПОВОЙ ПРОЕКТ

МАРШ

РЕАЛИЗОВАННЫЙ В РАМКАХ ФЕДЕРАЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ «ФОРМИРОВАНИЕ КОМФОРТНОЙ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ»

2026

РЕГУЛИРОВАНИЕ

Алексей ШЕГЛОВ

В Государственной Думе недавно состоялся круглый стол, посвященный перспективам внедрению договоров жизненного цикла в практику управления многоквартирными домами (МКД). В мероприятии приняли участие депутаты нижней палаты парламента, представители Минстроя России и государственных ведомств, профильные эксперты и члены жилищных объединений.

Во вступительном слове модератор мероприятия, председатель Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Сергей Пахомов подчеркнул практическую, а не академическую значимость темы. По его мнению, в действующем законодательстве сохраняется разрыв между этапами проектирования и строительства дома, с одной стороны, и его дальнейшей эксплуатацией — с другой. Поэтому после ввода объекта в эксплуатацию единая логика управления им часто теряется, что порождает проблемы с содержанием инфраструктуры, оборудования, общих территорий и с ответственностью за техническое состояние здания.

«Пока законодательство не связывает эти этапы в единую логику. И дом нередко переходит в режим, где ответственность размыта, инженерные системы начинают жить своей отдельной жизнью, а проблемы с эксплуатацией становятся заметны слишком быстро», — сказал Сергей Пахомов.

Поэтому, считает он, идея договора жизненного цикла (ДЖЦ) имеет хорошие перспективы. Ее реализация позволит посмотреть на многоквартирный дом не только как на объект строительства, но как на пролонгированную систему — от проекта и стройки до эксплуатации, капитального ремонта и дальнейшей судьбы здания. «Такой подход должен обеспечить преемственность между теми, кто дом создал, и теми, кто отвечает за его повседневную жизнь после заселения», — утверждает законодатель.

В свою очередь, первый заместитель председателя Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Владимир Кошелев отметил, что заключение таких договоров предполагает переход к комплексному подходу — от проектирования до сноса, включая строительство, многолетнюю эксплуатацию и капитальный ремонт. «Это позволит улучшить качество управления и обеспечить более ответственное отношение к дому на протяжении всего его существования, благодаря тесному взаимодействию между проектировщиками, строителями и управляющей компанией», — полагает Владимир Кошелев.

Выступивший затем исполнительный директор Ассоциации «Совет ЖКХ» Марк Геллер отметил, что концепция жизненного цикла уже доказала эффективность в других отраслях (например, в дорожном строительстве), и сегодня важно адаптировать ее для ЖКХ. Но конечной целью предлагаемых в связи с этим дополнений в жилищное законодательство должно стать не расширение прав управляющих компаний, а создание правовых механизмов, которые позволят на этапе эксплуатации сохранять здание в том виде, в котором оно было спроектировано и построено. Однако нужно учитывать, что далеко не все из 20 тыс. действующих управляющих компаний готовы к долгосрочной планомерной работе. Поэтому договор жизненного цикла предлагается как альтернатива, начиная с крупных групп компаний, с повышенной материальной ответственностью перед собственниками и согласованием с органом госжилнадзора. «Этот подход коррелируется с инициативой о правовом регулировании многоэтажных жилых комплексов, что в совокупности обеспечит права собственников, которые сегодня часто теряют инфраструктуру в первые 10 лет эксплуатации из-за сменных способа управления», — сказал Марк Геллер.

Предложения строительного сообщества во внедрению концепции жизненного цикла представил на круглом столе президент НОСТРОЙ Антон Глушков. Он обратил внимание аудитории, что четкого понятия «жизненный цикл» МКД пока нет. «Сейчас ори-



МКД приучат к ЗОЖ

Договоры жизненного цикла помогут повысить качество эксплуатации и ремонта жилого фонда

формирование современных механизмов управления жилищным фондом является одним из приоритетов ведомства и концепция договора жизненного цикла рассматривается в качестве инструмента, который позволит повысить качество содержания и эксплуатации недвижимости. Вместе с тем замминистра отметил, что важно предоставить собственникам помещений в МКД право выбора модели управления домом. Так, это может быть договор управления МКД, предусмотренный действующим законодательством, либо договор жизненного цикла. При этом необходимо будет проработать вопросы регулирования состава проектной документации, предусмотрев раздел «Эксплуатация», а также ввести требования к формированию ТИМ-моделей. «Все эти меры будут способствовать улучшению качества управления жилищным фондом и направлены на достижение национальных целей развития и основных показателей нацпроекта «Инфраструктура для жизни» в части улучшения жилищных условий граждан», — сказал Алексей Ересько.



Антон ГЛУШКОВ, президент НОСТРОЙ: «Для полноценного создания договора жизненного цикла МКД необходимо юридически закрепить классы жилья, так как от класса зависит реальная нагрузка на дальнейшее обслуживание квадратного метра»

зонт планирования ограничен гарантийными обязательствами. Это до трех лет на строительномонтажные работы и до пяти лет на отдельные виды материалов, что не позволяет внятно распределить ответственность между строителями, эксплуатантами и собственниками», — констатировал президент нацобъединения.

В связи с этим он указал на необходимость разработки типовой электронной формы паспорта объекта, содержащей все параметры эксплуатации конкретного МКД. Этот документ позволит сделать данный процесс прозрачным для управляющих компаний (УК) и жителей.

Во-вторых, следует юридически закрепить понятие жизненного цикла МКД с четкой регламентацией обязательных работ и критериев их качества, возможно, через тот же цифровой паспорт.

В-третьих, президент НОСТРОЙ напомнил, что срок эксплуатации МКД составляет не менее 50 лет. Однако в настоящее время нет гарантий, что вся необходимая проектная и исполнительная документация на дом будет храниться так долго. Поэтому целесообразно создать единый информационный реестр, который обеспечит постоянный и гарантированный доступ всех участников жизненного цикла объекта к этим документам.

И в-четвертых, необходимо привязать стоимость обслуживания к классу МКД. Такие классы домам присваивают уже 10 лет, но к реальности это имеет слабое отношение, часто это больше маркетинговый ход. «Нужно привязать плату за электро-, теплоснабжение и другие ресурсы к фактическому классу энергоэффективности МКД, чтобы собственники «чувствовали рублем» выгоду от более высокого класса», — сказал Антон Глушков.

В целом глава НОСТРОЙ назвал идею внедрения договоров жизненного цикла «давно назревшей». Но на практике дело тормозят серьезные юридические сложности. Главная

из них заключается в том, что застройщик в соответствие с действующим законодательством представляет собой SPV-компанию (созданную для реализации, как правило, одного инвестиционного проекта). Такая фирма часто прекращает деятельность после сдачи дома и передачи его в эксплуатацию. И лишь малая часть строительных компаний в России способна функционировать десятилетиями, на протяжении всего жизненного цикла МКД. Кроме того, невозможно на 50 лет вперед рассчитать стоимость эксплуатации, индексацию платежей и затраты на капитальный ремонт и утилизацию объекта. В связи с этим Антон Глушков предложил развивать механизмы вмененной ответственности собственника за надлежащую эксплуатацию имущества.

И не менее важной задачей является формализация требований к квалификации персонала УК. «Инженерные системы домов постоянно усложняются, и эксплуатировать их должны профессионалы, регулярно подтверждающие свою квалификацию через экзамены или систему добровольной оценки квалификации», — заключил Антон Глушков.

В целом участники круглого стола сошлись во мнении, что «бесшовное» правовое регулирование на всех этапах жизненного цикла МКД не только повысит надежность строительства, но и позволит уже на стадии приобретения квартиры информировать покупателя о полной стоимости владения, включая будущие расходы на содержание и ремонт. Однако при внедрении ДЖЦ нельзя переносить готовые схемы из других отраслей без их серьезной юридической доработки.

Особое внимание необходимо уделить соблюдению прав граждан и выработке мер защиты от недобросовестных участников процессов строительства и эксплуатации МКД. Решено, что темой займется рабочая группа, которая проработает имеющиеся предложения и формализует их в законодательные инициативы.

ОБОРУДОВАНИЕ

Предписана модернизация

Инструменты решения проблемы энергоэффективности



Беседовал Владимир ЧЕРНОВ

В сегодняшних реалиях развития российской экономики по-прежнему остро стоит вопрос повышения энергоэффективности производства, что касается и стройкомплекса страны. По актуальным проблемам энергоэффективности и энергоёмкости «Стройгазета» поговорила с доктором технических наук, академиком РИА, генеральным директором Группы компаний «ИНТЕРБЛОК» Олегом БОГОМОЛОВЫМ.

Олег Владимирович, каковы, на ваш взгляд, основные факторы, влияющие на энергоёмкость производства?

Они очевидны. В первую очередь — природно-климатические условия. Россия — это целый континент с резко континентальным климатом. Энергоёмкость зданий, объектов существенно зависит от региона, так как метеорологические особенности влияют на потребности в отоплении, охлаждении и других энергозатратах.

Еще один фактор — износ оборудования. Известно, что высокая степень износа машин и другой техники на предприятиях, производящих строительные материалы, увеличивает энергопотребление на единицу продукции, что повышает ее себестоимость.

Кроме того, у нас в стране еще недостаточная мотивация перехода на энергоэффективное строительство. Россия традиционно редко сталкивалась с проблемами ограниченности ресурсов. У стран Европы и Азии другая ситуация, и эти страны вынуждены более активно осуществлять инновационные поиски.

Энергоёмкость российского строительного рынка остается высокой. По некоторым данным, она вдвое превышает среднемировой показатель. Наблюдается разрыв между декларируемыми и фактическими характеристиками энергоэффективности зданий; реальные показатели часто не соответствуют заявленным, что требует усиления контроля и проверки.

Также я бы назвал недостаточную сбалансированность интересов участников

процесса (застройщиков, собственников, управляющих организаций), что затрудняет внедрение энергосберегающих мер.

Технологическое развитие строительного сектора — локомотива отечественной экономики — предполагает повышение производительности труда и качества продукции...

...а также возрастание энергоэффективности производства, то есть снижение энергетических затрат на единицу выпускаемой продукции.

Ведущие предприятия строительного комплекса России оснащены современным высокопроизводительным технологическим оборудованием, обеспечивающим производство разнообразных видов железобетонных и бетонных изделий, но при этом продолжают эксплуатировать морально и физически устаревшее теплоэнергетического оборудования с низким КПД и большими затратами на энергоресурсы. Такое технологическое несоответствие приводит к росту себестоимости выпускаемой продукции и существенным экономическим потерям предприятия.

Исследования показывают, что финансовые потери предприятий от применения устаревшего энергетического оборудования могут составлять миллионы рублей.

Как разрешить это противоречие?

Реальной заменой неэффективной теплоэнергетики на современное инновационное теплоэнергетическое оборудование, к числу которого относятся отече-

ственные промышленные парогенераторы ИНТЕРБЛОК.

Практические результаты эксплуатации показали, что удельный расход природного газа на 1 кубометр ЖБИ при использовании парового котла составляет около 80-90 куб. м газа, при использовании для этих целей парогенератора ИНТЕРБЛОК удельный расход природного газа на 1 кубометр ЖБИ составляет 10-20 куб. м природного газа. Разработчиком и производителем парогенераторов и инновационных технологий на их основе является Группа компаний «ИНТЕРБЛОК», состоящая из инженерной компании «ИНТЕРБЛОК» и производственного предприятия «ИНТЕРБЛОК ТЕХНО».

Экономика страны настоятельно требует разработки перспективных отечественных технологий с техническими характеристиками не ниже мирового уровня. Для нашего коллектива приоритетны инициатива и исполнение новых тем с расширением функциональных возможностей марок собственного производства.

Мой личный 25-летний опыт технического перевооружения предприятий стройкомплекса убедительно подтверждает высокую эффективность парогенераторов ИНТЕРБЛОК — удельный расход природного газа на производство 1 кубометра ЖБИ на всех предприятиях сократился в среднем в 3-4 раза.



123592, г. Москва, ул. Кулакова, д. 20, стр. 1Б, комн. 22
+7 (495) 728-92-93, +7 (495) 149-87-81,
+7 (472) 542-79-01
info@interblock.ru www.interblock.ru

Гармонизация ответственности

Нормативные новации позволяют эффективнее развивать лифтостроение

Алексей ШЕГЛОВ

Недавно в НИУ МГСУ состоялась техническая конференция — первое мероприятие Координационного совета лифтовой отрасли. Ее организаторами выступили Евразийская лифтовая ассоциация (ЕЛА), Российское лифтовое объединение (РЛО) и Национальный лифтовой союз. Также на конференции присутствовали представители сервисных и монтажных лифтовых организаций, компаний-разработчиков и производителей подъемного оборудования и компонентов к нему, образовательных учреждений.

На открытии конференции гендиректор РЛО Пётр Харламов рассказал о ситуации с заменой лифтов и кратко охарактеризовал задачи, стоящие перед заводами — изготовителями подъемного оборудования. Хотя разные структуры приводят различные цифры, можно с уверенностью утверждать, что в настоящее время в многоквартирных домах (МКД) работает более 600 тыс. лифтов. И порядка 100 тыс. из них нуждаются в замене.

Ранее Евразийская экономическая комиссия выдала разрешение на продление до 2030 года срока службы тех лифтов, которые к февралю прошлого года отработали 25 лет. К этой дате ситуация должна быть приведена в соответствие с техническим регламентом Евразийского экономического союза. Как отметил Пётр Харламов, наибольшие проблемы имеются с отработавшими положенный срок лифтами, финансирование замены которых должно производиться за счет средств, аккумулированных на спецсчетах: таких подъемных устройств примерно 44 тыс., а имеющихся накоплений на эти цели недостаточно. И в целом ситуация с заменами очень сложная, несмотря на то, что государство осуществляет списание субъектам двух третей задолженности по бюджетным кредитам при условии, что эти средства расходуются на обновление лифтового парка.

Пётр Харламов сообщил, что в 2025 году было проведено 17 635 аукционов на замену лифтов в МКД, что на 26% больше, чем в 2024-м, хотя и не дотягивает до показателя 2023 года (19 тыс. лотов). Количество нуждающихся в замене лифтов во многих субъектах приближается к половине имеющегося парка. Наиболее сложная ситуация в Приволжском федеральном округе: в Самарской области из 15 тыс. подъемников требуется обновить 7 тыс., немногим лучше обстоят дела в Ульяновской и соседних областях.

Отдельно Пётр Харламов остановился на вопросах учета, контроля и технадзора за состоянием лифтов в МКД. Эти функции осуществляют многие федеральные органы исполнительной власти, но «первую скрипку» в этой работе, по его мнению, должен играть Ростехнадзор. Упорядочивания требуют и нюансы, связанные с документацией на лифты. «Техническая документация и паспорт на лифт от производителя, а также документация по монтажу и техническому освидетельствованию должны сегодня быть уже в электронном виде», — считает эксперт.

Проработки также требуют вопросы унификации лифтовых шахт. В отраслевом сообществе сложился консенсус, что их размеры должны быть стандартизированы — это должно облегчить жизнь девелоперам. «Да и в целом отечественные лифты надо унифицировать и стандартизировать», — заявил Пётр Харламов.

В области импортозамещения есть успехи, и российские заводы уже разрабатываются подъемники, развивающие скорость свыше 4 м/сек., однако пока не закрыты пробелы по компонентной базе. «Большой вопрос по частотным преобразователям. И конечно, нужна отечественная микроэлектроника, да и отечественные подшипники тоже нужны», — сказал Пётр Харламов.

Плюс ввиду недостатка специалистов следует повышенное внимание уделить вопросам монтажа лифтового оборудования. В 2025 году удалось смонтировать 44 103 лифта, из которых 28 762 (65%) составили российские модели, 6 738 (15%) — белорусские, 8 603 (19%) — иностранные. В настоящее время идет финальная стадия подготовки нормативной базы для федерального закона от 29.12.2025 №564-ФЗ, который регулирует вопросы технического обслуживания лифтов, с 1 сентября отрасли придется работать в соответствии с этими новациями.

И в этой связи Пётр Харламов считает перспективным направлением такую организацию работ по монтажу и сервису, когда подрядчиками выступили бы компании, уполномоченные на это непосредственно заводами-производителями.



Юлия БЕСМЕРТНАЯ, директор Академии развития лифтовой индустрии: «В закон №564-ФЗ заложен расчет методики стоимости технического обслуживания лифтов. А использование типовой формы договоров на техобслуживание станет обязательным и позволит защитить интересы компаний, которые отвечают за жилищный фонд и занимаются сервисом подъемного оборудования в МКД»

Как отметила первый заместитель исполнительного директора Ассоциации «Объединенный жилищно-коммунальный совет» Ольга Сердюк, вопрос ответственности за лифт — самый главный момент. «Те документы, которые сейчас готовятся, надеюсь, разграничат эти полномочия и их определят», — рассчитывает эксперт.

Она также сообщила, что в представляемой ею организации будет создана объединенная рабочая группа, которая проработает все документы, подготовка которых запланирована к

1 сентября. В том числе нужно определить, за чей счет будет осуществляться замена элементов лифтового оборудования. В 2025 году удалось смонтировать 44 103 лифта, из которых 28 762 (65%) составили российские модели, 6 738 (15%) — белорусские, 8 603 (19%) — иностранные. В настоящее время идет финальная стадия подготовки нормативной базы для федерального закона от 29.12.2025 №564-ФЗ, который регулирует вопросы технического обслуживания лифтов, с 1 сентября отрасли придется работать в соответствии с этими новациями.

Со своей стороны, представители профессионального сообщества выразили пожелание к ассоциации, представляющим компании по обслуживанию жилого фонда, чтобы те предоставили достоверную информацию о том, какие суммы расходуются на поддержание в порядке лифтового парка.

В целом представителям жилищных и лифтовых организаций удалось в рамках конференции «сделать большой шаг навстречу друг другу». Как заявила директор Академии развития лифтовой индустрии Юлия Бесмертная, в рамках подготовки закона №564-ФЗ в соответствии с ним приводятся все термины и формулировки, которые применяются в правилах по обслуживанию и ремонту лифтов и в прочих нормативных документах. Такая гармонизация позволит государству, лифтовикам и жилищникам разговаривать друг с другом на одном языке.

Кроме того, специалисты подняли актуальные темы, связанные с кибербезопасностью лифтовых систем, и обратили внимание, что нельзя допустить ситуацию, когда лифты могут быть «отключены из-за границы». Состоялось также обсуждение облика «лифта будущего», рассмотрены способы поддержания работоспособности лифтового парка и другие отраслевые вопросы. Ключевые предложения и рекомендации участников конференции были отображены в ее протоколе и направлены в адрес профильных организаций и структур, включая Комиссию при Минстрове по лифтам, Технический комитет по стандартизации ТК 209, и в госорганы, связанные с лифтовым комплексом.



ЛУЧШЕЕ
ОТРАСЛЕВОЕ СМИ



СПЕЦИАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ



ЛУЧШЕЕ ОТРАСЛЕВОЕ СМИ

Справочно

■ Группа компаний «Инкаб» (включает ООО «Инкаб» Пермский край и ООО «Инкаб ДВ» Приморский край) — крупнейший отечественный производитель волоконно-оптического кабеля (ВОК). Основное производство расположено в Перми, где завод «Инкаб» специализируется на производстве ВОК для различных условий прокладки. Предприятие выпускает кабели для канализации, грунта, подвесные самонесущие кабели, внутриобъектовые кабели, а также кабели для центров обработки данных (ЦОД) и специальные разработки для нефтегазовой и горнорудной промышленности. Продукция компании входит в реестр российской отечественной продукции в соответствии с постановлением правительства РФ №719.



Цифровые дороги

Как «закрыть» инфраструктурную потребность для Арктики



Владимир ЧЕРЕДНИК

Арктика — обширный регион, где в условиях вечной мерзлоты Россия реализует амбициозные проекты. В апреле 2024 года в Перми произошло событие, имеющее прямое отношение к теме освоения северных широт, — Группа «Инкаб» запустила новую производственную линию по промышленному выпуску сердечника подводного волоконно-оптического кабеля.

В ближайшее время подводные ВОК станут связующим звеном, которое обеспечит надежными и высокоскоростными каналами связи и передачи данных портовую инфраструктуру на Крайнем Севере и Дальнем Востоке.

Как рассказал генеральный директор ООО «Инкаб» Александр СМИЛЬГЕВИЧ, аббревиатура «Ин» соединила различные смыслы деятельности компании. «Ин» подразумевает понятия «интеллектуальный», «индивидуальный», «инновационный», а «каб» отсылает к широкому ассортименту оптического кабеля, используемого для передачи данных телекоммуникационных и интернет-провайдеров, кабельного телевидения.

По словам Александра Смилгевича, производя оптический кабель, компания строит цифровые дороги, которые помогают передавать идеи, соединять людей и открывать новые возможности. «Какой импульс придаст наш ВОК Арктике? Там будет устойчивая связь. Люди не окажутся «выключенными» из

социального продукта. Видим свою миссию в арктических широтах в создании современной инфраструктуры, связи в первую очередь».

Как конкретизировал главный технолог предприятия Сергей Яковлев, высокоскоростные линии позволят обеспечить качественную связь объектов и процесс северного завода, проведение геологоразведки в северных широтах и выстроить инфраструктуру для развития технологий связи (включая 5G) в удаленных районах.

Производственной основой ВОК является оптоволокно, представляющее собой тонкую стеклянную нить, используемое для передачи данных посредством световых волн.

«Главные компоненты оптоволокна, — отметил главный технолог, — сердцевина, по которой распространяется свет, и оболочка, отражающая свет обратно в сердцевину. Число оптических волокон в кабеле может достигать 96 штук».

Интересным фактом поделились инженеры компании, разработавшие новую систему герметизации сердечника кабеля. Система поможет минимизировать последствия нештатных ситуаций, например, повреждения или обрыва кабеля якорями проходящих судов. «Благодаря ее применению в несколько раз сокращается длина кабельной линии, требующей замены при ремонте», — отметил Сергей Яковлев.

В состав подводных кабелей помимо оптоволокна входят металлический оптический модуль, структурирующий расположение оптических волокон, внутренняя броня с герметизирующим составом, полиэтиленовая изоляция и внешние защитные покрытия из стальных проволок, полипропиленовой пряжи и битумного герметика.

Добавим, что ВОК — это основной элемент магистральных линий связи, размещаемый под водой на глубине до 4 тыс. м. Его конструкция и характеристики обеспечивают надежную работу линии до 25 лет и дольше.

Сейчас группа реализует проект полного цикла: в Пермском крае теперь налажен выпуск оптического сердечника — основы кабеля, который затем транспортируют в Хасанский район Приморского края, где будут изготавливать готовый подводный ВОК. Новый завод по выпуску кабеля запустят во II квартале 2026 года в непосредственной близости от морского причала, что позволит отгружать продукцию сразу на судна-кабелеукладчики, минуя сложную доставку специальными транспортными средствами.

«Создаваемое производство закрывает критическую инфраструктурную потребность для освоения Арктики и Дальнего Востока, а также обеспечивает технологический суверенитет в критически важном сегменте инфраструктуры связи. Пермская площадка при этом уже стала национальным центром технологий оптических кабельных систем с потенциалом для дальнейшего развития отрасли», — отметил Александр Смилгевич.

После выхода на проектную мощность обеих площадок объем выпуска кабеля составит порядка 2,4 тыс. км в год. Планируется, что изготавливаемый компанией кабель будет использоваться при строительстве объектов и линий связи вдоль Северного морского пути. А выпускаемый в Пермском крае оптический сердечник будет использован для изготовления подводных кабелей длиной до 50 км.

По заявлению генерального директора, срок окупаемости проекта составляет около трех лет. Общие инвестиции в проект составят 1 млрд рублей. Льготные заемные сред-

ства от федерального Фонда развития промышленности (ФРП) в размере 315 млн рублей направлены на приобретение оборудования для пермской площадки, еще 454 млн рублей — на оснащение предприятия в Приморье. Банковскую гарантию проекту предоставил Сбербанк.

Кстати

■ ФРП создан для модернизации российской промышленности, организации новых производств и обеспечения импортозамещения. ФРП выступает одним из ключевых инструментов реализации промышленной политики в соответствии с федеральным законом №488-ФЗ. Программы ФРП позволяют российским предприятиям получить доступ к льготному заемному финансированию, необходимому для запуска производств уникальных отечественных продуктов, а также аналогов передовых международных разработок. Пермский край по количеству профинансированных ФРП проектов находится на четвертом месте в России.

«Флагманская программа Фонда «Проекты развития», — пояснили в ФРП, — направлена на производство продукции из реестра национальных проектов по обеспечению технологического лидерства, выпуск конкурентоспособной и критически важной продукции, средств производства, оборудования и станков, помощь с внедрением программных и технологических решений для оптимизации производственных процессов».

«РАЗВИТИЕ АРКТИКИ»



Алексей ТОРБА

Создание новых мощностей морских портов Арктической зоны и подводящей грузовой инфраструктуры обсудили участники круглого стола, который в соответствии с планом Совета Федерации (СФ) провел член Комитета СФ по экономической политике Виктор Калашников. Открывая заседание, он напомнил, что немногим больше года назад на пленарном заседании VI Международного форума «Арктика — территория диалога» президент РФ Владимир Путин подчеркнул приоритетность укрепления транспортного и логистического контуров Арктики. При этом была поставлена задача сделать Северный морской путь (СМП) ключевым участком Трансарктического транспортного коридора (ТТК), который пройдет от Санкт-Петербурга через Мурманск до Владивостока. Мощность такого коридора — более 100 млн тонн грузов в год. Президент поручил правительству РФ определить планы по расширению мощностей действующих морских портов в Арктике, а также новые порты и меры по развитию прилегающей инфраструктуры.

Сенатор также назвал важнейшие документы, утвержденные Кабинетом для развития арктической зоны России. Среди них — единый план мероприятий по реализации осударственной политики РФ в Арктике на период до 2035 года и стратегии развития Арктической зоны РФ и обеспечения национальной безопасности на период до 2035 года (распоряжение от 15 апреля 2021 года №996-р) и план развития СМП на период до 2035 года (распоряжение от 1 августа 2022 года №2115). О том, как в этих целях реализуется ряд комплексных мероприятий и важнейших инфраструктурных проектов, и шла речь в ходе дискуссии.

На стадии декларации

Особо Виктор Калашников выделил утвержденный распоряжением правительства РФ №2555-р от 22 сентября 2023 года комплексный план по развитию Архангельского транспортного узла на период до 2035 года, ответственным за реализацию которого определено Министерство транспорта РФ. Среди его основных мероприятий значится строительство нового терминала в морском порту Архангельск, для которого в Двинском заливе Белого моря севернее острова Мудьюг должен быть создан глубоководный морской район. Согласно плану, в 2024 году заинтересованные инвесторы и правительство Архангельской области должны были разработать инвестиционную декларацию, а Федеральное агентство морского и речного транспорта (Росморречфлот) — ее рассмотреть. После этого в 2025-2026 годах предписывалось завершить разработку проектной доку-

Сроки поплыли

Формирование грузовой базы Архангельского порта вызывает вопросы

Доработка по замечаниям к этой декларации ведется до сих пор. Основной вопрос обсуждения — подтверждение грузовой базы, поскольку именно от нее зависит экономическая оправданность строительства железнодорожных и автодорожных подходов и проведения дноуглубительных работ. Понятно, что без решения этого важнейшего вопроса перейти к следующему этапу — завершению разработки проектной документации и началу строительства терминала и ГРМПА, намеченному на 2025-2026 годы, пока не удалось.

Основной вопрос обсуждения — подтверждение грузовой базы, поскольку именно от нее зависит экономическая оправданность строительства железнодорожных и автодорожных подходов и проведения дноуглубительных работ. Понятно, что без решения этого важнейшего вопроса перейти к следующему этапу — завершению разработки проектной документации и началу строительства терминала и ГРМПА, намеченному на 2025-2026 годы, пока не удалось.



Владимир ПУТИН, президент России: «Чтобы повысить логистическую устойчивость Трансарктического коридора, прошу правительство определить планы по расширению мощностей действующих морских портов в Арктике, а также где и в каких точках арктического побережья должны появиться новые порты и какой темп нужно набрать в развитии прилегающей инфраструктуры. Прежде всего имеем в виду соединение морских гаваней с железнодорожной сетью страны»

Вопрос к Минтрансу

Пятикратно увеличению грузооборота в Архангельском порту могла бы во многом способствовать модернизация Беломорско-Балтийского канала (ББК). В связи с ростом угрозы безопасности судоходства в Балтийском море переключение грузооптоков с Балтики на ТТК стало необходимым. Реконструкция ББК, предусмотренная стратегией развития Арктической зоны РФ, может иметь для ГРМПА решающее значение, ведь, как сообщил Игорь Мураев, через ББК с Балтийского бассейна на портовые мощности ГРМПА можно будет переключить до 66 млн тонн грузов.

Первый заместитель председателя Комитета СФ по обороне и безопасности Владимир Чижов отметил, что многие элементы обустройства этого канала устарели и требуют капитального ремонта. «Надо руко-

дствоваться не только сиомиутными статистическими данными по товарообороту, по круизам, которые по этому каналу идут. Надо видеть его в том измерении, в первую очередь, в котором изначально он подразумевался. Давайте посмотрим на карту, и мы поймем, что это единственный водный путь из европейской России в мировой океан, не ограниченный ни проливами, ни режимами, ни санкциями, ничем», — заявил сенатор.

Перевести стрелки

Недостаток координации в формировании грузовой базы ГРМПА ощущается прежде всего при определении грузооптоков по железной дороге. Первый заместитель начальника Департамента долгосрочной тарифной политики и стратегического развития ОАО «РЖД» Владимир Максимущин отметил, что во всех имеющихся в его распоряжении проектах по арктической зоне развитие подходов к Архангельску не предусмотрено. По его словам, реальная грузова база ТТК оценивается в 151 млн тонн к 2035 году и в 201 млн тонн к 2050-му, а основу грузооптоков будут составлять грузы с арктических проектов по добыче углеводородов. Однако в этой грузовой базе, как полагает Владимир Максимущин, Архангельск не учтен, хотя под него формируется вся транспортная цепочка. Поэтому один из тезисов, который он озвучил, состоит в необходимости сбалансированного развития всех транспортных коридоров. Представитель ОАО «РЖД» также обратил внимание участников заседания на то, что за формирование финансовой модели ТТК отвечает Госкорпорация «Росатом», которая при формировании целевых параметров развития этого коридора должна учесть все аспекты, включая развитие Архангельского транспортного узла.

Но самой главной путеводной дорожной картой для ГРМПА должна стать обновленная стратегия развития Арктической зоны РФ на период до 2035 года. Как рассказал участник «круглого стола» статс-секретарь — заместитель министра РФ по развитию Дальнего Востока и Арктики Антон Басанский, ее проект, включивший в себя работающие сегодня в Арктике инвестиционные проекты и логистические пути, а также развитие портовой инфраструктуры, находится на согласовании в правительстве РФ.

СПЕЦИАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ



СИТИТЕКСТ/ФОТОКОМ

с.1 Активное освоение Арктики начали еще в 1930-е, а основная волна пришла в 1960-е. Показательными здесь выступают архитектурные проекты того времени, когда подобные города только закладывались. Норильск или Надым сегодня выглядят как обычные советские микрорайоны, построенные по стандартным СНИП. Изначально же проектировалась совершенно другая среда.

Если посмотреть разработки проектных институтов тех лет, мы увидим не просто дома, а настоящие «космические станции». Это всегда несколько жилых блоков, объединенных огромным отапливаемым атриумом, внутри которого формировался инфраструктурный блок: детские сады, кинотеатры, магазины. Основная идея заключалась в том, чтобы обеспечить доступность всех функций без необходимости выходить на улицу. Кроме того, зданиям придавали обтекаемые формы, чтобы снег не задерживался на поверхностях и не требовалось постоянной расчистки. В этом была и своя романтика — идея покорения негостеприимных земель.

К сожалению, ни один из этих масштабных проектов не был реализован в полной мере. В итоге в Арктической зоне сегодня можно встретить классические жилые проекты тех лет и городскую среду, которую применяли и применяют повсеместно, без учета климатической специфики. И в этом кроется серьезная сложность: жизнь в таких условиях требует совершенно иных подходов, которые мы, к сожалению, во многом упустили, отказавшись от смелых проектов прошлого.

Существуют ли общие подходы к строительству в российской Арктике, учитывая даже разнообразие природно-климатических условий в ее пределах?

Имеет смысл говорить не об Арктике в целом, а о той ее части, где сформировались экстремальные условия, — о зоне многолетней мерзлоты. Все населенные пункты там исторически возникли при развитии месторождений и промышленности. Советская концепция предполагала постоянное заселение и строительство капитальных городов, поскольку транспортная доступность, которая давала бы свободу перемещений, на тот момент отсутствовала.

Сегодня подход и экономическая модель меняются. Целесообразно делать ставку на вахтовые поселки, но при этом инфраструктурой, создающей комфорт для жизни.

На мой взгляд, для таких зон актуально деревянное строительство. Панельные, кирпичные или монолитные дома неэффективны: доставка бетона и цемента многократно удорожает арктические проекты. Кроме то-

Ощущение Севера

го, на строительство нужно закладывать не менее двух лет. А деревянные каркасные многоквартирные дома можно смонтировать всего за шесть месяцев.

Кроме того, из-за изменения климата многолетняя мерзлота перестала быть стабильным основанием: прогнозировать поведение фундамента на горизонте 50 лет сегодня весьма сложно. Если раньше было возможно заглубить свайный фундамент на уровень стабильного грунта и быть уверенными, что эта стабильность будет сохраняться, сейчас приходится готовиться к неожиданностям. Плитный фундамент сильнее передает тепло в грунт, но вместе с тем держит на себе весь дом, как корабль. Пожого, конструкторам и инженерам есть повод создать что-то новое — адаптивный фундамент, плавающий на перепадах грунта, с возможностью выравнивать уровень пола здания в зависимости от просадки, как это позволяют современные сваи. Для этой задачи, конечно, лучше всего подходят малозатяжные или индивидуальные дома.

Ключевой принцип строительства в Арктике сегодня — безусловно, гибкость. Архитектору требуется адаптивности и автономности, инженерные решения должны позволять управлять нагрузкой в зависимости от реальной потребности. Этот подход, отработанный в экстремальной зоне, может транслироваться и на другие территории России с малой плотностью населения, например, на поселки Дальнего Востока.

Насколько технология малозатяжного каркасного строительства уже перешла из теории в практику в Арктике?

Альтернатива требует острого внедрения в практическую плоскость и нового стандарта. Речь об инженерной древесине — о панелях из перекрестно клееных ламелей. Это тот же конструктор, что и панельный дом, но он весит в разы меньше, компактно упаковывается в контейнеры. Материал не деформируется, устойчив к повышенной влажности, обрабатывается антисептиками и безопасен с точки зрения пожароустойчивости. Особенно для невысоких зданий, до трех этажей. Еще одно важное преимущество — теплоизоляция. У деревянных конструкций она пятикратно превышает показатели аналогичных строений из железобетона.

Россия располагает огромными лесными ресурсами, но доля высокотехнологичной древесины в общем объеме деревянных материалов составляет лишь 8%. Потенциал такого строительства в Арктике колоссален.

Если российская Арктика — самая суровая в мире, есть ли у нас чему поучиться у норвежских, канадских или гренландских городов, которые в целом комфортнее по уровню жизни?

Полезный опыт есть, и он связан не с технологиями выживания в «космосе» (здесь мы действительно впереди), а с повседневным комфортом. В первую очередь, это пешеходная инфраструктура с возможностью обогрева: закрытые остановки, к которым пристроены кафе, или даже уличные очаги на главных площадях, как в небольших норвежских городках.

Важным элементом становится ретейл на первых этажах, позволяющий передвигаться на короткие расстояния и бывать на свежем воздухе без риска замерзнуть. Стоит обратить внимание на дублирование уличных функций внутри домов: например, детские площадки в закрытых помещениях на случай сильных метелей или ветра.

Можно рассуждать и про различные оранжевые, но воплотить такие проекты в жизнь очень сложно. Впрочем, и в России есть показательные примеры. В Надыме администрация сделала ставку на природную уникальность: озеленение делают с учетом местного ландшафта. Город воспринимается как естественная часть тундры, и у жителей это вызывает положительную реакцию. Такой подход при всей своей простоте создает ощущение органичной среды.

Как решается проблема нехватки цвета и естественного света в условиях полярной ночи, которая серьезно влияет на психику? Можно ли применить опыт норвежских цветных домиков?

В Арктике особое значение в среде приобретают цвет и работа с освещением, потому что большую часть года естественного освещения недостаточно. Тут нам пригодился норвежский опыт с фасадами ярких цветов: в Салехарде, например, недавно раскрасили панельные дома в цвета радуги. Но это не всегда работает: то, что хорошо на маленьких норвежских домиках, на панельной пятиэтажке превращается в хаос. Когда вокруг тебя желтое, красное, зеленое без всякой системы — это не стабилизирует, а давит.

На кого должны опираться проекты развития российской Арктики? На крупных инвесторов и социально ответственный бизнес, готовый вкладываться в инфраструктуру и новые поселки?

Все зависит от того, что мы понимаем под развитием Арктики. Если речь о населенных

пунктах, расположенных в зоне Северного морского пути и мест добычи полезных ископаемых, то крупные добывающие компании становятся главными бенефициарами таких территорий. По сути, речь о модели городов при месторождениях, где государство оказывает поддержку.

Есть ли уже примеры реализованных проектов, которые оживили арктические города?

Процесс только начинается, многие проекты пока в планах. Главная задача — привлечь молодые квалифицированные кадры. У современных специалистов одним из главных выступает запрос на досуг. Поэтому регионы делают ставку на культуру. В Якутске достраивается Арктический центр эроса и искусств с филармонией. В Новом Уренгое появится крытая галерея-променад с торговлей, спортивной и детской инфраструктурой. Норильск планирует открыть Арктический музей современно искусства, здесь же идет масштабная реновация аэропорта. Из уже реализованного можно отметить обновленный терминал аэропорта в Новом Уренгое.

Какими, на ваш взгляд, могут стать прогрессивные арктические города России к 2050 году?

Думаю, мы увидим компактную технологичную среду, где ключевой принцип — борьба с природой, а сосуществование с ней. Город будет формироваться как сеть плотных кварталов, связанных крытыми переходами и галереями. Это будет также «интерьерный город», где повседневная жизнь защищена от ветра и холода. Жилые кварталы — преимущественно деревянные, малозатяжные, с полужабытыми дворами и общими зонами — мастерскими, соседскими центрами, спортзалами. Важнейшими элементами будут круглогодичные тепличные комплексы для продовольственной автономности, этнокультурные пространства, связанные с традициями коренных народов и органично встроенные в повседневную жизнь. Климат перестанет быть ограничением и превратится в фактор, формирующий уникальную архитектуру, экономику и социальные практики. Такая среда задает новый опыт проживания в экстремальных условиях — комфортный и продуманный. Уже сегодня Арктика привлекает туристов короткими поездками за «ощущением Севера».

В перспективе это откроет возможности для более глубокого туризма с погружением в локальную культуру, природу и повседневный образ жизни, формируя дополнительную экономику для арктических территорий.

«РАЗВИТИЕ АРКТИКИ»

Оксана САМБОРСКАЯ

В Анадыре подвели итоги конкурса «Арктика. Перезагрузка». Название говорящее — не просто «освоение» или «развитие», а именно перезагрузка. Смена оптики. Идея в том, чтобы посмотреть на города и поселки Чукотки не как на территории выживания, а как на место, где хочется жить.

Конкурс получился двухслойным. С одной стороны — взрослые, опытные архитекторы из разных концов страны. С другой — студенты Московского архитектурного института. И те, и другие работали с реальными площадками. Номинации так и назывались: «Развитие жилой и многофункциональной застройки территории «Коса Песчаная», «Проект ревитализации общественного пространства с. Тавайваам», «Развитие территории «Этнодеревня «Домик Рыбака».

Всего набралось больше 80 заявок более чем из 20 городов России. Результаты выложили на сайте arctic-arch.ru, но интереснее, конечно, посмотреть на саму логику решений.

Что предложили профессионалы

Взрослая часть конкурса шла по трем номинациям. Победителей выбрали таких:

- «Коса Песчаная», номинация «Лучшая архитектурная концепция развития жилой и многофункциональной застройки» — архитектурное бюро «AB CD» из Ростова-на-Дону. Их проект станет основой для нового района в западной части Анадыря.

- село Тавайваам (проект ревитализации общественного пространства) — «Институт территориального развития» из Санкт-Петербурга. Они работали с темой совмещения жилой застройки и туристических объектов, что для Чукотки сейчас особенно актуально.

- этнодеревня «Домик Рыбака» — Павел и Мария Бородины из Пензы. Здесь было не просто построено, а сохранено дух места, сделано этнографический кластер живым, а не музейным.

Все эти проекты теперь поедут дальше — на Всероссийский конкурс малых городов и исторических поселений Минстроя, там будут бороться за финансирование. Но важно другое — сам факт, что Чукотка заявила серьезно и с большим количеством участников, уже говорит о сдвиге.

Проект, который не победил, но запомнился

Среди конкурсантов, не вошедших в число победителей, оказалось несколько очень интересных работ. И одну из них хочется отметить отдельно.

Архитектурная мастерская МAM разработала для косы Песчаной концепцию «Северная звезда». Авторы взяли за основу образ Полярной звезды — главного ориентира Арктики, который не подводит. Здесь три смысловых слоя: астрономический (звезда как навигатор), солнечный (свет как ресурс в полярную ночь) и климатический (лучи принимают на себя удары ветра).

По сути, это целый город под одной крышей. Главная фишка — можно жить, работать, учиться и отдыхать, практически не выходя на мороз. Внутри — школа и детский сад, бассейн, спортзалы, культурный центр, магазины. А вдоль теплых галерей устроены мини-палисадники с гидропоникой — чтобы даже в полярную ночь можно было выращивать зелень и цветы. Для Чукотки это не экзотика, а настоящая психотерапия.

Особенно приятно, что проект не забывает про суровую реальность: он приподнимает над землей, бережно относится к вечной мерзлоте и спроектирован так, чтобы служить десятилетиями. Фасады переливаются, как северное сияние. А на одном из лучей — вертолетная площадка: для отдаленных территорий это не роскошь, а необходимость. В мастерской МAM убеждены: такие знаковые объекты должны становиться эстетическими маркерами и центрами притяжения, вокруг



АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО «AB CD»

Яранги будущего

Какой быть Чукотке



ПАВЕЛ И МАРИЯ БОРОДИНЫ



ПАВЕЛ И МАРИЯ БОРОДИНЫ



ПАВЕЛ И МАРИЯ БОРОДИНЫ

которых формируется город, где даже долгой полярной зимой поддерживается комфортная жизнь.

Проект не победил — и это нормально, конкурс есть конкурс. Но он остался в обойме как пример очень человеческого, продуманного подхода к жизни в экстремальном климате.

Студенты, которые не боятся

Отдельная и, пожалуй, самая живая история — молодежное направление. Организаторами выступили МАРХИ и Международная урбанистическая лаборатория «ЦЕНТР Lab». Студентам дали свободу, и они ей воспользовались сполна.

Самый творческий проект, получивший специальный приз «Выбор «ЦЕНТР Lab», — «Эквен» («Край земли») Шамсиддина Абдукаримова. Для села Тавайваам он предложил систему зданий в виде современных яранг, соединенных теплыми переходами. Внешне — узнаваемый образ традиционного жилища, а внутри — зимние сады, детские сады, школы и даже спа-центры.

В номинации групповых проектов победили Арина Клюева и Анна Никишаева с работой «Тиркытир» («Солнце»). Они взяли за Песчаную косу и предложили этнодеревню с жилым комплексом, набережной и стадионом. Композиция построена на графике национального орнамента — не цитатно, а как живой ритм.

В индивидуальных проектах первое место жюри отдало Александре Пивоваровой и ее проекту «Сивер». Идея в том, чтобы собрать жилье из модулей «айсбергов» семи типов. Они соединяются общим стилобатом, который защищает от ветра, а внутри — общественные и бытовые пространства. Простое и гениальное решение для Арктики.

В мастерской «Арктида» МАРХИ, откуда вышло большинство студентов, позже заметили: ребята подошли к работе на редкость ответственно — изучили территории, проучивали их, потому что уникальная архитектура для каждого региона России рождается только через личный, почти тактильный контакт с местом. В компании «Север — Развитие регионов» тоже видят в этом будущее: возможно, сейчас как раз начинается путь архитекторов-визионеров, которые через несколько лет будут определять облик Арктики, и организаторы намерены масштабировать студенческий трек. А в «ЦЕНТР Lab» добавляют: именно студенты, свободные от догм и готовых шаблонов, способны предложить те прорывные идеи, в которых сегодня так нуждается Север.

Конкурс «Арктика. Перезагрузка» осуществил не просто раздачу премий, а смену интонации. Все работы — и победившие, и нет — теперь часть портфеля идей, которые когда-нибудь начнут воплощаться.

ГОРСРЕДА

Оксана САМБОРСКАЯ

Недавно в Москве завершился необычный конкурс на создание крупнейшего в стране уличного мозаичного панно площадью почти 500 квадратных метров. Победителем стал Миша Most, представивший проект о пути человечества от Большого взрыва до технологической сингулярности. Мозаика появится вдоль оживленного маршрута к Савеловскому вокзалу, и это событие дало повод поговорить о том, зачем вообще большому городу искусство. Нужно ли оно только для красоты или способно решать прикладные задачи. Кто должен определять, каким ему быть. И может ли один мурал изменить жизнь района.

Самоценность или сервис

Главный вопрос, который встает перед любым, кто размещает арт-объект в городской среде, — должна ли у этой вещи быть практическая польза? Противопоставление «искусство как самоценность» и «искусство как сервис» не совсем корректно, считает заместитель генерального директора Business Club Миния Дамирова. По ее словам, искусство в городе «в первую очередь является высказыванием, формирующим культурный слог», но когда художественный объект берет на себя дополнительные функции, это не упрощает его, а делает сложнее и ценнее. В России уже есть понятные примеры такого синтеза. Арт-парк Никола-Ленивец использует масштабные инсталляции как навигационные ориентиры, а муралы в Выксе не только создают визуальные акценты, но и пересобирают среду типовой застройки.

Прикладная функция часто удачно дополняет визуальный образ, и в этом нет никакого противоречия, уверен партнер архитектурного бюро Syntaxis Алексей Зародов. Фраза «встретимся у памятника Пушкину» обретает двойное значение, и точно так же арт-объект вполне может быть навигационным элементом. С точки зрения архитектора, утилитарность всего на свете — это скорее правило, чем исключение, считает соосновательница бюро CONTINUUM Олеся Могилевская: «Как только объект появляется в городе, он мгновенно становится частью структуры, на что-то работает, пусть даже автор этого не планировал». Он может стать навигационным полотно, изменить вид из окна, помочь человеку сориентироваться.

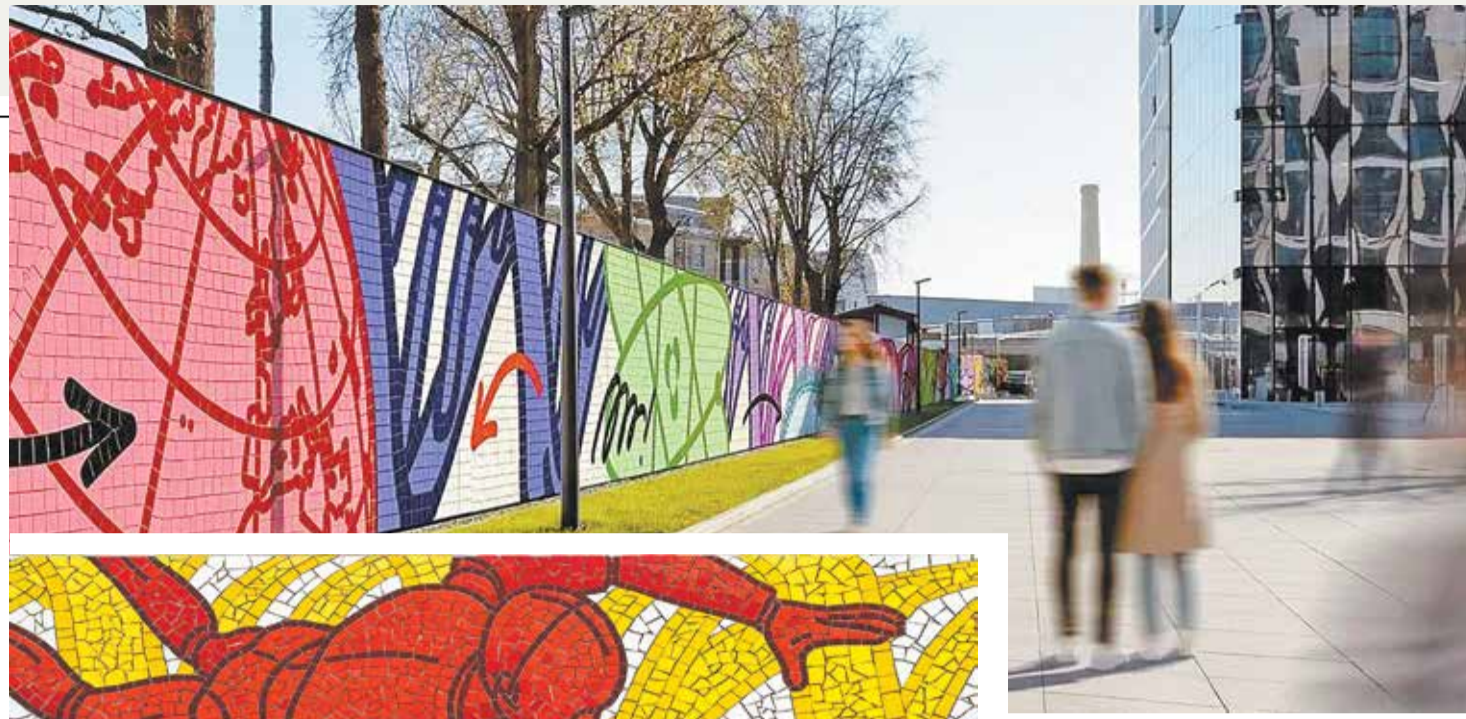
Архитектура и арт

Отношения между архитектурой и публичным искусством тоже требуют описания. Если здание само по себе выразительно, имеет сильный архитектурный язык, нужно ли ему дополнительное художественное высказывание на фасаде? Называть публичное искусство «костюмом» для великой архитектуры — слишком категорично, считает генеральный директор MAD Architects Мария Николаева. Если искусство используется как ширма для слабых проектных решений, тогда да, это действительно «костюм», но если искусство — самостоятельное высказывание, вступающее в диалог с архитектурой, контекстом и людьми, возникает полноценное взаимодействие, где обе стороны обогащают друг друга.

Для объектов реконструкции в историческом центре публичное искусство может послужить «новой волной», считает партнер MORS ARCHITECTS Дмитрий Макеев: он привлекает внимание к уже привычному зданию, помогает фасаду выделиться в контрастном окружении. А вот выразительная архитектура в дополнительных украшениях не нуждается, убежден коммерческий директор компании «Плато Девелопмент» Станислав Банников: «Это как вешать репродукцию в зале, где уже представлен оригинал» — в хорошем проекте искусство должно быть либо продуманной частью концепции с самого начала, либо не появляться вовсе.

Временное и вечное

Город развивается нелинейно, и возникает естественный вопрос, что для него ценнее — быстрые временные интервенции вроде фес-



Зачем городу ИСКУССТВО

Паблик-арт меняет улицы: от навигации до памяти места



на основе изучения общественного мнения. Оптимальный подход — создание городского общественного совета, который включает всех участников процесса — власть, профессиональные сообщества, жителей, девелоперов и местный бизнес, предлагает генеральный директор «Культуры Света» Юлия Жаркова. Ротация участников при этом должна быть обязательным условием, чтобы совет сохранял способность меняться и развиваться вместе с городом.

Художник-монументалист Андрей Ананьев настаивает на приоритете профессионального сообщества. Архитекторы, художники, социологи и психологи способны выстроить диалог с жителями, учесть контекст и композиционные особенности. «Баланс достигается через экспертизу, а не через прямое голосование, которое часто приводит к компромиссам, убивающим качество», — утверждает он. В идеальном городе как высокоразвитой саморегулирующейся системе каждый элемент структуры ответственен за свои действия, рассуждает Олеся Могилевская. Художник может прийти и что-то нарисовать, но он должен думать о том, как это повлияет на город. Если все остальные структуры посчитают инициативу классной и выгодной для себя, она сохранится.

Сложность против понятности

Может ли искусство в публичном пространстве быть элитарным и требовать подготовки или оно должно быть понятным всем? «Стремление сделать искусство «понятным каждому» часто приводит к упрощению и потере глубины», — уверена Миния Дамирова. Сложные, неоднозначные объекты, даже вызывая спор или недоумение, вовлекают горожан в диалог. Показательный пример — скульптура «Большая глина №4» у ГЭС-2, которая у одних вызвала культурные ассоциации, а у других — совершенно бытовые. «Это не ошибка воспри-

ятия, а демонстрация того, как работает современное искусство», — считает она. Один и тот же объект может считаться на разных уровнях.

Сложность нужно наращивать постепенно, проводит педагогическую аналогию Олеся Могилевская. Нельзя предложить детям сразу решать интегралы: они просто не справятся. То же самое с искусством: нужно понимать, на что готова публика, и давать чуть сложнее, чтобы был момент развития. «Доступность превращается в примитивизацию, когда она не дает никакого повода напрячь мозг», — говорит она. Публичное искусство должно быть разным, актуальным и включенным в реальную жизнь города, резюмирует Юлия Жаркова. Интегрировать арт-объекты в городскую среду гораздо легче, когда их появление сопровождается просветительской программой. В Европе давно практикуют фестивали света, где каждую инсталляцию сопровождают экскурсии и авторские лекции для широкой публики.

Глобальное и локальное

Сегодня многие города мира становятся похожими друг на друга, возникает синдром Anywhere City. Способен ли локальный публичное искусство вернуть месту идентичность? «Одна из ключевых задач публичного искусства — развитие и трансляция локальной идентичности, и она решается только через глубокое погружение в контекст местности», — убеждена Юлия Жаркова. Когда она разрабатывала инсталляцию «Солнце Норильска» для фасада Музея Норильска, отправной точкой стали глубинные интервью с жителями, изучение их привычек и ритмов. В результате инсталляция сделала своего рода биологическими часами, воспроизводящими естественный для человека ритм солнечной активности во время монотонной полярной ночи.

Локальная идентичность не создается через декоративные элементы или прямые цитаты из истории, добавляет директор по коммуникациям STONE Татьяна Желанова, а формируется глубокой работой с контекстом, с памятью места, с его функцией и будущим развитием. Современное искусство действительно использует универсальный язык, понятный носителям разных культур. Но смысл, который оно транслирует, всегда привязан к конкретной территории. Именно в этом сочетании глобального и локального и возникает подлинная идентичность. Задача архитектора сегодня — не нивелировать различия, а подчеркивать локальность и уникальность места, вторит ей Мария Николаева. И здесь публичное искусство становится действенным инструментом.

Экономика искусства

Экономический эффект от появления знакового объекта в районе — рост трафика, стоимости жилья и аренды, туристическая привлекательность. Паблик-арт — это прежде всего «инвестиция в имидж и в силу бренда территории», считает Татьяна Желанова. В ее практике еще не было случаев, чтобы интеграция публичного искусства в девелоперские проекты проходила незамеченной. И хотя для девелопера это действительно дополнительные затраты, они полностью оправданы, добавляет

ГОРСРЕДА

руководитель перспективных проектов Level Group Артем Охмат.

Вложения в визуальную составляющую, архитектуру и благоустройство напрямую влияют на восприятие объекта. Проект становится более заметным, выделяется на фоне конкурентов. Качественно организованная среда формирует у жителей и посетителей более бережное отношение к пространству. В современных подходах к городскому развитию публичное искусство — прежде всего драйвер экономики, резюмирует Юлия Жаркова. Он активизирует общественные пространства, повышает их безопасность и привлекательность для людей, а также для малого и среднего бизнеса.



Джентрификация и ответственность

Появление искусства часто запускает процесс джентрификации — когда район становится модным, туда приходят новые жители и бизнес, а цены на аренду и жилье растут, делая территорию недоступной для прежних обитателей. Несут ли художники и девелоперы ответственность за то, что их творчество может сделать район чужим для его коренных жителей? Профессиональное сообщество ответственно за то, как спроектированный объект повлияет на будущую жизнь района, считает Андрей Ананьев.

Неконтролируемое появление временного искусства может как убить территорию, так и вызвать необратимые социальные изменения. Девелоперы несут за это косвенную ответственность. Зданиям вернули функцию производства, но теперь это производство смыслов и культурных событий. Мозаика не консервирует прошлое в янтаре ностальгии, а честно признает все эпохи — и дореволюционную, и советскую — и переосмысливает их через язык современного искусства. Такой подход позволяет использовать историю как мощный фундамент для новой идентичности, не скатываясь ни в руинизацию, ни в стерильный новодел.



Связывать джентрификацию исключительно с искусством — упрощение, возражает генеральный директор MANUFACTURY Ольга Володина: это комплексный процесс, в котором участвуют экономика, транспорт, инвестиции и спрос. Вопрос не в том, чтобы остановить изменения, а в том, чтобы ими управлять, сохраняя баланс между развитием территории и интересами местных жителей. Публичное искусство должно не провоцировать конфликт, а наоборот, устранять его, добавляет Сергей Георгиевский. При джентрификации художники приглашаются как раз для того, чтобы гармонизировать среду.

Память места

У каждой территории есть своя история — заводы, фабрики, старые дома, советские мозаики. Вопрос: как обращаться с этим наследием при редевелопменте? Полно-

стью сносить и строить с нуля — стерильно и безлико? Но и застревать в ностальгии, консервируя руины, тоже не выход. Творчество позволяет найти баланс, переосмысливая историю территории без фальшивого новодела.

«Искусство — это главный инструмент такого переосмысливания», — убежден руководитель группы компаний «Остов» Игорь Шаловалов. На территории бывшего Шелкового комбината в Наро-Фоминске отказались от стерильного сноса. Здесь бережно восстановили советское мозаичное панно «Мы наш, мы новый мир построим!», которое стало не музейным экспонатом, а живым элементом новой городской среды. В стенах бывшего тре-



пального цеха, где когда-то трудились тысячи людей, сегодня работают творческие мастерские, проходят выставки, создаются арт-объекты. Зданиям вернули функцию производства, но теперь это производство смыслов и культурных событий. Мозаика не консервирует прошлое в янтаре ностальгии, а честно признает все эпохи — и дореволюционную, и советскую — и переосмысливает их через язык современного искусства. Такой подход позволяет использовать историю как мощный фундамент для новой идентичности, не скатываясь ни в руинизацию, ни в стерильный новодел.

Гигантские объекты

Огромные муралы на торцах домов и монументальные скульптуры часто вызывают опасение: не дают ли они на человека, не напоминают ли о его ничтожности перед мегаполисом? На самом деле эффект зависит от контекста и качества работы. «Людам важно иметь связь с местом, где они живут», — считает Юлия Жаркова. Крупные инсталляции — один из самых сильных инструментов, с помощью которых город выстраивает эту связь.



Гнетущий эффект создает сама несоздаваемая человеком архитектура, добавляет Сергей Георгиевский, а стрит-арт — это как раз средство связи между людьми и средой. Масштабный объект может вдохновлять, вызывать интерес, становится поводом для взаимодействия, подтверждает Татьяна Желанова.

Финал любого конкурса — это всегда начало. Начало появления нового объекта в городе, новой точки на карте, нового повода для разговора. Главное, что этот разговор состоялся. Архитекторы, девелоперы, художники, кураторы — все они говорят на разных языках, но сходятся в одном: искусство в городе не терпит одиночных решений. Оно требует баланса: между пользой и смыслом, между временным и вечным, между волей профессионала и интересом жителя. Идеального рецепта нет. Но сам процесс поиска этого баланса и есть то, что делает город живым.

VI Весенняя конференция по управлению МКД в 2026 году

«Адаптация бизнеса под новые реалии»

Кисловодск



21-23 мая



Приглашаем УО, ТСЖ и РСО на главное событие весны в ЖКК



ros mould

Международная выставка пресс-форм, штампов, инструмента и производственных технологий

rosplast

Международная выставка оборудования и материалов для производства изделий из пластмасс

От идеи до готового изделия

4 ТЕПЕРЬ ДНЯ!

16-19 июня 2026 МВЦ «Крокус Экспо» Москва

РЕГИСТРАЦИЯ ОТКРЫТА



Отсканируйте QR-код для бесплатного билета

ros mould.ru
rosplast-expo.ru

PA GEFERA MEDIA



ПРОЕКТ

Следующий номер «Строительной газеты» выйдет 15 мая



SHUTTERSTOCK/FOTODOM

Алексей ТОРБА

С 1 апреля начал действовать ГОСТ Р 72372-2025 «Благоустройство территорий общего пользования для владельцев собак. Общие требования к типологии, проектированию, оборудованию и содержанию территорий для прогулок, занятий и игр с собаками».

Для всех категорий

На пресс-конференции, посвященной введению этого стандарта, заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Алексей Ереско отметил, что создание благоустроенных общественных пространств — тема, получившая положительный отклик у всего населения страны. С 2019 года обустроено более 100 тыс. общественных пространств для всех категорий населения, в том числе площадки для выгула домашних животных. Раньше площадки для выгула собак создавались по техническому заданию, с участием специалистов, но не было ГОСТа, позволявшего проектировщикам, разрабатывающим проекты благоустройства, подбирать правильные решения для создания комфортных условий не только для граждан, но и для их домашних питомцев. Поскольку в квартирах и домах в стране содержится порядка 30 млн собак, с 2023 года создание комфортных условий для них стало важной темой для Минстроя России. Именно тогда на Всероссийском форуме «Развитие малых городов и исторических поселений», который традиционно открыл премьер-министр РФ Михаил Мишустин, в ходе общения с молодыми архитекторами и представителями экспертного сообщества была предложена идея создания нормативного документа, позволяющего регламентировать создание таких площадок. Председатель правительства поддержал эту идею, и Минстрою России было поручено подготовить и выпустить соответствующий документ.

Прежде, чем новый ГОСТ появился на свет, Минстрой отработал его совместно с Росстандартом и экспертным сообществом. Теперь, когда он введен в действие, замминистра считает, что проектировщикам надо обязательно обратиться к этому документу и внимательно его изучить для того, чтобы в их проектах точно учитывались все его параметры. Он подчеркнул, что речь идет не просто об огороженной территории, предназначенной для того, чтобы собаки никого не покусали, а об универсальной площадке, позволяющей и тренировать домашних питомцев, и просто прово-

Пространство для питомцев

Обеспечен комплексный подход к проектированию мест для выгула и дрессировки собак

дить с ними время. Причем как в рамках федерального проекта «Формирование комфортной городской среды» предусмотрены объекты для всех категорий населения, так и в рамках ГОСТ Р 72372-2025 предусмотрены площадки для всех категорий домашних питомцев.

Правила хорошего тона

По словам начальника управления стандартизации Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии (Росстандарт) Ирины Шуваловой, ГОСТ Р 72372-2025 — это очень важный шаг к созданию комфортной среды для владельцев собак и жителей, проживающих рядом с площадками для четвероногих. Стандарт поможет разрешить многие возникающие между гражданами конфликты и споры: документ устанавливает понятные прозрачные требования как для проектировщиков, так и для муниципальных властей, и руководствуясь им, можно создать комфортную площадку для выгула питомцев. Он стал первым стандартом для благоустройства таких площадок, но, по мнению Ирины Шуваловой, не последним в ряду действующих сейчас почти трех десятков стандартов, объектом применения которых являются продукция и услуги для животных.

О значении нового стандарта для жизни общества говорил и руководитель рабочей группы по инфраструктуре для собак в Общественном совете при Минстрое России, руководитель проекта «Собакин город» Артём Гебелев. Он привел данные Всероссийского центра изучения общественного мнения, согласно которым в 2024 году больше трети россиян владели собаками. Причем в числе владельцев значатся и члены семей, в которых несколько человек и одна собака. И если раньше к животным был утилитарный подход — их

относили, например, к цепным или военным собакам, то теперь 98% россиян считают их компаньонами и относятся к ним как к членам семьи.

Поскольку просто огороженных площадок для прогулок недостаточно, в основу нового ГОСТа был заложен комплексный подход. Прежде всего, площадки разделили на дрессировочные и игровые. Дрессировочные площадки отличаются большими размерами и предназначены для занятий кинологическим спортом. Общедоступные игровые площадки подходят как для дрессировки, так и для воспитания, оснащаются безопасным игровым оборудованием и должны быть комфортными не только для собак, но и для людей. Кроме того, ГОСТ предусматривает места для санитарного выгула или места для кратковременного пребывания. Также помимо площадок важно обустроить неогороженные места, где можно встречаться во время прогулки и не мешать окружающим. Еще одна категория — маршруты для прогулок с собаками, на которых люди с собаками могут гулять, никому не мешая.

Артём Гебелев подчеркнул, что все объекты инфраструктуры должны быть оснащены урнами, потому что необходимо приучать владельцев собак убирать за своими питомцами. Очень важны также штрафы за невыполнение гигиенических требований. В этой связи представитель общественности отметил значимость административного регулирования, потому что никакое благоустройство не приучит людей ответственно заводить собак и убирать за ними без комплекса нормативных мер. Среди них — прослеживание жизни собаки с момента ее рождения, включая чипирование и прививки, а также соблюдение владельцами животных правил общественной жизни. По мнению Артёма Гебелева, эта часть нормативной работы должна стыковаться с ГОСТом.

На входе и выходе

О проблемах, тесно связанных с применением нового стандарта, говорил и советник президента Российской кинологической федерации Евгений Купляускас, с сожалением констатирующий, что в России до сих пор не введено маркирование собак. По его мнению, только тогда, когда на федеральном уровне будут подсчитаны все собаки, можно будет правильно определить количество площадок для гигиенического выгула, в том числе в строящихся жилых комплексах. Ведь если, допустим, в новый ЖК въехала тысяча семей с тысячами собак, то прежде надо обязательно рассчитать, сколько понадобится там не только дошкольных и школьных учреждений, но и площадок для выгула питомцев. В этой связи Евгений Купляускас напомнил, что со взрослой здоровой собакой надо гулять дважды в день, а если она с определенными физиологическими отклонениями или это пожилая собака или щенок, то до расположенной вдалеке от дома ближайшей выгульной площадки животное может просто не дотерпеть.

Однако выгульных площадок у нас в стране катастрофически не хватает. Как правило, собаку выгуливают два раза в день, причем самое напряженное время — с 6 до 10 и с 19 до 23 часов. И когда люди начинают одновременно выгуливать своих питомцев, нагрузка на отведенное для этого место достигает 300-600 собак в час.

Большое значение имеет наличие выгульных мест и на профессиональных площадках, потому что после физической нагрузки собаке иногда тоже хочется в туалет. Это особенно актуально потому, что в России сейчас очень развиты разные виды спорта с собаками, ежегодно проводится примерно 15 тыс. зоотехнических мероприятий, включая кинологические соревнования, состязания и чемпионаты. В стране насчитывается 318 пород собак, в том числе мелких, средних, крупных и гигантских. И по каждому виду спорта многочисленные собаководы-спортсмены должны готовить своих питомцев к соревнованиям на профессиональных площадках, спроектированных в соответствии с новым ГОСТом. При этом крайне важно заранее дрессировать собаку с помощью таких снарядов, которые будут использоваться на соревнованиях. Евгений Купляускас также подчеркнул, что профессиональные площадки способствуют физическому развитию как собак, так и их владельцев.

Продолжая тему, член совета Ассоциации ландшафтных архитекторов России Дмитрий Садков отметил, что при создании нового ГОСТов наряду с мировым опытом был учтен опыт реализации проекта «Питомцы в Москве» в рамках программы «Мой район», одна из задач которого — создание площадок для выгула собак. Он поделился опытом поддержания газонного покрытия в хорошем состоянии благодаря размещению двух площадок рядом. Когда на одной из них газон деградирует, на время его восстановления площадка закрывается — и нагрузка приходится на вторую площадку. Также в Москве начали появляться кинологические центры, в которых проводятся профессиональные соревнования. Жители окрестных домов могут пользоваться в таких центрах площадками для дрессировки, а когда там проводятся тренировки, то они выгуливают своих собак на расположенных рядом других площадках, которые всегда открыты.

Говоря о наиболее важных новациях, появившихся на площадках, Дмитрий Садков отметил обязательное наличие тамбура. Благодаря устроенным в нем двойным дверям собака не может несанкционированно выйти с территории. Кроме того, при входе на площадку создается разведение потоков ее посетителей, когда собаководы видят и пропускают друг друга. Большое значение имеет и указанная в документе высота ограждения площадок.