

Издаётся
с апреля 1924

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

Строительная Газета

ГЛАВНЫЙ
ИНФОРМАЦИОННЫЙ
ПАРТНЕР



МИНСТРОЯ
РОССИИ

www.stroygaz.ru

№35 (10908) 2 октября 2026

Беседовал Антон МАСТРЕНКОВ

Отечественное метростроение в последние годы переживает заметный подъем: в городах открываются новые линии и станции, расширяется география подземного транспорта, внедряются современные инженерные и цифровые решения. Причем реализация этих проектов не только повышает транспортную связанность мегаполисов, но и становится одним из драйверов развития территорий.

В преддверии профессионального праздника — Дня метростроителя — вице-премьер РФ Марат ХУСНУЛЛИН в интервью «Стройгазете» рассказал о планах по развитию подземки в городах России.

Марат Шакирзянович, строительство метро — сложный и дорогой процесс. Есть ли смысл вкладывать средства в такие проекты?

Я много лет занимаюсь строительством метрополитена и не понаслышке знаю, что это такое. Это сложнейшая инженерная работа, которая требует времени, ресурсов и профессионализма.

Конечно, сегодня есть сложности: рост стоимости материалов, вопросы с логистикой, необходимость синхронизации работ. Метростроение — это всегда длительный и капиталоемкий процесс. Где-то приходится корректировать сроки, где-то искать дополнительные решения. Но мы находим эти решения, и проекты движутся.

Хочу подчеркнуть, что, несмотря на все сложности, этот вид транспорта продолжает развиваться в нашей стране. Метро по праву считается одним из самых надежных и скоростных видов общественного транспорта и эффективным инструментом снижения транспортной нагрузки.

Скажите, в каких городах сегодня развернута работа по строительству метро?

Сегодня активная работа развернута не только в Москве, Санкт-Петербурге и Казани. Метро строится в Красноярском крае, Нижегородской, Челябинской и Самарской областях. В каждом городе своя специфика: где-то достраиваем то, что было заложено десятилетия назад, где-то строим классический метрополитен, а где-то метротрамвай. Но все эти проекты меняют транспортный каркас городов и качество жизни миллионов людей.

Можно ли сравнить современную программу строительства метро с советским периодом?

Искренне хотел бы отдать должное строителям советского периода. Именно тогда была заложена та самая школа отечественного метростроения, которая и сегодня считается одной из сильнейших в мире. Мы равняемся на наших коллег-предшественников, на тех, кто в тяжелейших условиях прокладывал первые тоннели, строил станции, ставшие архитектурными памятниками, и создавал транспорт-



Рельсы в будущее

Марат Хуснуллин о планах по развитию метро в городах России

ный каркас городов. Эти традиции мы бережем и продолжаем — с тем же масштабом задач, но уже на новом технологическом уровне.

Но если сравнивать с советским периодом, то разница в работе, конечно, ощутима. Например, если раньше строили преимущественно открытым способом или с применением простых щитов, то сегодня используются тоннелепроходческие комплексы с грунтопригрузом, системы мони-

торинга в реальном времени, высокоточная железобетонная обделка.

Поменялась система планирования. В прежние времена строили строго по генплану, иногда «на перспективу». Сегодня подход более точечный: метро приходит туда, где оно действительно необходимо, где есть пассажиропоток и потребность города.

Пульс стройки

На ежегодной конференции РСК обсудили ключевые вызовы строительной отрасли

Артём КУЗНЕЦОВ

В конце прошлой недели в Санкт-Петербурге состоялась XVII Всероссийская конференция «Российский строительный комплекс», которая с 2019 года проходит в рамках форума «Устойчивое развитие». Мероприятие, ставшее уже традиционной площадкой для обсуждения насущных вопросов отечественного строительного комплекса, собрало вместе представителей органов государственной власти, строительного бизнеса, отраслевых национальных объединений, общественных и саморегулируемых организаций, а также ведущих экспертов более чем из 40 регионов России.

Около 10 тыс. участников следили за ходом мероприятия онлайн. Конференция началась с пленарной дискуссии в формате «открытого микрофона», модератором которой стала ведущая телеканала «Россия» Ирина Россиус.

Говорит Москва

Первое слово было предоставлено председателю Комитета Госдумы РФ по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (ЖКХ) Сергею Пахомову, который в своем выступлении сделал акцент на вопросе доступности жилья.

Депутат, в частности, отметил, что сегодня только половину стоимости квадратного метра составляет сама стройка, все остальное — это затраты на землю, подключение к инженерным сетям, а также социальная нагрузка и прочие расходы. «Высокая стоимость квадратного метра — это большая проблема, над которой нам с коллегами предстоит работать», — отметил он. По его словам, даже нулевая ставка по ипотеке не сделает жилье доступным. Сергей Пахомов сообщил, что в перспективе думский комитет вплотную займется вопросами архитектуры, модернизации сферы ЖКХ в регионах России, а также разработкой новых инструментов развития индивидуального жилищного строительства (ИЖС). «Важной задачей остается поиск устойчивых механизмов финансирования коммунальной инфраструктуры и синхронизация ее развития с жилищным строительством», — сказал он.

Что касается системы саморегулирования в строительстве, парламентарий отметил, что законодательная база здесь в значительной мере обновлена. Сейчас важно добиться, чтобы единые стандарты саморегулируемых организаций (СРО), имущественная ответственность, а также открытые данные и независимая оценка квалификации специалистов напрямую влияли на качество возводимых объектов.

Сергей ЗЕЛЕНЦОВ

Премия CRE Awards учреждена в 2003 году и за два десятилетия стала главным профессиональным ориентиром в коммерческой недвижимости. Выход в финал или победа в ней — достижение, которое профессиональное сообщество воспринимает как знак качества, способствующий продвижению проектов и компаний на рынке.

118 заявок, 88 финалистов, 27 номинаций и 23 региона — от Калининграда до Владивостока — такова география участников XXII федеральной премии CRE Awards 2026.

24 сентября в московском отеле The Carlton собрались лидеры российского рынка коммерческой недвижимости, чтобы узнать, кто в этом году унесет «Золотой Кирпич». Вечер получился не столько столичным, сколько петербургским — и это, пожалуй, главная интрига церемонии.

Регионы в главной роли

Федеральная премия CRE Awards принципиально отличается от московской: здесь соревнуются объекты и компании со всей России, кроме столицы и Подмосковья. В этом году география участников была шире, чем когда-либо, — от хабаровского распределительного центра до апарт-отеля на берегу реки Катунь на Алтае.

В онлайн-голосовании первого тура участвовали 280 экспертов рынка, в очных заседаниях второго — 135 членов жюри. Каждый финалист лично защищал проект перед экспертным советом. Методику оценки разрабатывают специалисты Московского исследовательского форума и ежегодно актуализируют.

Триумф Санкт-Петербурга

Из тринадцати «Золотых Кирпичей» за объекты семь увезли проекты из Северной столицы. Петербург забрал награды в офисной недвижимости (БЦ «Северная Пальмира» класса А и редевелопмент «Кристалл-Палас, Невский 72»), в торговой (МФТРК «Голливуд» среди крупных ТЦ, ТРЦ «Небо», г. Мурино, среди средних и ТК «Астрамолл» среди малых), а также в гостиничной — за редевелопмент особняка Шувалова.

Но главный петербургский триумф вечера — «Сделка года» по купле-продаже коммерческой недвижимости: покупка бывшего след-

«Золотой Кирпич» 2026

Церемония награждения XXII ежегодной федеральной премии CRE Awards



ственного изолятора «Кресты». Легендарный комплекс на Арсенальной набережной, построенный в 1892 году по проекту архитектора Антония Томишко, был продан с аукциона в феврале 2025 года за 1,136 млрд рублей петербургскому девелоперу ГК «КВС». Конкурентом на торгах выступал миллиардер Евгений Финкельштейн, намеревавшийся открыть в стенах тюрьмы «Музей истории добра и зла» и концертную площадку.

ГК «КВС» планирует превратить «Кресты» в общественное пространство с отелем, музеем, ресторанами и галереями. По словам гендиректора компании Сергея Ярошенко, около десяти сотрудников, включая его самого, прошли курсы отельеров, чтобы осмысленно подойти к проектированию. Ожидается, что после преобразования комплекс будут посещать около миллиона человек в год. Открытие намечено на 2030 год, а затраты на редевелопмент оцениваются минимум в 10 млрд рублей.

Не обошлось без Петербурга и в других сделках: релокация штаб-квартиры «Газпромтранса» стала лучшей арендой офисной недвижимости, а аренда площадки для фитнес-клуба DDX Fitness в «Доме мод» на Петроградской — лучшей торговой арендой.

Екатеринбург: двойной удар

Оба «Золотых Кирпича» в многофункциональной категории достались проектам ГК «Атлас Девелопмент» из Екатеринбурга. Биз-

нес-центр «Атлас Бизнес Клуб» — шестизэтажное здание площадью более 18 500 кв. м с панорамным остеклением и гостевой парковкой на 200 мест — признан лучшим многофункциональным комплексом. А за лучшую коммерческую инфраструктуру жилого комплекса награду получил ЖК «Парк Столиц».

Для екатеринбургского девелопера это серьезный знак признания на федеральном уровне — город, традиционно ассоциирующийся с промышленностью, доказал, что умеет задавать стандарты и в деловой недвижимости.

Гостиничный сегмент: от Казани до Алтая

В гостиничной номинации география победителей оказалась особенно широкой. Лучшим четырехзвездочным отелем стал DION INN в Казани, пятизвездочным — Radisson в Перми. За лучший редевелопмент награду получил ACADEMIA Особняк Шувалова в Санкт-Петербурге — отель, созданный в реставрированном особняке графа Шувалова на Моховой, где команда пять лет восстанавливала каждую деталь, от кессонного потолка до лепнины на карнизах. Сегодня в особняке работают отель, спа и ресторан, а бренд-шеф Илья Харченко делает гастрономии сердцем проекта.

Среди апарт-отелей победил Cosmos Stay Алтай Катунь — 300 апартаментов на берегу реки Катунь в туристической зоне «Бирюзовая Катунь». Семизэтажное здание, открытое в 2025 году, вписано в горный ландшафт, номе-

ра оснащены мини-кухнями и балконами с видом на Катунь.

Люди года

Самая конкурентная категория — «Персона года» — в этом году отметила двух лидеров, чьи компании оказались в центре событий рынка.

Александр Биба, президент Cosmos Hotel Group, победил в номинации «Девелопмент и инвестиции». Cosmos Hotel Group в этом году уже получала награды на московской премии CRE Awards, а на федеральной к ней добавились победы апарт-отеля Cosmos Stay Алтай Катунь.

Дмитрий Атопшев, партнер и управляющий директор NF Property Management, стал «Персоной года» в «Консалтинге и управлении». Его головная компания, NF GROUP, получила «Консультанта года» шестой раз подряд, а также отмечалась в нескольких сделках-победителях.

Девелоперы и управляющие

Девелопером года в коммерческой недвижимости признан AZIMUT Hotels — сеть, которая в этом году активно расширялась, в том числе через редевелопмент исторических зданий. В жилом сегменте награду получила ГК DOGMA.

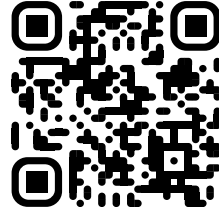
В управлении недвижимостью лучшими стали: ФМ Сервис (эксплуатация зданий), Nikoliers (коммерческое управление) и PAGE (сервисный офис).

Что показывает этот год

XXII церемония CRE Awards подтвердила несколько трендов, которые формировались на рынке последние пару лет. Во-первых, регионы больше не дотягивают — они задают тон. Петербург, Екатеринбург, Казань, Пермь, Алтай — география победителей говорит сама за себя.

Во-вторых, редевелопмент исторических объектов становится не модной фишкой, а нормой: от особняка Шувалова до бывших «Крестов» — рынок учится превращать сложное наследие в работающий бизнес.

И в-третьих, консолидация экспертизы: NF GROUP, получившая шестую подряд награду «Консультант года», показывает, что на рынке сформировались устойчивые лидеры, чье преимущество строится не на одной сделке, а на системной работе.



Светлана СМИРНОВА

В период турбулентности строительного рынка застройщики ищут способы сокращения издержек за счет экономии, в том числе на услугах технических заказчиков. Однако порой такая практика оборачивается либо сорванными сроками, либо браком, ведь именно в современных условиях роль технического заказчика важна как никогда. Но чтобы стать полноправным участником рынка, его функции должны не только отвечать новым запросам, но и кардинально меняться. Об этом шла речь на III Форуме технических заказчиков «Инвестировать. Строить. Управлять», организованном Ассоциацией «Национальное объединение технических заказчиков и иных организаций в сфере инжиниринга и управления строительством» (НОТЕХ) при поддержке Минстроя России.

Технический заказчик — кто он?

Название форума как нельзя лучше подходит для такой встречи. «Вопрос о том, как управлять инвестиционно-строительными рисками, когда рынок штормит и каждый рубль на счету, волнует многих заказчиков строительства. Тем более что и функция техзаказчиков сегодня размыта», — сообщил президент НОТЕХ Алексей Никитин. А потому вокруг этого вопроса развернулась настоящая дискуссия.

По мнению заместителя министра строительства и ЖКХ РФ Сергея Музыченко, разработанные министерством поправки в Градостроительный кодекс позволят четко ограничить полномочия технического заказчика. Дальнейшее регулирование этой сферы перейдет в плоскость нормативно-технической документации. Ключевая задача изменений — наделить техзаказчика функциями полноценного управления параметрами объекта, а не только контроля за их соблюдением.

«Идея нормативного регулирования укладывается в обозначение круга задач технического заказчика: на всем этапе строительства до получения разрешения на ввод контролировать параметры проекта. Это требование будет относиться как к бюджетным, так и внебюджетным стройкам», — рассказал Сергей Музыченко. Он отметил также, что в этом году начнется работа над ГОСТом, который будет регулировать деятельность техзаказчиков. Его вступления в силу в Минстрое ждут в 2027 году.

Начальник Главгосэкспертизы России Игорь Манылов, напротив, призвал не торопиться с внесением изменений в закон. По его мнению, этот вопрос связан с высоким уровнем ответственности при принятии решений, так как благодаря новому закону техзаказчик будет вооружен всеми необходимыми технологиями. «Нужен заказчик сильный, профессиональный, и именно он должен быть лидером в стройке. Мы строим для народа, а представителем народа, по сути, является техзаказчик», — считает Игорь Манылов. В плане нормативного регулирования он предложил двигаться не от закрепления названия и авторитета технического заказчика, а по пути выстраивания реальных рабочих процессов управления жизненным циклом девелоперского проекта, чтобы затем закреплять лучшие решения в кодексе. Тот же принцип, считает Игорь Манылов, применим и к саморегулированию отрасли.

В свою очередь, Заместитель руководителя управления Ростехнадзора по Мурманской области Роман Дудка согласился с тем, что одна из ключевых проблем строительной отрасли заключается в размытом понимании роли и функций технического заказчика. Он отметил, что на одном объекте могут пересекаться сразу несколько видов контроля: строительный, санитарный, экологический и пожарный. И техзаказчик обязан выстраивать систему контроля с учетом требований каждого из ведомств. «Чтобы соответствовать требованиям сразу нескольких надзорных органов, внутренняя система контроля качества должна быть многомерной. Инструменты меняются, но главная задача остается прежней — проверка соответствия работ проектной документации», — считает Роман Дудка.

Он отметил, что на фоне всеобщего тренда на цифровизацию внедрение IT-решений в строительство — это не просто модно, а необходимо. «Мы должны понимать, что в прошлом году удалось доказать необходимость этой функции», — заметил Антон Глушков. По его словам, в правительстве было много споров о том, какими компетенциями должен обладать техзаказчик, чтобы оказывать такие услуги. И вот сейчас пришлось однозначное понимание, что это строительная деятельность, которая входит в систему саморегулирования.



Глаза и руки инвестора

Роль технического заказчика в строительстве



ительство в целом и в технадзоре в частности существенно различается. Если технические заказчики государственных объектов опираются на утвержденные Министром платформы, то коммерческий сектор использует собственные, изолированные разработки. По мнению спикера, именно техзаказчик должен объединить эти разрозненные данные в единую юридически значимую цифровую среду, доступную как для инвесторов и пользователей, так и для органов надзора. «Это нужно для того, чтобы жизненный путь объекта капитального строительства отслеживался от проектирования до сноса», — указал Роман Дудка.

Увидеть реальную картину

По словам руководителя Рабочей группы по разработке стандарта для госстроя НОТЕХ Дениса Дорошенко, работа по стандартизации и унификации полномочий технических заказчиков в госсекторе уже идет полным ходом. Она началась в начале 2026 года с запуском первой версии нового стандарта. «Мы фактически сформировали контуры работы технического заказчика, описав базовые вещи. Документ был разослан в регионы, откуда мы получили 66 отзывов и рекомендаций», — отметил эксперт.

После этого разработчики подготовили следующую версию, которая отвечает на главный вопрос: как именно техзаказчик должен выполнять свои функции? Денис Дорошенко подчеркнул, что вторая редакция стала качественным скачком вперед. В нее добавили новые термины, поскольку выяснилось, что в разных регионах одни и те же понятия трактуются по-разному. Новый раздел призван унифицировать коммуникацию профессионального сообщества. Руководитель Рабочей группы НОТЕХ добавил также, что обе версии документа детально проработаны, а вторая версия содержит практические инструменты, готовые к применению в работе региональных технических заказчиков.

При этом разработчики сделали акцент на порядке действий технического заказчика на каждом этапе — от предпроектной подготовки до ввода объекта в эксплуатацию, — на рисках,

которые возникают в его работе, и на документах, которые можно применять на практике. «Мы понимаем, что документ такого масштаба за один раз написать невозможно, поэтому в своей работе движемся по спирали. Для нас предельно понятна и версия три — она предполагает более высокую планку к глубине и качеству информации от регионов: чтобы практика вошла в Стандарт, она должна быть проработана до уровня, пригодного для прямой интеграции в документ. На очереди и версия четыре. Развитие Стандарта — совместная работа: каждый следующий шаг возможен ровно настолько, насколько сильной будет практика, которой мы вместе наполним документ. В этой модели мы обозначили то, над чем работают проектные команды, которые ежедневно управляют бюджетными стройками и ведут их. А мы с помощью этого инструмента получим реальную картину того, что происходит с бюджетными деньгами в каждом регионе страны», — утверждает Денис Дорошенко.

Правильная дорога

Президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков, в свою очередь, отметил, что все поднятые в ходе дискуссии вопросы — регулирование деятельности технического заказчика, усиление его роли, взаимодействие с надзорными органами и цифровизация — безусловно, важны и требуют внимания со стороны профессионального сообщества.

Однако, по его мнению, до тех пор, пока не будет сформировано ясное понимание экономического эффекта от функции технического заказчика, его роль в строительной отрасли будет оставаться предметом дискуссии, а не устойчивой нормой. «Мы должны гордиться тем, что в прошлом году удалось доказать необходимость этой функции», — заметил Антон Глушков. По его словам, в правительстве было много споров о том, какими компетенциями должен обладать техзаказчик, чтобы оказывать такие услуги. И вот сейчас пришлось однозначное понимание, что это строительная деятельность, которая входит в систему саморегулирования.

Говоря о современном видении технического надзора, президент НОСТРОЙ отметил, что в последние годы этот процесс становится все более цифровым: на его основе формируются единые сквозные базы данных и общий информационный массив. Именно поэтому роль техзаказчика на современной стройке трудно переоценить. «Помню разговоры скептиков, которые лет 15 назад рассуждали о том, не лучше ли передать эту функцию государству. Мол, если изменить подходы к лицензированию, эффект будет тем же самым. И пока система не начала приносить финансовые результаты, дискуссии на эту тему не прекращались», — сказал Антон Глушков.

Он подчеркнул: как только придет понимание, что в системе саморегулируемых организаций можно формировать сервисные функции, отношение к техзаказчикам сразу изменилось. Именно поэтому сегодня намелился переход от эпизодического надзора к тотальному строительному контролю со стороны технического заказчика. По словам президента НОСТРОЙ, главная задача форума — доказать инвесторам необходимость такого контроля. До сих пор потребность в техзаказчике часто возникает в самый последний момент, когда инвестор осознает, что в одиночку ему не справиться.

Антон Глушков сравнил эту ситуацию с ремонтом в квартире: если бы 15-20 лет назад хозяева перед началом работ собрались нанять дизайнера, над ними бы посмеялись, заявив, что они и сами прекрасно справятся с этой ролью. Сегодня же это стало нормой. «Очень похожая ситуация складывается и с техническим заказчиком — эта функция когда-то была по большей части формальной по выполнению государственных требований. Сейчас, на мой взгляд, на первое место выходит экономическая целесообразность стройки», — сказал глава нацобъединения.

Он отметил, что как только экономический эффект от привлечения профессионального техзаказчика станет очевидным, многие спорные вопросы — такие как единая база данных и функции госнадзора — решатся сами собой. Если же на конкретных примерах продемонстрировать реальные (в том числе неправомерные) последствия некачественного строительства, сторонников работы с опытными техзаказчиками станет значительно больше.

«Экономический эффект станет лучшим доказательством необходимости этой службы. Я думаю, что логика в голове инвестора, гражданина, который покупает квартиру, или бизнесмена, который строит крупное предприятие, будет опираться на эти понятные символы», — говорит Антон Глушков.

Он также отметил, что пока мы не докажем заказчику необходимость считать расходы и привлекать технического заказчика, остальные административные процедуры не будут иметь всеобъемлющего характера. Подводя итог своего выступления, Антон Глушков отметил: признание технического заказчика самостоятельным субъектом строительной деятельности — это уже положительная тенденция, и эту работу необходимо продолжить.

ДОРОГА 2026

Международная специализированная выставка

13–15 октября

г. Краснодар ВКК «Экспоград Юг»

В РАМКАХ ВЫСТАВКИ «ЯРМАРКА УК»

Строительная
газета

проведет панельную
дискуссию на тему:

«Энергоэффективность
как стратегический актив:
от снижения издержек
до роста капитализации»



7 октября 12:30-14:00
Москва, ВДНХ, павильон № 57

СОБЫТИЕ

с.1 Сергей Пахомов подытожил, что в целом за пять лет в России сформировано базовое законодательство для развития строительной отрасли. «В дальнейшем мы с коллегами из правительства будем заниматься его корректировкой, и очень ждем ваших идей и предложений», — обрattились парламентарий к участникам конференции.

Статс-секретарь — заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Юрий Муценек продолжил тему модернизации законодательства и подробно остановился на вопросе сокращения инвестиционно-строительного цикла. «В текущих непростых условиях необходимо настолько, насколько это возможно оптимизировать процедуры на всех этапах строительства, чтобы максимально снизить издержки», — отметил он.

За пять лет Минстрой России более чем вдвое сократил число необходимых документов в сфере строительства. В результате инвестиционно-строительный цикл скaлся до 1 250 дней. Амбициозная цель к 2030 году — выйти на показатель в 1 000 дней. «Для этого развиваем экспертное и проектное сопровождение, типовое проектирование, внедряем цифровые технологии и информационное моделирование», — рассказал Юрий Муценек. — Один из элементов, которые важно отработать, — стадия технико-экономического обоснования в проектировании. Совместно с национальными объединениями внедряем систему рейтингования подрядчиков. Уже определено 28 показателей для формирования рейтинга. Необходимо сделать эту систему максимально прозрачной». Кроме того, в ноябре министерство планирует завершить разработку правил саморегулирования и перейти к их апробации.

Еще одним приоритетным направлением деятельности Минстроя России является цифровизация строительной отрасли и внедрение технологий искусственного интеллекта. В рамках этой работы сформирована цифровая вертикаль управления строительным комплексом: на федеральном уровне она представлена Единой государственной информационной системой обеспечения градостроительной деятельности «Стройкомплекс.РФ», на региональном — ГИСОГД субъектов РФ.

Следующий шаг в модернизации законодательства, по словам Юрия Муценека, — закрепление правового статуса цифровой информационной модели. Соответствующий законопроект уже разработан. Модель позволит объединить сведения об объекте в едином структурированном виде и использовать их на всех этапах строительства и эксплуатации.

Замминистра добавил, что Минстрой России работает над расширением применения типовой проектной документации. Сейчас в Государственную информационную систему «Единый государственный реестр заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства» (ГИС ЕПРЗ) включено 1 316 проектов, однако вопрос популяризации применения типовой документации остается открытым.

В этих целях ведется разработка типовых проектов школ на 550 и 1 100 мест, бассейнов и ледовых катков. В следующем году планируется разработка проектов поликлиник на 250 и 500 посещений, амбулаторий на 60 посещений, фельдшерско-акушерских пунктов на 10, 15 и 30 посещений, детских садов на 200 и 350 мест и школы на 825 мест. «Наша задача — сформировать максимальную общедоступную базу «коробочных» проектных решений, чтобы их можно было брать и применять на местах», — заключил Юрий Муценек.

Сенатор РФ, член Комитета Совета Федерации по международным делам Иван Новиков, участвовавший в конференции впервые, отметил особую значимость мероприятия для отечественной экономики. «В условиях формирования нового многополярного миропорядка вопросы национального суверенитета приобретают ключевое значение. Одним из главных его столпов является экономическая самостоятельность, а фундаментом этой независимости всегда была и остается строительная отрасль. Именно строители создают материальную основу нашей государственности: возводят современные жи-



Пульс стройки

лые кварталы, промышленные кластеры, стратегические транспортные артерии, социальные объекты и инфраструктуру Северного морского пути».

По его словам, перед строительным комплексом страны сегодня стоят беспрецедентные задачи, связанные с трансформацией международного сотрудничества. «Уход с рынка ряда западных поставщиков оборудования и технологий стал не только серьезным вызовом, но и мощным катализатором для развития собственного производства. В этом контексте опыт международного взаимодействия со странами БРИКС, ШОС, государствами Ближнего Востока, Юго-Восточной Азии и Африканского континента становится бесценным. Обмен технологиями, лучшими практиками управления мегапроектами и совместное создание новых логистических цепочек — это тот вектор, который определит конкурентоспособность нашего строительного комплекса на десятилетия вперед», — отметил Иван Новиков.

Он высказал уверенность, что площадка конференции станет местом для выработки прорывных идей, которые лягут в основу обновленных национальных проектов и региональных программ развития.

Голос регионов

Представитель принимающей стороны — вице-губернатор Санкт-Петербурга Николай Линченко — рассказал об итогах работы городского строительного комплекса. По его словам, несмотря на вызовы, Северная столица развивается стабильно. К сентябрю 2026 года в городе построено более 1 млн кв. м жилья, при этом каждый объект обеспечен необходимой социальной инфраструктурой. «За последние три-четыре года мы устранили дефицит социальной инфраструктуры и немного «остудили» объемы ввода таких объектов. При этом сегодня более 65% социальных объектов строится за счет инвесторов», — отметил вице-губернатор.

Сейчас в Петербурге ведется строительство нескольких новых станций метро и реконструкция существующих. Кроме того, возводятся два разводных моста через Неву, еще два находятся на стадии проектной подготовки, а также продолжаются работы по созданию и проектированию скоростной трамвайной линии «Славянка». Параллельно с этим продолжаютcя в полном объеме работы по текущему содержанию улично-дорожной сети. «Без поддержки федерального центра такие темпы были бы невозможны. Именно «дешевые» деньги дают импульс для реализации амбициозных проектов уже сегодня. Будем наращивать объемы строительного комплекса настолько это позволяет экономические возможности», — резюмировал Николай Линченко.

В свою очередь, заместитель председателя Комитета по строительству Ленинградской области Егор Никитенко поделился с участниками дискуссии успехами внедрения механизма комплексного развития территорий (КРТ), а также рассказал об адресных программах, которые реализует региональный стройкомплекс. Ленобласть остается многолетним бесценным лидером в России по объемам жилищного строительства. По итогам прошлого года в регионе возведено более 4 млн кв. м жилья.

«Необходимо уйти от безликого «квадрата» к той инфраструктуре, которую житель готов оплатить — исходя из тех денег и тех реалий, которые есть сейчас и сохранятся в будущем», — подчеркнул Егор Никитенко, добавив, что сегодня Ленобласть делает ставку на опережающее развитие не только социальных объектов, но и улично-дорожной сети.

Что касается механизма КРТ, на данный момент в портфеле региона — более 30 соглашений о комплексном развитии территорий, в том числе заключенных по инициативе правообладателей. При этом в Ленинградской области был реализован важный проект — КРТ на территории ИЖС. «Сегодня в рамках соглашения о КРТ застройщики обязаны обеспечить строительство и школ, и детских садов, и плоскостных, а где-то даже модульных объектов спорта, и объектов здравоохранения. Это очень важно. Мы смотрим на ИЖС как на полноценный деловой проект со своей улично-дорожной сетью, объектами благоустройства и социальной средой», — подытожил он.

Первый заместитель председателя Законодательного собрания Свердловской области, вице-президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Аркадий Чернецкий оценил ситуацию в строительной отрасли региона. По его словам, Екатеринбург удерживает лидерство по объемам ввода жилья, качеству организации строительного процесса и уровню конкуренции. Он отметил также эффективное взаимодействие строительного сообщества и властей. Результат этой работы ощутим: в Екатеринбурге строится примерно один квадратный метр жилья на человека в год, а по объему строящихся объектов город вышел на второе место в стране, уступая только Москве.

Вице-президент НОСТРОЙ обратил внимание и на тревожную тенденцию: в целом по стране продолжает снижаться выдача новых разрешений на строительство, а продажи уже построенного жилья остаются низкими. По мнению Аркадия Чернецкого, сегодня необходимы активные меры — в частности, создание стимулов для развития арендного жилья.

Саморегулированию слово

Президент НОСТРОЙ Антон Глушков подробно рассказал об основных направлениях развития

строительной отрасли в условиях экономической нестабильности, отметив особую роль системы саморегулирования.

«Все изменения, которые сейчас внедряются в систему саморегулирования — это сервисы, которые ни в коем случае не должны осложнить работу подрядных организаций. Главная цель — помочь компаниям правильно адаптироваться к сложным экономическим условиям без создания дополнительных препятствий. Мы должны направить свои усилия на то, чтобы сделать наши организации более конкурентоспособными», — подчеркнул глава нацобъединения, добавив, что новые правила в саморегулировании — это возможность правильно сопоставлять свои силы, наращивая компетенцию.

Второе направление, которое выделил Антон Глушков, — рост производительности труда. Именно он может стать главным ресурсом для снижения стоимости квадратного метра без ущерба зарплатам квалифицированных кадров. «Стройка довольно консервативна и имеет большое количество нормативных документов. Для роста эффективности необходимо сократить излишние процедуры, оказывающие негативное влияние на производительность труда», — считает президент НОСТРОЙ.

Еще один вызов, который стоит перед системой саморегулирования, — горизонт планирования подрядных организаций. По словам Антона Глушкова, сегодня он составляет чуть более месяца, что создает дополнительные трудности при планировании и подборе персонала. В результате трудясь вынуждена опираться на временные трудовые ресурсы, включая иностранную рабочую силу.

Кроме того, глава нацобъединения затронул тему себестоимости строительства, отметив возможность оптимизации затрат за счет тщательного подбора материалов и настройки логистических цепочек. «Практически в любом объекте примерно 50% затрат — это стоимость материалов. От того, насколько грамотно мы научимся подбирать качественные строительные материалы, оптимизировать логистику, зависит успех нашей стройки», — заключил Антон Глушков.

Президент Национального объединения изыскателей и проектировщиков (НОПИРИЗ) Анвар Шамузафаров поднял вопросы защиты интеллектуальных прав специалистов отрасли и гармонизации нормативно-правовой базы. Он указал на противоречия между Градостроительным и Гражданским кодексами РФ в сфере регулирования авторских прав и авторского надзора. Глава нацобъединения подчеркнул, что сейчас главный архитектор проекта (ГАП) и главный инженер проекта (ГИП) находятся в неравном положении. Если права ГАП четко прописаны в Гражданском кодексе, то права ГИП фактически не защищены, что ставит под угрозу качество и безопасность сложных инженерных сооружений.

Анвар Шамузафаров рассказал также, что НОПИРИЗ совместно с профильными комитетами Госдумы подготовлены поправки, направленные на устранение этих правовых коллизий и закрепление статуса авторов проектных решений. Это позволит исключить возможность осу-

ществления авторского надзора лицами, не обладающими необходимой квалификацией.

Глас общественников

Заместитель секретаря Общественной палаты РФ Владислав Гриб рассказал о курируемых им направлениях — общественной экспертизе и общественном контроле. По его словам, эти темы напрямую связаны с прозрачностью градостроительных процессов, защитой прав граждан при переселении из ветхого жилья, а также с контролем за реализацией национальных проектов.

Владислав Гриб сделал акцент на качестве жизни россиян, которое на 85% обеспечивается именно строительной отраслью. При этом во все времена самой сложной задачей для законодательства любой страны остается поиск баланса между интересами государства, бизнеса и граждан.

Кроме того, он остановился на работе возглавляемого им Технического комитета по стандартизации ТК 066 «Оценка опыта и деловой репутации», созданного при активном участии НОПИРИЗ. Главной задачей комитета является интеграция различных баз данных с минимальным участием человека. Сейчас также ведется работа по внедрению системы рейтингования физических лиц, руководителей и специалистов. «Наша задача — обелить рынок, чтобы обеспечить безопасность, а также гарантировать качество и выполнение работ», — подчеркнул заместитель секретаря Общественной палаты РФ.

Председатель Комитета по строительству Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «ОПОРА РОССИИ» Марк Теллер в своем выступлении обратил внимание на проблемы в регулировании качественной эксплуатации объектов капитального строительства. Он предложил детализировать раздел №10 постановления правительства №87, а также усилить роль проектировщиков. По мнению эксперта, проектировщик должен оценивать эксплуатацию здания уже после его сдачи, включая осуществление авторского надзора и сопровождения в течение определенного срока.

Главные выводы

Итоги конференции подвел вице-президент НОСТРОЙ Антон Мороз. Он поблагодарил модератора, спикеров и слушателей, отметив, что встреча помогла найти ответы на многие важные вопросы. «Наше мероприятие прошло на высоком уровне, и в первую очередь — благодаря вам. Строительная отрасль не просто живет — она понимает, в какой ситуации находится, и осознает, что только своими руками способна себя трансформировать и привести в то положение, которое заслуживает. А заслуживает она самого большого внимания, поскольку является локомотивом российской экономики», — подчеркнул Антон Мороз.

В рамках деловой программы конференции состоялись тематические секции и круглые столы. Эксперты обсудили распределение ответственности при исполнении конкурентных договоров подряда и векторы развития саморегулирования в сфере инженерных изысканий. Особое внимание участники уделили современным технологиям в архитектурно-строительном проектировании, развитию садоводческо-некоммерческих товариществ, проектированию промышленных и логистических объектов, а также инвестиционным платформам как альтернативным источникам кредитования и привлечения инвестиций для строительных компаний.

Параллельно с тематическими секциями прошли пять окружных конференций саморегулируемых организаций — членов НОСТРОЙ. В них приняли участие президент нацобъединения Антон Глушков, вице-президенты Аркадий Чернецкий и Антон Мороз, а также и.о. руководителя аппарата Даниил Кирилкин.

Представители СРО Северо-Западного, Южного, Приволжского и Северо-Кавказского федеральных округов, а также Санкт-Петербурга рассмотрели ключевые вопросы в преддверии XXVI Всероссийского съезда строительных саморегулируемых организаций, который состоится 22-23 октября в Москве. Участники выдвинули кандидатом в президенты НОСТРОЙ Аркадия Чернецкого, утвердили проект регламента съезда, выбрали кандидатов от своих округов в состав Совета НОСТРОЙ и рабочие органы съезда, а также подобрали снятие с повестки дня вопроса о внесении изменений в Устав НОСТРОЙ.

Субсидиарная ответственность Снизить риски для добросовестных членов СРО

Александр РУСИНОВ

Своевременное и качественное исполнение обязательств по договорам не гарантирует подрядной компании спокойной жизни. Испортить законную бочку меда многим фирмам способна ложка дегтя в виде недобросовестного поведения всего одной-двух крупных компаний, входящих в ту же саморегулируемую организацию (СРО).

Как исправить эту несправедливость на системном уровне, решали участники круглого стола «Распределение ответственности при исполнении конкурентных договоров подряда: риски добросовестных членов СРО и механизмы их минимизации». Мероприятие прошло в рамках XVII Всероссийской конференции «Российский строительный комплекс» в Санкт-Петербурге.

Председатель комитета Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) по страхованию, охране труда и финансовым инструментам строительного рынка Никита Загускин сообщил о росте судебных исков от заказчиков к строительным СРО из-за долгов их членов. Данный тренд повышает риски негативных последствий как для заказчиков, работающих по контрактам в рамках федеральных законов №44-ФЗ и №223-ФЗ, так и для строительной отрасли в целом. Главная проблема заключается в том, что крупные выплаты из компенсационных фондов СРО по обязательствам недобросовестных подрядчиков автоматически влекут за собой финансовые обязательства для всех остальных участников. Из-за субсидиарной ответственности добросовестные члены СРО обязаны возместить компенсационный фонд не позднее чем через три месяца после таких выплат.

Если компания по объективным причинам не успевает произвести выплату в срок, ее, по закону, обязаны исключить из СРО. Из-за этого добросовестный подрядчик теряет право работать по своим договорам, а значит, заказчики научат массово расторгать контракты и предъявлять к СРО новые требования. Возникает эффект домино: одни выплаты провоцируют появление следующих. Результатом может стать волна банкротств надежных компаний и массовый срыв подрядных договоров.

По опыту Никиты Загускина, ситуация усугубляется неравномерным распределением рисков между членами региональных СРО. В некоторых саморегулируемых организациях до 50-60% компаний не имеют действующих контрактов на момент предъявления иска. В то же время всего у одной-двух фирм может находиться в работе по десять и более договоров. Если у этих компаний возникнут проблемы с исполнением обязательств по контрактам, под угрозой окажется финансовая стабильность всех остальных членов СРО.

Для стабилизации ситуации нужны новые инструменты. Согласно оценке Никиты Загускина, решающую роль здесь сыграет страхование — посредством включения в работу внешних страховых компаний и Общества взаимного страхования, которое еще предстоит создать. «В Обществе взаимного страхования могут состоять либо строительные компании (когда страхуется ответственность строительных компаний), либо саморегулируемые организации (в этом случае предметом страхования становится субсидиарная ответственность СРО)», — пояснил Никита Загускин. Как юрищо Общество взаимного страхования будет верным союзником и отдельных подрядных компаний, и саморегулируемых организаций при отстаивании их интересов в судах. Разумеется, деятельность общества должна основываться на четких стандартах и регламентах, которые могут



войти в обязательные правила саморегулирования, разрабатываемые НОСТРОЙ и утверждаемые Минстроем России.

Никиту Загускина поддержал модератор встречи, председатель Научно-консультативной комиссии НОСТРОЙ, координатор Национального объединения изыскателей и проектировщиков (НОПИРИЗ) и НОСТРОЙ по Сибирскому федеральному округу Максим Федорченко. По его оценке, сегодня для решения описанных выше проблем невозможно найти других механизмов: у страхования здесь нет никакой достойной альтернативы. «По сути, нам нужно внедрять механизм страхования ответственности подрядчика по возмещению компенсационного фонда, при этом страховые тарифы должны быть приемлемыми и посылными для подрядных компаний», — уточнил председатель Максим Федорченко.

Разумеется, разработка и внедрение этого страхового механизма — включая все подсистемы и андеррайтинг — требуют глубокого анализа текущих и прогнозных объемов выплат по неисполненным обязательствам подрядчиков во всех регионах и СРО, а также изучения структуры этих выплат.

Заместитель исполнительного директора Ассоциации СРО «Большая Волга» Ольга Кошicina описала специфику договоров строительства подряда, заключаемых с организациями из группы компаний крупного федерального заказчика, и указала на связанные с этим риски.

Среди прочего она отметила спорный характер формы проведения закупок, которую не во всех случаях можно считать деятельностью конкурентной. Также эксперт обратила внимание на существенную дискриминацию подрядчиков, заложенную в условия контрактов: согласно им, львиная доля обязательств и ответственности (в том числе за ежедневное предоставление разнообразных форм отчетности) возлагается на подрядчика, тогда как обязанности заказчика сведены к минимуму.

Максим Федорченко озвучил предложение по изменению действующего механизма наложения взысканий за неисполнение обязательств членами СРО по договорам подряда. По его словам, корректировки необходимы, так как в нынешнем виде обязанности всех добросовестных членов СРО возмещать компенсационный фонд может превратиться единичные нарушения в каскад неисполнений. Это, в свою очередь, приведет к разорению добросовестных подрядчиков и замораживанию многочисленных строек.

Во-первых, необходимо ограничить совокупный размер выплат по обязательствам одного подрядчика, установив предельный объем взысканий в зависимости от его уровня ответственности. На сегодняшний день действует лишь общее ограничение, согласно которому размер выплаты по одному требованию не может превышать одну четверть

средств компенсационного фонда. Однако при наличии множественных исков по крупным контрактам возникает риск многократного списания указанных долей. Это приводит к необходимости повторного восполнения фонда за счет средств добросовестных членов СРО.

Во-вторых, необходимо регламентировать порядок выплат таким образом, чтобы исключить практику, при которой СРО фактически выступает поручителем по банковскому кредиту в судебных разбирательствах. При этом следует установить четкий механизм частичного возмещения ущерба всем пострадавшим заказчикам.

В-третьих, требуется законодательно закрепить исчерпывающий перечень оснований для отказа в выплатах из компенсационного фонда. В качестве таких оснований предлагается определить: нарушения, выявленные в ходе конкурентных процедур; нарушения со стороны самого заказчика при исполнении контракта (включая выплату непредусмотренных авансов); а также наличие уловных дел по фактам хищений при реализации контракта.

Предлагаемые изменения не в полной мере решают проблему контрактов с повышенным риском, в частности — договоров с заведомо неравновесными условиями в пользу заказчиков. В связи с этим представляется необходимым разработать единые рекомендации для СРО. Они должны определять дополнительные требования к подрядчикам, планирующим заключение таких контрактов, включая оценку их рейтинга, кадрового потенциала, финансовой устойчивости и наличие дополнительного страхования. Указанные требования могут быть закреплены во внутренних документах СРО. Такой подход позволит либо оставить в закупках «рисковых» заказчиков только тех подрядчиков, которые способны гарантировать исполнение жестких условий без привлечения СРО к ответственности, либо — если рынок не примет столь высокий уровень риска — заставить заказчиков скорректировать условия контрактов в сторону большей лояльности к исполнителям.

Кроме того, предлагается сформировать реестр недобросовестных учредителей и руководителей организаций, чьи нарушения привели к компенсационным выплатам и исключению подрядчика из СРО (по аналогии с практикой налоговых органов). Это позволит не допустить возможность создания ими новых компаний и повторного вступления в другие СРО.

Реализация перечисленных предложений, по убеждению Максима Федорченко, даст комплексный эффект: риски СРО станут понятными и более ограниченными, страховщики получат основу для качественного андеррайтинга, тарифы Общества взаимного страхования будут посылными для членов СРО, а заказчики сохранят возможность получить частичное возмещение.

СОБЫТИЕ

ДЕНЬ МЕТРОСТРОИТЕЛЯ



В приоритете — транспорт

Модернизация инфраструктуры как главный драйвер комплексного развития Москвы

Беседовал Антон МАСТРЕНКОВ

За последние годы Москва существенно изменила свой транспортный каркас: город расширил сеть метро и железных дорог, построил новые магистрали и мосты, а также связал отдаленные районы с центром и между собой. Транспортное строительство стало одним из ключевых инструментов комплексного развития столицы — наряду с повышением мобильности оно сформировало основу для успешного роста мегаполиса.

О дальнейших планах работ в интервью «Стройгазете» рассказал руководитель Департамента строительства транспортной и инженерной инфраструктуры города Москвы Василий ДЕСЯТКОВ.

Василий Николаевич, как вы оцениваете транспортное развитие Москвы за последние годы?

Москва — город, развитие которого никогда не останавливается, соответственно, строительство дорожно-транспортной инфраструктуры и метрополитена всегда будет одной из приоритетных задач для столицы.

За последние 15 лет в Москве создана сеть скоростных городских магистралей, увеличена пропускная способность действующих трасс и транспортных развязок.

В последние два-три года акцент сместился на более локальные мероприятия. Мы интегрируем улично-дорожную сеть районов в транспортный каркас города. Строим дорожные связи между районами и округами, соединяем территории города, разделенные водными преградами и железнодорожными путями. Протяженность этих объектов зачастую небольшая, но их значимость неоспорима, они очень нужны городу.

Большое внимание уделяем строительству подземных дорог к инфраструктуре подземного и наземного метро. Создаем дорожную инфраструктуру «Большого Сити», Коммунарки и других формирующихся кластеров. Строим транспортный каркас ТиНАО — здесь предстоит еще большой объем работ.

Отдельно я бы отметил новые набережные, пешеходные мосты — объекты, которые создают точки притяжения для горожан и гостей столицы. И, конечно, город заботится о безопасности жителей — мы строим большое количество надземных и подземных переходов, в том числе через железнодорожные пути.



Расскажите о предварительных итогах строительства дорог и транспортных сооружений за этот год. Какие объекты вы считаете наиболее значимыми?

За прошедшие девять месяцев у нас уже был целый ряд знаковых открытий. В самом начале года запустили движение на финальном участке Южной рокады от Каспийской улицы до 1-го Котляковского переулка. Также зимой было открыто продление Коммунарского шоссе с путепроводом через улицу Александры Монаховой.

Летом ввели в эксплуатацию эстакаду по основному ходу шоссе Энтузиастов на пересечении со Свободным проспектом и Большим Кулаевским проездом.

В День города состоялось открытие южного участка Московского скоростного диаметра от Севанской улицы до Павелецкого направления Московской железной дороги сразу с пятью эстакадами и тоннелем. Завершили реконструкцию Крутицкой и первого участка Симоновской набережных. Была открыта эстакада-съезд с Московского скоростного диаметра на Каширское шоссе.

Стоит отметить еще два важных для горожан открытия — новые пешеходные набережные. Одна появилась в районе Филёвский парк между Шелепихинским и Белорусским мостами. Другая — на участке Симоновской набережной в районе ЖК «Форивер». Обе локации сразу стали точками притяжения для жителей районов.

Поделитесь планами по развитию транспортной инфраструктуры на ближайшие годы.

Ежегодно мы вводим в Москве порядка ста километров дорог. В «портфеле» нашего департамента есть крупные многолетние проекты: например, в этом году, как я уже говорил, открыли участок Южного направления Московского скоростного диаметра вдоль Каспийской улицы, реконструкцию завершающей части от Севанской улицы до улицы Медиков завершим через несколько месяцев. Продолжаем строительство финального участка трассы «Солнцево—Бутovo—Варшавское шоссе» от улицы Поляны до Варшавского шоссе.

Также есть много объектов, к строительству которых мы приступили в прошлом или уже в этом году. География размещения этих объектов обширна — ТиНАО, Зеленоград, районы внутри МКАД, в том числе и в ЦАО.

Могут ли в ближайшие годы в Москве появиться новые крупные вылетные магистрали?

Сейчас у нас в строительстве новых вылетных магистралей нет, но мы строим локальные дублеры участков действующих магистралей. В январе после реконструкции было открыто движение по участку Сельскохозяйственной улицы и новому путепроводу через железнодорожные пути в районе Бибирево. Новая магистраль стала полноценным дублером Алтуфьевского шоссе от Костромской улицы до МСД.

Еще приведу пример магистрали «Мамыри—Пенينو—Шарапово» — это крупный проект в Новой Москве, полноценный дублер Калужского шоссе, который протянется от метро «Потчевская» до Троицка.

Вы упомянули локальные стройки. Расскажите, какие новые связи между районами планируются в ближайшие годы.

Путепроводы над железнодорожными путями, мосты через водные преграды, эстакады и тоннели через магистрали — это ключевой элемент формирования удобных поперечных связей. Те, кто живут рядом, знают, какой крюк приходится делать, чтобы попасть на другую сторону или берег.

Сейчас у нас в реализации большое количество локальных связей между районами, округами. Строим путепровод через железнодорожные пути, который соединит улицы Менжинского и Дудинку. Он пройдет над путями Ярославского направления Московской железной дороги от Анадырского до Хибинского проезда. Сооружение соединит Ярославское и Дмитровское шоссе, а также три района: Бабушкинский, Лосино-островский и Ярославский. Рядом другой путепровод через железнодорожные пути Ярославского направления МЖД свяжет улицу Малыгина и Малыгинский проезд.

Там же, на северо-востоке, строим путепровод, о котором я говорил ранее, на пересечении Октябрьского и Савёловского направлений МЖД. Он соединит участок продления Валаамской улицы и улицу Академика Королёва.

Еще один путепровод через железнодорожные пути возводим в Северном округе между улицами 8 Марта и Приорова. Его открытие обеспечит прямое транспортное сообщение между районами Савёловский, Аэропорт и Коттево.

У Москвы традиционно большие планы по развитию метро. Более того, на карте города стали появляться совершенно новые линии. Расскажите, как идет строительство Троицкой линии.

На этой линии уже запущено движение от «ЗИЛа» до станции «Новомосковская». Сейчас ведем работы по ее продлению до Троицка. Сооружение всех станций запланировано открытым способом, они в разной степени готовности. На строительных площадках ведутся земляные работы, сооружаются ограждающие конструкции котлованов. В следующем году продолжим эти работы, будем сооружать монолитные конструкции станционных комплексов.

Уже пройден один перегонный тоннель между станциями «Новомосковская» и «Сосенки», ведем проходку второго. Еще один тоннелепроходческий комплекс ведет проходку от станции «Ватутинки» к станции «Кедровая». Планируем, что до конца 2028 года на всем новом участке линии от «Новомосковской» до «Троицка» тоннели будут готовы.

Также для обслуживания составов этой линии построим электродепо «Троицкое».

А как обстоит дело со строительством Бирюлёвского радиуса?

Хотел бы пояснить, что условия, в которых строятся Троицкая и Бирюлёвская линии, отличаются. Трансировка южного участка Троицкой линии идет за МКАД вдоль Калужского шоссе по территориям районов Коммунарка и Троицк ТиНАО, где плотность застройки невысокая.

Такая трассировка дает основу для дальнейшего развития районов. Мы это наблюдали на участке Сокольнической линии от «Саларьева» до «Новомосковской». Станции на этом участке строились практически в чистом поле, а сейчас мы видим, как за несколько лет вокруг выросли новые жилые районы с развитой социальной и коммерческой инфраструктурами, общественными пространствами.

Бирюлёвскую линию мы строим в уже сложившихся районах. Благодаря этому проекту метро впервые придет в районы Восточное и Западное Бирюлёво, жители этих районов давно этого ждут. Разместить строительные площадки здесь сложное из-за плотной городской застройки, большого объема инженерных коммуникаций и оживленных автомобильных дорог. Но ведется системная работа, планируем, что уже в 2029 году движение будет запущено до станции «Бирюлёво».

ДЕНЬ МЕТРОСТРОИТЕЛЯ



с.1 Претерпел изменения и подход к финансированию. Например, благодаря поддержке феде-

рального центра появилась возможность использования инструментов инфраструктурного меню, таких как инфраструктурные кредиты. Это выгодный и самый востребованный у субъектов инструмент, который позволяет им реализовывать важные для граждан проекты. Так, средства инфраструктурных бюджетных кредитов были направлены на проекты развития метро в Нижегородской области, Красноярском крае, Челябинской и Самарской областях, Санкт-Петербурге.

Помимо классического метро, в России строится несколько линий нового вида скоростного легкорельсового транспорта — метротрамвай с подземными и наземными станциями. Расскажите о таком проекте на примере Челябинска.

Дело в том, что в Челябинске ранее был сделан задел под метро глубокого заложения. Долгое время он был законсервирован, но требовал

Рельсы в будущее

существенных региональных вложений на подержание. В 2021 году губернатор Челябинской области Алексей Текслер предложил этот сложный объект доделать, но переконструировать в более экономичный метротрамвай — с интеграцией в существующую трамвайную сеть после выхода подземных участков на поверхность. Речь о двух линиях: «Север—Юг» и «Восток—Запад». Это нужно для улучшения транспортного обслуживания населения Челябинска. Предложение поддержал президент России Владимир Путин.

В какой стадии сейчас работы?

Реализацией проекта занимается Группа компаний «Моспроект-3». У нее большой опыт проектирования и строительства метро в Москве и во всем мире в области метро- и тоннелестроения, разработали и доставили из КНР специальное оборудование под челябинский проект.



Метро «ПОД КЛЮЧ»

Комплексное строительство подземки улучшит качество жизни в регионах

Также холдинг занимается проектированием продления второй — Сормовско-Мещерской — линии нижегородского метрополитена протяженностью 2,3 км со строительством станции неглубокого заложения «Сормовская».

Тоннели меняют экономику регионов

Два уникальных проекта сейчас воплощаются в жизнь в Красноярске и в Челябинске. В обоих регионах метро хотели построить еще в прошлом веке, как было принято в советское время в городах-миллионниках, и даже частично прорыли тоннели. Однако из-за отсутствия финансирования и нерешенных строительных вопросов объекты «заморозили». Только в 2021-2022 годах благодаря возможности федерального финансирования инфраструктурных проектов и инициативе губернаторов, поддержанной президентом РФ Владимиром Путиным, ситуация с достройкой метро кардинально изменилась.

Челябинску и Красноярску правительственная комиссия выделила бюджетные кредиты. К реализации проектов привлекли Группу компа-

Проект первой линии «Север—Юг» протяженностью свыше девяти километров предусматривает строительство двух подземных станций — «Площадь Революции» и «Торговый центр» — и наземных остановочных пунктов: «Улица Овчинникова», «Улица Косарева» и «Улица Каслинская». Вторая линия «Восток—Запад» пока находится в предпроектной стадии.

Еще одна уникальность проекта — строительство ведется преимущественно в твердых скальных породах, но по линии трассы присутствуют и мягкие грунты. Специально для механизированной проходки в таких сложных условиях китайские партнеры из компании CRCC, которая хорошо зарекомендовала себя в Москве и во всем мире в области метро- и тоннелестроения, разработали и доставили из КНР специальное оборудование под челябинский проект.

Сейчас три механизированных комплекса строят тоннели от двух остановочных пунктов — «Улица Овчинникова» и «Улица Косарева». Им навстречу горным способом с применением буровзрывных работ идет проходка от станции «Торговый центр». А в 2027 году начнется механизированная проходка еще двух тоннелей от остановочного пункта «Улица Каслинская».

Важно, что проект предусматривает возможность дальнейшего развития линий как в наземной части, так и в подземных участках. За счет средств инфраструктурного кредита регион также приобретает современный, комфортный подвижной состав, специально разработанный для всей городской электротранспортной маршрутной сети. Новые вагоны сейчас проходят тестирование для дальнейшей эксплуатации.

Марат Шакирзянович, расскажите о планах по развитию подземки в Северной столице.

Санкт-Петербург переживает самое масштабное обновление метрополитена за последние 30 лет. Еще в конце прошлого года открыли движение по новой, Красносельско-Калининской линии, которая пока состоит из двух станций — «Путликовской» и «Юго-Западной», а также пересадочный узел на Кировско-Выборгскую линию.

Это историческое событие: метро впервые пришло в Красносельский район, где проживают почти 440 тысяч человек. Новая линия способна перевозить около 221 тысячи пассажиров в сутки.

Отмечу, что в 2026 году был установлен исторический рекорд проходки в Санкт-Петербурге — под землей Северной столицы одновременно работало шесть щитов. В августе завершилась проходка двухпутного тоннеля щитом «Надежда». Сейчас на прокладке тоннелей задействованы пять механизированных комплексов, за год пройдено 4 700 метров тоннелей.

действующую трамвайную сеть. Проект предполагает вывод подземных участков на поверхность и организацию двух линий: «Север—Юг» протяженностью свыше 9 км с пятью остановками и «Восток—Запад» длиной 6,7 км с тремя станциями.

В Красноярске проект строительства метро тоже не был реализован почти 30 лет, а один ранее построенный тоннель также стоял долгие годы, ежегодно требуя средств на поддержание. Решение о достройке метро, принятое при поддержке президента РФ в 2022 году, было единственно верным.

Проект первой линии метротрамвая в Красноярске протяженностью свыше 11 км предполагает размещение на ней шести остановочных пунктов: «Высотная», «Улица Копылова», «Вокзальная», «Площадь Революции», «Улица Карла Маркса» и «Улица Шахтеров».

Также за счет средств инфраструктурных кредитов регионы комплексно приобретут подвижной состав для метротрамвая: «Это еще один из уникальных экономических плюсов включения проектов строительства метро и метротрамвая в федеральный нацпроект «Инфраструктура для жизни» — все будет сделано «под ключ», — отметил Константин Матвеев. — За такой системный подход к строительству объектов метрополитена в стране благодаря руководству правительства России и Минстроя, а также лично заместителя председателя правительства Марата Шакирзяновича Хуснуллина за его постоянное личное внимание к отрасли метростроения».

Группа компаний «Моспроект-3» благодарит руководство страны за поддержку отрасли и строительство новых линий метрополитена и систем метротрамвая.

Присоединяемся к поздравлениям в адрес всех, кто связан с проектированием и строительством новых объектов метро. Особая признательность ветеранам метростроения: ваш опыт и высочайшая квалификация — прочная основа успешной работы на многие десятилетия вперед!

От всей души желаем метростроителям крепкого здоровья, новых трудовых достижений, удачи и успехов в вашем очень нужном людям деле!

ГОРОДСКАЯ СРЕДА

Инфраструктурный вектор

Транспортная сеть — основа партнерства города и застройщиков

Алексей ЩЕГЛОВ

Известную формулу «скажи мне, кто твой друг, и я скажу, кто ты» можно спроецировать на самые разные сферы. Поэтому, если вы понимаете, как устроена транспортная система населенного пункта, то можете считать, что наполовину разгадали его экономический, социальный и культурный потенциал.

В последние десятилетия Москва развивалась стремительно, но неравномерно. Был период, когда строительство дорог, мостов и транспортных узлов существенно отставало от общих темпов роста города, а многокилометровые пробки тормозили экономику.

Сегодня часть этих проблем решена или существенно минимизирована. Например, за последние десять лет линии метрополитена строили в 2,5 раза быстрее, чем в прошлые периоды. Это изменило жизнь миллионов горожан, которые получили подземку в шаговой доступности.

В условиях непрерывного развития мегаполиса ключевое значение приобретает прогнозирование эффектов от градостроительных изменений. В связи с этим перед властями и бизнес-сообществом встает ряд стратегических вопросов: каково влияние транспортной инфраструктуры на инвестиционную привлекательность районов? Возможно ли на текущем этапе определить территории, экономический потенциал которых раскроется в среднесрочной перспективе? И какими механизмами должны руководствоваться девелоперы для интеграции будущей транспортной модели города в свои перспективные проекты?

Данная проблематика легла в основу дискуссии, организованной сообществом «ПРО ГОРОД». В ходе обмена мнениями эксперты из сферы девелопмента, строительства и технологий обсудили влияние транспорта на развитие территорий, а также способы эффектив-

ной интеграции инфраструктурных и градостроительных решений.

Как отметил во вступительном слове председатель оргкомитета «ПРО ГОРОД» Георгий Бурлаков, сегодня необходим целостный подход к решению этих вопросов. Транспортная доступность становится одним из важнейших факторов при выборе площадки для любого нового проекта. Причем важны как новые дороги, так и метро. Все большее значение приобретает общая связность территории: рельсовый транспорт, наземные маршруты, пересадочные узлы и возможность быстро добраться из жилых кварталов к местам работы, учебы и отдыха.

Руководитель проектов по запуску смежных маршрутов Департамента транспорта и развития дорожно-транспортной инфраструктуры города Москвы Юлия Андреева подчеркнула, что сегодня значительная часть транспортных преобразований в столице связана с развитием рельсового каркаса — метро и МЦД, а также с совершенствованием подвоза пассажиров к станциям. Однако это не значит, что другие виды транспорта стали второстепенными.

Новые маршруты наземного транспорта внедряются постоянно. В частности, недавно была усовершенствована сеть электробусов, связывающая подмосковные Мытищи со столицей. Поначалу это вызвало нарекания со стороны части жителей, однако важно понимать, что реализовать все необходимые решения сразу удаются не всегда. Например, зачастую сложно точно спрогнозировать резкий рост пассажиропотока на новых линиях. Город видит эти проблемы: направления, которые пользуются повышенной популярностью, последовательно усиливаются дополнительными электробусами и другими видами транспорта.

Эти вопросы становятся все более актуальными, так как сегодня полным ходом идет процесс формирования более связанной транспортной системы Москвы и Московской обла-



СЕРГЕЙ ИЛКОВИЧ/АГН МОСКВА

ти. Для бизнеса и девелопмента это означает необходимость все чаще смотреть на территорию не только в существующих административных границах, но еще и через призму реальных маршрутов и ежедневных перемещений людей.

При этом инвестиционные и временные циклы формирования городской среды отличаются от темпов развития транспортной инфраструктуры. По мнению участников дискуссии, эти направления требуют более тесной синхронизации. Оптимальный подход — интеграция транспортной модели в общую концепцию девелоперского проекта на этапе его планирования.

В целом застройщики сегодня активно участвуют в создании дорог, социальной и иной инфраструктуры, и эти затраты в конечном счете становятся частью экономики проекта. Поэтому вопрос уже не только в том, есть ли рядом метро, но и в том, насколько территория способна принять дополнительный поток жителей и какие решения понадобятся ей через пять, десять и более лет.

Еще один практический вопрос: можно ли сегодня найти территории, транспортный потенциал которых пока недооценен рынком? Ответ однозначно утвердительный. Это районы на юге и западе Москвы, бывшие промышленные зоны, а также локации вокруг новых транспортных узлов. При этом эксперты пришли к важному выводу: оценивать будущую привлекательность территории только по факту появления новой станции метро недостаточно.

Для обоснования инвестиционного решения необходим многофакторный анализ,

включающий оценку транспортной связности района, доступности ключевых городских узлов, объемов пассажиропотока, а также текущего состояния дорожно-транспортной сети и перспектив комплексного развития территории.

В рамках данного подхода инфраструктура выступает опережающим инструментом трансформации района. Модернизация качественно меняет конъюнктуру рынка недвижимости и стимулирует спрос в смежных секторах: ретейле, общественном питании, сфере услуг, социальном блоке (образование, медицина) и сегменте коммерческой недвижимости.

Отдельный интерес участников дискуссии вызвали перспективы цифровизации транспорта, развития беспилотных технологий и дополнительных городских сервисов. В особенности встреча оказалась полезной для представителей тех региональных девелоперских компаний, которые планируют выйти на рынок столичного региона.

Подводя итоги, Георгий Бурлаков отметил, что на развитие города нужно смотреть с разных ракурсов. Важно выработать единый взгляд как сумму экспертных мнений и на этой базе работать над решением ключевых проблем. «Девелопер видит территорию с одной стороны, транспортники — с другой, бизнес — с третьей. Но город развивается только тогда, когда эти процессы начинают работать вместе. И особенно важно пытаться понять не только что происходит сегодня, а какой станет территория через 5-10 лет», — заключил председатель оргкомитета «ПРО ГОРОД».

БИЗНЕС

15 девелоперов на одной сцене

Всероссийский форум по недвижимости «Девелопмент Будущего»

Сергей ЗЕЛЕНЦОВ

В конце сентября в Парке Горького прошел ежегодный всероссийский форум по недвижимости «Девелопмент Будущего» — главное закрытое событие рынка жилой недвижимости России. 250 топ-менеджеров, 25 спикеров в формате прямого разговора говорили о том, как зарабатывать, когда правила игры меняются каждый месяц. Организатором форума выступил Московский Бизнес Клуб, бизнес-ассоциация с 19-летней историей, объединяющая владельцев и топ-менеджеров компаний рынка недвижимости.

Рынок жилья в 2026 году: баланс предложения и спроса

В 2026 году рынок недвижимости сохранит стабильность: объем продаж не проседает ниже показателей 2025 года и составит около 5 трлн рублей. Такой прогноз дал, выступая на форуме, директор регионального корпоративного бизнеса «ДОМ.РФ» Банк Алексей Ляшенко.

Отрасль завершила 2025 год достаточно оптимистично. «Снижение на 12% по запуску новых проектов — это неплохо, потому что консенсус-прогноз по отрасли предполагал падение на 20-30%. 41 миллион квадратных метров новых проектов — достаточно оптимистичный показатель», — сказал он.

По словам эксперта, текущая динамика подтверждает устойчивость тренда. «По итогам восьми месяцев 2026 года запущено около 26 миллионов квадратных метров жилья, а общий объем строительства держится на уровне 120 миллионов квадратных метров. Несмотря на негативные ожидания отрасли, тренд 2025 года продолжится», — отметил Алексей Ляшенко.

Согласно приведенным им данным, портфель строящегося жилья увеличился с 116,6 млн кв. м в 2025 году до 120,6 млн кв. м по итогам восьми месяцев 2026 года (рост на 2% / г и на 3% к 01.01.2026 соответственно).

По словам Алексея Ляшенко, аналитики фиксируют на рынке структурный сдвиг: меняется модель продаж. «Мы видим, что снижается доля ипотечных продаж и начинается рост за счет рыночных инструментов, в первую очередь за счет кэша и за счет рассрочки у девелоперов. С другой стороны, мы видим, что значительно снижается доля льготного финансирования, льготной ипотеки, и начинается устойчивый тренд на рост рыночной ипотеки», — добавил Алексей Ляшенко.

Предложение и спрос: баланс показателей
Баланс между предложением и спросом остается ключевым фактором стабильности рынка. Важным индикатором выступает динамика продаж по договорам долевого участия (ДДУ). В 2025 году продажи демонстрировали рост как в натуральном, так и в денежном выражении, вопреки негативным ожиданиям части участников рынка. Этот тренд сохраняется и в 2026 году: по итогам восьми месяцев фиксируется рост продаж у застройщиков.

По прогнозам экспертов, годовой объем продаж в денежном выражении не опустится ниже уровня 2025 года и сохранится на отметке порядка 5 трлн рублей. При этом существенно меняется структура спроса: снижается доля ипотечных сделок, в том числе за счет сокращения сегмента льготной ипотеки, и одновременно растет доля продаж за счет собственных средств покупателей и рассрочек от девелоперов. Параллельно наблюдается устойчивый тренд на рост доли рыночной ипотеки.

Состояние рынка характеризуют два ключевых индикатора. Первый — степень строительной готовности объектов: по состоянию на 1 августа она составляет комфортные для девелоперов 68%. Второй — коэффициент поглощения, который оценивается примерно в три года. Эти показатели свидетельствуют о балансированности рынка и создают основу для продолжения запуска новых проектов.



Проектное финансирование остается основным источником средств для застройщиков и продолжает расти. Портфель проектов в банковском секторе достиг 24,5 трлн рублей, увеличившись на 8% по сравнению с предыдущим годом. При этом средняя ставка по проектному финансированию для застройщиков находится на уровне порядка 10% — это одна из самых низких ставок в российской экономике на текущий момент.

Ключевые вызовы

Согласно результатам ежегодного опроса девелоперов (индекс настроений застройщиков), ключевым вызовом и главным трендом на 2026-2027 годы станут объемы продаж — этот фактор отметили 65% компаний.

Наряду с падением спроса застройщики выделяют еще две серьезные проблемы: высокую стоимость проектного финансирования из-за жестких условий банков, а также контроль себестоимости — рост затрат на материалы, логистику и рабочую силу делает управление расходами критически важным фактором для сохранения рентабельности проектов.

Кризис, которого не было

Генеральный директор и совладелец девелоперской компании Unikey Айгуль Юсупова напомнила, что отрасль ждала кризиса в 2025 году. Высокая ключевая ставка, дорогой проектный заем, стагнация — тогда аналитики прогнозировали, что рынок начнет восстанавливаться к середине 2026-го. Девелоперы «сжали зубы» и ждали. Но ожидаемого кризиса в 2025 году по факту не случилось: цены росли. «В Новой Москве, например, за год прирост составил около 25% — на уровне реалти 2020 года. Причина — ожидания ограничения семейной ипотеки: покупатели спешили успеть, и это поддерживало спрос», — пояснила эксперт.

Зато в 2026 году, по словам Айгуль Юсуповой, реальность оказалась жестче прогнозов. Ставка снижается медленнее, чем ожидалось. Доступная рыночная ипотека вряд ли вернется до 2028 года.

Управлять проектами в режиме неуправляемого рынка

Приняв реальность, компания сформулировала главную задачу: найти инструменты, которые позволяют успешно управлять проектами в условиях, когда рынок вышел из-под контроля. И такие инструменты были найдены.

Во-первых, важна реалистичная оценка рынка. Оптимистичные графики роста цен часто не учитывают поправку на строительную готов-

ность. Честный анализ — основа для принятия решений.

Во-вторых, надо управлять темпом продаж, а не объемом. Цель — не максимальные продажи любой ценой, а темп, при котором финансовая модель проекта остается устойчивой.

Нужно отказаться от агрессивных инструментов. Массовые рассрочки и субсидирование первоначального взноса создают иллюзию спроса, но ухудшают экономику проекта.

И очень важна открытая коммуникация. Честный диалог с дольщиками и подрядчиками — с конкретными рендерами, сроками и планами — работает лучше, чем замалчивание и перенос сроков.

Внимание как основа городской экономики и психологии

Коммерческий директор компании «Неометрия» Ленария Хасиятулина рассказала о новом подходе девелопера — философии внимания. Ее суть — в осознанном проектировании городской среды, где внимание человека, ставшее сегодня дефицитным ресурсом, не расценивается из-за избытка раздражителей (шума, рекламы, хаотичной застройки), а направляется на то, что делает пространство комфортным и безопасным.

«Внимание человека лежит на стыке экономики, психологии и градостроительства: именно за него сегодня конкурируют городская среда и девелоперские проекты. Задача проектировщиков — не просто «зацепить» взгляд, а создать условия, в которых человек чувствует себя спокойно, свободно ориентируется и может распоряжаться своим временем», — сказала эксперт.

Ленария Хасиятулина привела данные исследований, которые показывают, насколько сильной инфраструктура влияет на повседневную жизнь. По данным 2025 года, 63% сотрудников выбирают место работы с учетом социальной инфраструктуры — им важно не только рабочее пространство, но и возможность проводить время вне офиса: прогуляться, пообщаться, позаниматься спортом.

В благоустройстве для жителей самыми важными остаются паркинги, функционально-деловые и детские площадки. При этом лишь 17% жителей России довольны текущим благоустройством районов, где они живут, что говорит о большом потенциале для улучшения городской среды. «У нас еще много работы, чтобы сделать жизнь людей лучше», — резюмировала Ленария Хасиятулина.

Коммерческий директор девелоперской компании «Пионер» Алиса Шишнина расска-

ла, как меняется портрет покупателя жилья и почему застройщикам уже сейчас нужно проектировать дома под запросы поколений Z (родились с 1997 по 2012 год) и «Альфа» (после 2013 года).

Сегодня квартиры приобретают поколения X (с 1965 по 1980 год) и Y (с 1981 по 1996 год) — зачастую для своих детей. Но уже в ближайшие годы ситуация изменится. В следующем году поколение Z станет основной рабочей силой и главной целевой аудиторией рынка недвижимости. При этом крупные проекты, которые закладываются сегодня, будут полностью реализованы через 10-12 лет — тогда принимать решения о покупке будет уже совершенно новое поколение. Поколение «Альфа» также постепенно входит в число покупателей: пока таких сделок немного, но в ближайшие пять лет тренд будет только набирать силу.

Что важно новому покупателю

На основании покупательского поведения «Пионер» выделяет несколько ключевых запросов, которые отличают молодые поколения от их родителей.

Во-первых, экономия времени. Концепция «15-минутного города» постепенно превращается в еще более локальную модель. Новым покупателям важно, чтобы все необходимое находилось рядом с домом. Они стремятся высвободить время и перекладывают рутину на технологии — искусственный интеллект, который закрывает бытовые вопросы.

Во-вторых, ментальное здоровье и долголетие. Интерес к longevity, превентивной медицине, качеству сна и осознанности — это не мода, а устойчивый тренд. Молодые поколения выбирают среду, которая поддерживает физическое и психологическое благополучие.

В-третьих, гибридный образ жизни. Дом перестает быть просто спальней. Покупатели хотят в одном месте жить, работать, отдыхать и общаться. Девелоперы отвечают на это, формируя не отдельные баини, а кварталы с многофункциональным наполнением.

«Один из ключевых запросов нового поколения — так называемое третье место: пространство между домом и работой, где можно встретиться с людьми. Коворкинги, кафе, лобби — этого уже недостаточно. Нужны полноценные общественные зоны, формирующие круг общения и чувство принадлежности к сообществу», — подчеркнула Алиса Шишнина.

UtiliCon

3-я Международная выставка услуг, технологий и материалов для ЖКХ и строительства

10—13 ноября 2026

Москва, МВЦ «Крокус Экспо» павильон 2, зал 6

ЖКХ

СТРОИТЕЛЬСТВО

БЛАГОУСТРОЙСТВО

ВАШ БИЛЕТ НА UTILICON.RU

Организатор

ЕВРОЭКСПО

в рамках

МЕГАПОЛИС ЭКСПО

технологии и решения для современных городов

параллельно

mtex

МИР КЛИМАТА

СТРОИТЕЛЬНАЯ НЕДЕЛЯ БРИКС

ЗАБРОНИРУЙТЕ БИЛЕТ НА КРУПНЕЙШЕЕ МЕЖДУНАРОДНОЕ СОБЫТИЕ ОТРАСЛИ 2026

10-13 НОЯБРЯ | КАЗАНЬ | 10-13 НОЯБРЯ

НЕДЕЛЯБРИКС.РФ

2024
№1МЕЖДУНАРОДНАЯ ПРЕМИЯ
«РЕКОРДЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ»
ДИПЛОМ ЗА ВЕКОВОЙ ВКЛАД
В ОСВЕЩЕНИЕ ГЛАВНЫХ ТЕМ
РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

ТЕХНОЛОГИИ

Екатерина КУЗНЕЦОВА, эксперт
«зеленого» строительства,
аудитор, разработчик
методологий оценки
качества «зеленых» зданий
kuznetcova.pro, руководитель
АНО НИРЭЭС

Большинство домов в Москве пропускают тепло в 1,5-2 раза быстрее, чем заложено в документации. Тепловизионный контроль де-факто отменили под давлением застройщиков, а раздел энергоэффективности в проекте стал необязательным. Москва исчерпала резерв мощностей: 20 лет назад сэкономили 90 млн кв. м за счет модернизации, но теперь этот запас выбран полностью.

Средний класс энергоэффективности жилого фонда России — D (местами E). Между заявленными при сдаче классами B/C и реальностью — пропасть. Дом стареет, автоматика переходит в ручной режим, управляющая компания (УК) экономит на наладке, а человеческий фактор сводит проектные расчеты на нет. По данным НИУ «МЭИ», к 2034 году ввод жилья в Москве ускорится до 3,5% в год, а тепловая нагрузка вырастет лишь на 2,76%. Либо мы строим новые источники, либо жестко соблюдаем энергоэффективность. Третьего не дано.

Помогает ли «зеленая» сертификация повысить энергоэффективность? Можем ли мы априори приравнять «зеленое» к энергоэффективному?

Миф 1: «Больше «зеленых» технологий = выше энергоэффективность»

Реальность: парадокс «наилучших доступных технологий» и эффект Джевонса.

При попытке «упаковать» здание в LEED Platinum или BREEAM Outstanding потребление часто растет. Почему?

Энергия на обслуживание: сложный рекуператор с КПД 90% сам требует мощных вентиляторов и насосов.

Конфликт систем: фасадное остекление создает парниковый эффект, а отопление работает по жесткой графике.

Эффект Джевонса: «Здание умное, автоматика все сделает сама» — контроль потребления падает.

Неучтенные нагрузки: серверные и ЦОДы в офисных зданиях создают колоссальную нагрузку на охлаждение, которую нормативы для административных зданий не учитывают.

Итог мы видим в BEM (Building Energy Modeling, моделирование энергопотребления и энергоэффективности зданий): здание с «накетом LEED Platinum» может потреблять 280-320 кВт•ч/кв. м в год, тогда как здание с грамотным конструктивом и простой, но умной автоматикой — 120-150 кВт•ч/кв. м.

Миф 2: «LEED, BREEAM — это стандарты энергоэффективности»

Реальность: они не гарантируют энергоэффективность для российских зданий.

LEED: есть обязательное минимальное требование по минимальной энергоэффективности — без него невозможна даже базовая сертификация. Однако порог символический: всего 5% снижения относительно базовой линии ASHRAE 90.1-2010. Для российского здания, построенного по СП 50.13330, это минимальное требование выполняется автоматически за счет более строгих отечественных норм по теплозащите — без реальных инженерных усилий.

Дальше энергоэффективность переходит в разряд кредитов (до 18 баллов из 110), которые можно частично компенсировать баллами из других категорий. То есть формально энергоэффективность «учтена», но фактически она не является определяющим фактором для высоких уровней сертификации. Базовая линия ASHRAE 90.1 создана для легких каркасных конструкций США и нерелевантна для российских тяжелых конструкций с центральной теплоснабжением.

BREEAM: энергоэффективность обязательна (минимум 6% для Pass). Но главный



«Зеленая» сертификация

Реальная энергоэффективность экозданий



подход в базовой линии: для международных проектов часто используется UK Part L. Британские нормы требуют сопротивления теплопередаче стен $\approx 2, -2,5$ кв. м •°C/Вт, тогда как российский СП 50.13330 для Москвы требует 3,13 кв. м •°C/Вт. Вывод: ваше здание уже получает «снижение» на 15-20% просто за то, что построено по российским нормам. Это иллюзия эффективности.

Российские аналоги допускают использование методологии ASHRAE Appendix G для моделирования. Алгоритм расчета (графика работы оборудования, инфильтрация, теплоступления) остается американским, что дает искаженную картину для нашего климата.

Почему коммерческие девелоперы любят западные системы и их аналоги? Создается имидж «зеленого» строительства: под видом «зеленых» технологий получить маркетинговую обертку, посадить арендаторов по завышенной ставке и отбить все за пару лет. А давайте спросим арендаторов таких зданий — у них платежи по энергии ниже рынка?

Миф 3: «Зеленая сертификация = высокая энергоэффективность»

Реальность: зависит от методики. Западные системы позволяют получить высокий

рейтинг за счет экологических материалов, качества среды или инноваций, при посредственном энергопотреблении.

Правильный подход (например, ESGB / «зеленые» ГОСТ Р): сначала рассчитываются жесткие «зеленые» нормативы потребления (на 10-30% ниже норм по ГОСТ Р 54964 и СП 50.13330), и только потом начисляются баллы за технологии управления. База оценки — удельное потребление (кВт•ч/кв. м), а не чек-лист технологий по применению.

Миф 4: «Самые энергоэффективные (и дорогие) технологии = высокий рейтинг — подход западных систем»

Реальность и подход российской системы ESGB: зависит от региона и функционала.

Теплоизоляция vs Технологии: качественное утепление (200-250 мм) стоит 3-7% от стоимости строительства, но снижает теплопотери на 40-60% с окупаемостью 5-8 лет. Проблема в том, что девелоперы экономят на том, что не видно в отделе, если цель «зеленого» сертификата — маркетинг.

Реальность: в Сочи достаточно естественной вентиляции, в Москве нужна приточно-вытяжная с рекуперацией 80%+,

а в Новосибирске — 90%+ с подогревом и тамбурами.

Автоматизация: самый дешевый способ экономии. Система класса A (по ГОСТ) стоит 2-4% от стоимости инженерии, но снижает потребление на 15-25% без замены оборудования. Датчики присутствия экономят 30-40% света, погодное регулирование — 10-15% тепла.

Вывод: нет шаблонного решения. Нельзя брать некий «зеленый» стандарт с предписывающими технологиями и создавать здание ради «зеленого» рейтинга, переплачивая и на строительстве, и на эксплуатации.

В доказательстве энергоэффективности также важна сквозная оценка от проекта к эксплуатации. В западных системах сертификация на стадии проектирования и сертификация на стадии эксплуатации — это разные сертификации (и оплаты). Можно получить «золото» на стадии проекта и никогда не подтвердить его на стадии эксплуатации. Наш подход — итоговый рейтинг формируется одновременно из баллов стадии П и стадии Э (фиксируется сохранение показателей проекта). Такой подход востребован теми, кто реально управляет активами и платит по счетам.

Итог

«Зеленая» сертификация не гарантирует энергоэффективность, если методика оценки позволяет играть с виртуальными базовыми линиями и нет четких нормативов.

Годами западный маркетинг подменял реальные киловатт-часы красивыми плашками на фасаде. Пока индустрия играет в «сборку конструктора» из дорогих технологий ради заветного рейтинга, рынок продолжает строить здания, называемые «зелеными», но которые на стадии эксплуатации потребляют в два-три раза больше проектных норм.

Правильный путь — подход, ориентированный на фактические показатели. Сначала BEM и жесткий лимит удельного потребления (кВт•ч/кв. м), затем — грамотный инжиниринг. Герметичность контура, устранение мостиков холода, учет серверных нагрузок и глубокая автоматизация класса A.

Начните строить здания, которые экономят деньги каждый день, а не просто красиво выглядят. Зрите в корни: настоящая «зелень» измеряется не в баллах рейтинга, а в счетах за электроэнергию и тепло.

ЦИФРОВИЗАЦИЯ

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

Антон МАСТРЕНКОВ

Строительная сфера стоит на пороге тектонического сдвига. Образ стройплощадки как арены тяжелого ручного труда стремительно уходит в прошлое, уступая место «умным» технологиям. Масштаб этих перемен оценили эксперты, ученые, урбанисты и представители власти. Своим видением будущего одной из самых консервативных отраслей экономики они поделились на IV Международном научно-практическом симпозиуме «Будущее строительной отрасли: вызовы и перспективы развития», который прошел на базе Московского государственного строительного университета (НИУ МГСУ).

Технологическое развитие строительной отрасли уже не вопрос моды, а условие выживания в конкурентной борьбе. Дефицит кадров, растущие требования к качеству и срокам, необходимость снижения издержек — решение этих проблем требует системного внедрения искусственного интеллекта, робототехники, технологий информационного моделирования и платформенных решений.

Выступая на симпозиуме, вице-премьер РФ Марат Хуснуллин отметил, что строительство перестает быть просто индустриальным сектором и превращается в высокотехнологичную отрасль, где решающую роль играют цифровые технологии, искусственный интеллект и данные. При этом заместитель главы правительства призвал не увлекаться единичными пилотами, а внедрять тиражируемые отраслевые решения. «Уже сегодня искусственный интеллект становится рабочим инструментом стройки. Он применяется для аналитики сроков и стоимости, автоматизированного контроля качества, оптимизации проектных решений и управления ресурсами. Наша задача — это не точечные эксперименты, а тиражируемые отраслевые решения, обеспеченные данными, компетенциями и понятными экономическими эффектами», — заявил он. Среди ожидаемых эффектов — сокращение сроков, снижение издержек на всех этапах и повышение качества и безопасности.

Дороги уже «оцифровали»

Объемы и темпы транспортного строительства в России остаются одними из самых впечатляющих в мире: ежегодные объемы ввода дорог, мостов и железнодорожных объектов достигают исторических максимумов, а инвестиции в отрасль растут двузначными темпами. Строительство транспортных объектов стало одним из драйверов инфраструктурного развития страны.

Во многом таких результатов удалось добиться благодаря цифровизации процессов. Как рассказал замминистра транспорта РФ Валентин Иванов, внедрение централизованной системы управления и мониторинга позволяет не только отказаться от бумажного документооборота, но и кардинально повысить эффективность стройки. «Решение найдено в запуске Цифрового управления строительством (ЦУС). Новая платформа призвана обеспечить сквозной мониторинг реализации объектов транспортной инфраструктуры в режиме реального времени. Ключевые параметры строительства контролируются онлайн, а визуализация графиков производства работ позволяет мгновенно выявлять отклонения и опоздания по каждому объекту», — пояснил он.

Экономический эффект от цифровизации, по оценкам ведомств, выражается в прямом сокращении трудозатрат и операционных расходов. Кроме того, информационный менеджмент минимизирует риски срыва сроков, что в условиях масштабного инфраструктурного строительства является критическим фактором. По словам Валентина Иванова, в перспективе доступ к платформе смогут получить все транспортные заказчики страны, что сделает прозрачность и скорость управления стройкой отраслевым стандартом.



От бетона к алгоритмам

Технологические вызовы, роботы и ИИ в московском строительстве



Роботы: ставка на завод, а не на площадку

В последние годы вопрос роботизации производства стоит довольно остро, тем более на фоне кадрового голода, и строительная сфера не исключение. Однако серьезными сдерживающими факторами остаются как стоимость машин, так и их функциональная ограниченность. В рамках форума замминистра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Сергей Музыченко подтвердил опасения технопессимистов: «Ожидать масштабного вау-эффекта и думать, что роботы все заменят и все за рабочих на площадке сделают, конечно же, не приходится». При этом, по его словам, потенциал использования роботов в строительной отрасли велик. Уже сегодня можно выделить три направления, где роботы могут дать ощутимую отдачу: отделочные работы (роботы-штукатуры, шпаклевщики, укладчики плитки), замена крановщиков (дефицитная и дорогостоящая профессия) и 3D-строительство с применением принтеров. Однако наибольший эффект может быть достигнут не на стройплощадке,

а в заводских условиях. Речь идет о модульном строительстве, где робототехника и точные линии собирают готовые блоки с минимальным расходом материалов и высоким качеством. «Эти готовые модули доставляются на строительную площадку и монтируются, как конструктор. Таким образом, сокращается срок реализации проектов и снижаются финансовые издержки», — пояснил Сергей Музыченко.

Поколенческий сдвиг и технологический авангард

Важной частью дискуссии стало обсуждение запросов людей — что нужно строить, чтобы это было востребовано, причем не только сегодня, но и в будущем? В частности, заместитель главы администрации президента РФ Максим Орешкин сделал акцент на изменении запросов нового поколения. «Демография дает хорошую перспективу минимум на 10-20 лет. Спрос начинается с 22-23 лет: первая аренда, отделение от родителей, затем покупка и ипотека. Минимум рождаемости был в

1999-м, а с 1999 по 2014 год рождаемость росла. Поэтому в ближайшие 10-15 лет на рынок будет выходить все более многочисленное поколение — спрос обеспечен на десятилетия вперед», — сказал он.

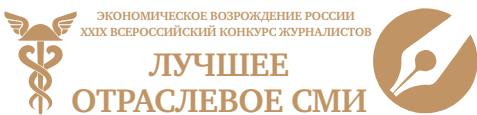
Но ключевой вопрос — какой продукт предложить этому новому поколению? Торговые центры теряют спрос, молодежи важнее спорт и здоровье. Продукт должен меняться. «Спрос будет, вопрос — какой и как реагировать уже сегодня?» — задался вопросом Максим Орешкин. Он выделил три технологических драйвера, меняющих практически любую отрасль: искусственный интеллект, автономные системы и платформы. И если платформизация — задача на стыке государства и бизнеса, то строительным компаниям необходима собственная «технологическая база» на всех этапах реализации проектов: от девелопмента и анализа рынка до проектирования, строительства и внедрения новых материалов. «Строительство должно быть в авангарде технологических изменений. Без этого выиграть конкуренцию за тот спрос, который будет на нашем рынке, невозможно», — прогнозирует Максим Орешкин.

Наука и бизнес

В рамках симпозиума НИУ МГСУ подписал пакет соглашений с крупнейшими девелоперами и производителями материалов. Результатом этого сотрудничества станет формирование кадрового потенциала отрасли и популяризация профессии строителя. Особое внимание будет уделено практической подготовке студентов, которые смогут проходить практику и стажировки в компаниях, а также участвовать в научно-исследовательской работе.

«Университет сможет напрямую учитывать опыт девелопера при обновлении образовательных программ и организации практической подготовки. Студенты получат возможность работать с реальными производственными задачами и видеть, как современные технологии применяются на строительных объектах. Такое взаимодействие поможет готовить выпускников, которые знакомы с требованиями работодателя и готовы к решению конкретных задач строительной отрасли», — подчеркнул ректор МГСУ Павел Акимов.

Кроме того, результатом дискуссии на симпозиуме стало решение о создании единой цифровой платформы знаний для строительных вузов России. Студенты начнут массово обучать работе с российским софтом для технологий информационного моделирования, чтобы полностью заместить зарубежные аналоги на реальных стройках. «Наша стратегическая цель — укрепить позиции НИУ МГСУ как ведущего инженерно-строительного университета России и одного из ключевых профильных научных центров стран СНГ и БРИКС. Для ее достижения мы будем расширять прикладные исследования, укреплять взаимодействие с отраслевыми компаниями и обеспечивать внедрение разработок на реальных объектах», — поделился планами Павел Акимов.



АРХИТЕКТУРА

Оксана САМБОРСКАЯ

Исторические здания в российских городах десятилетиями существуют в подвешенном состоянии. Одни стоят с заколоченными окнами, другие — числятся в реестрах, но не имеют ни хозяина, ни функции, ни денег на восстановление. Рядом — пустыри и ветхие промзоны. И есть механизм комплексного развития территорий (КРТ), который разработан, чтобы вдохнуть в такие места новую жизнь. Казалось бы, идеальное сочетание. Но на практике объекты культурного наследия (ОКН) и КРТ пока плохо знают друг друга.

В августе генеральный директор «ДОМ.РФ» Виталий Мутко встретился с предпринимателями «Деловой России». Обсуждались сокращение административных барьеров при реализации проектов КРТ и вовлечение в экономику ОКН. «ДОМ.РФ» и «Деловая Россия» совместно с правительством РФ прорабатывают комплекс мер инвестиционно-строительного цикла восстановления ОКН. Законодательную базу планируется сформировать до конца 2026 года.

Предлагается: упростить содержание и ремонт ОКН, исключить дублирование экспертиз; обязать регионы актуализировать данные об ОКН до торгов; перевести ключевые согласования в Единую информационную систему жилищного строительства (ЕИСЖС) с едиными сроками; распространить на региональные торги практику объединения ОКН с другой недвижимостью в одном лоте со скидкой; субсидировать технологическое присоединение; включать исторические объекты в проекты КРТ.

Насколько эти меры достаточны? Об этом «Стройгазета» поговорила с представителями девелоперских компаний. Главная претензия — разрыв между обязательствами и экономикой. Льготная цена объекта не компенсирует реставрацию, подключение и длительное финансирование. «Если скидка компенсирует менее половины дополнительных затрат, для сложного ОКН она останется символической и не изменит финансовую модель», — предупреждает исполнительный директор бюро архитектуры и дизайна Modern House Юрий Вьюков.

Вопрос сетей тоже, по его мнению, не проработан: «Сети перегружены, свободные мощности ограничены, а новые коммуникации приходится согласовывать с учетом охранных зон и археологического слоя». Субсидия не создаст мощности там, где их нет. Пока же главный тормоз — сроки и непредсказуемость согласований. Три года, к которым призывает «ДОМ.РФ», — хороший ориентир, но реальность далека от него.

Обременение или якорь?

Единого ответа нет. Для одних ОКН — дополнительная нагрузка, для других — смысловой центр: все зависит от того, на каком этапе девелопер начинает с ним работать.

«На входе в проект ОКН — это прежде всего дополнительная нагрузка для инвестора», — говорит директор департамента развития и GR Северо-Приволжского региона GlogaX Дмитрий Ногтев. Работа с историческим объектом требует гораздо больше времени, средств и компетенций, чем новое строительство. Но дальше задача девелопера — превратить это ограничение в преимущество. Пример — мельница Башкирова в Нижнем Новгороде, ставшая премиальным клубным домом.

Ключевой фактор — момент включения. Если ОКН вспоминают после мастер-плана, он почти неизбежно превращается в источник расходов, считает Юрий Вьюков, если же историческое здание с самого начала в концепции, оно может стать визуальным центром и повысить ценность окружающей недвижимости.

Пока связь механизмов отлажена слабо. «В КРТ приоритет отдается жилищному строительству, и памятник архитектуры воспринимается, скорее, как помеха», — констатирует основатель Архитектурной мастерской ДА Максим Долгов. Хотя при разумном подходе исторический объект может стать визитной карточкой проекта.



Новая жизнь старых стен

Исторические здания и комплексное развитие территорий могут спасти друг друга



Противопоставлять подходы не стоит, уверена коммерческий директор девелоперской компании Aetetus Дарья Комиссарова. Историческая среда формирует узнаваемость места и позволяет создать сценарии, которые невозможно воспроизвести с нуля. В проекте ревитализации завода «Кристалл» компания рассматривает исторические здания как часть будущего городского сценария.

Многое зависит от состояния здания, напоминает управляющий директор компании КОЛДИ Алексей Синяевский. Если объект частично сохранился и архивы позволяют его восстановить, историческая составляющая становится заметным преимуществом.

Включение ОКН в КРТ предполагает дополнительные обязательства, отмечает заместитель председателя правления ГК «Паритет» Ботагоз Кинжалинов. Важно, чтобы при определении условий учитывались объем обязательств, состояние объекта, необходимые инвестиции и сценарии использования. «Умение не только его вписать в логику проекта, но и капитализировать сродни искусству», — считает исполнительный директор Клуба инвесторов Москвы Владислав Преображенский.

О петербургской специфике говорит исполнительный директор компании «Формула Сити» Дмитрий Ильченко. Здесь историческая среда — одна из главных ценностей. При правильном подходе ОКН может стать смысловым центром новой среды, которую невозможно создать с нуля.

«На одной истории, даже очень яркой, весь проект не вытянуть», — уверена коммерческий директор девелоперской компании Glincof Кристина Дудко. Важны также локация, инфраструктура, нарезка помещений, качество инженерии. Пример — бизнес-центр Solo в Таганском районе Москвы, где усадьба Морозовых задает тон всему комплексу.

Сердце квартала

Исторический объект нужно рассматривать как самостоятельную ценность, а не как декоративное дополнение, говорит Дмитрий Ногтев. Покупатель платит за то, что невозможно воспроизвести: подлинные элементы, связь с местом и историей.

К универсальным цифрам стоит относиться осторожно. Юрий Вьюков предостерегает от переноса практики Лондона и Парижа на российский рынок: «Сохранение одного фасада с последующим пришиванием его к новостройке редко создает сопоставимую ценность».

Покупателем востребована историческая ценность, но реконструкция обходится дороже нового строительства на 30-40%, отмечает Максим Долгов. Адаптировать ОКН под жилье сложно — проще сделать общественный объект.

Не переносила бы зарубежную модель и Дарья Комиссарова. В Москве экономика зависит от объекта, его состояния и, главное, от функции. В «Кристалле» компания сохраняет историческую идентичность и наполняет ее современными функциями: «В этом смысле ОКН становится не затратным дополнением, а инструментом формирования новой ценности всей локации».

Не стоит недооценивать отечественного потребителя, считает Владислав Преображенский: историческая ценность для него — не пустой звук. Чем больше исторических деталей и органичного сочетания с современной частью, тем выше премия.

О технической сложности напоминает партнер, руководитель отдела стратегического консалтинга CMWP Юлия Токарева. ОКН сложны с точки зрения высоты этажей, формы, глубины, возможности дооснастить инженерными системами. Но такие объекты выделяют проект, и для девелопера это — возможность широкого маркетинга и создания дополнительных точек притяжения».

Сроки и бюрократия

Три года, к которым призывает «ДОМ.РФ», участники рынка называют хорошим ориентиром, но реальность далека от него: разброс — от четырех-пяти лет для подготовленного проекта до девяти и более для сложных объектов.

Полный цикл работы с Домом Башкирова занял около пяти лет, говорит Дмитрий Ногтев. Самым чувствительным этапом он называет государственную экспертизу и согласовательный цикл. «Для ОКН время особенно критично: каждый дополнительный год означает дополнительные расходы на финансирование, содержание объекта и проектную команду».

Практический ориентир — четыре-пять лет, для сложного здания — семь лет и более, считает Юрий Вьюков; уложиться в три года возможно, если до торгов проведены обследования, определены ограничения, подтверждены мощности и отсутствуют земельно-правовые споры. Историко-культурную экспертизу «убивать» нельзя. Нужно устранять повторные согласования и отсутствие обязательных сроков ответа ведомств.

Реальный цикл — от пяти до девяти лет — оценивает Максим Долгов, ссылаясь на данные Минкультуры и «ДОМ.РФ», и большую часть времени занимает согласование с ведомствами.

Цифровизация

Сама по себе цифровизация не ускоряет принятия решений. Большая часть взаимодействия и так происходит в электронном виде, а процедуры регулируются на федеральном уровне. Ключевая проблема не в интерфейсе, а в содержании и продолжительности процедур.

«Цифровизация полезна, если вместе с ней меняется сам процесс. Просто перенести существующую сложную процедуру из одного электронного кабинета в другой недостаточно», — говорит Дмитрий Ногтев. Наиболее существенный резерв — в оптимизации экспертизы, четкой регламентации согласований и исключении дублирующих требований.

Если бумажную бюрократию перевести в электронную систему, инвестор получит те же задержки, только в личном кабинете, согласен Юрий Вьюков. ЕИСЖС будет эффективна при единых требованиях, исчерпывающем перечне документов, фиксированных сроках и прозрачной истории замечаний.

В заявленных сроках сомневается Максим Долгов. Семь-десять дней могут оказаться недостаточными для регионов — это скорее формальное рассмотрение. Полезный инструмент для цифровизации видит Алексей Синяевский: она способна сделать процесс понятнее и сократить количество технических итераций.

Скидка и субсидии

Фиксированных процентов не называют почти никто: слишком сильно отличаются объекты по состоянию, локации и объему обязательств. Правильнее использовать расчетную формулу,

АРХИТЕКТУРА



считает Юрий Вьюков. Цену лота следует уменьшать на величину подтвержденных обязательных расходов на реставрацию, приспособление и подключение, которые инвестор не понес бы при обычном строительстве. Компенсация должна покрывать не менее 70-100% реставрационных затрат и до 100% расходов на присоединение. Плюс резерв 15-20% на скрытые дефекты.

В текущих условиях сложно оценить скидку в процентах, говорит Юлия Токарева, но она должна выводить проект в зону приемлемой доходности. Что касается присоединения, проблема не только в деньгах. В историческом центре нельзя просто поставить трансформатор, отмечает Юрий Вьюков: сети перегружены, мощности ограничены, коммуникации согласуются с учетом охранных зон и археологии. Субсидия не создаст мощности там, где их нет. Нужны до торгов подтвержденные условия и обязательные сроки выполнения мероприятий.

ОКН, как правило, небольшие по площади, поэтому стоимость присоединения — не основная статья затрат, считает Дмитрий Ногтев. Сильнее влияют продолжительность реализации, стоимость финансирования и сложность реставрации. Системно привлекательность повысит сокращение сроков.

Субсидия или ускорение

Мнения разделились. Однозначно за ускорение согласований Дмитрий Ногтев: «Если оптимизация процедур позволяет сократить жизненный цикл проекта на два года, девелопер экономит значительные средства на обслуживании кредитов». Стоимость двух дополнительных лет может многократно превышать расходы на присоединение.

Субсидию выбирает Юрий Вьюков. Обход историко-культурной экспертизы создает слишком большие риски — от утраты подлинных элементов до оспаривания разрешений. Выигранные месяцы могут обернуться годами судебных разбирательств. Решение — параллельное рассмотрение документов, обязательные сроки и один консолидированный перечень замечаний.

О позиции Всероссийского общества охраны памятников истории и культуры напоминает Максим Долгов. Ответственность за проектные решения должна лежать на органах охраны памятников, чья экспертиза будет работающим фильтром.

Три острые проблемы

Три системных вопроса выделяет Дмитрий Ногтев. Первый — невозможность полноценно использовать федеральный закон №214-ФЗ: значительный объем инвестиций нужно вложить до появления возможности возвращать капитал. Второй — избыточная продолжительность согласований. Третий — избыточные требования к реставрационным работам. Стоимость работ в отдельных случаях может быть вдвое выше нового строительства.

Неполные исходные данные до торгов, противоречивые согласования и разрыв между обязательствами и экономикой называет Юрий Вьюков. Несовместимость требований сохранения предмета охраны и актуальных строительных, санитарных, противопожарных норм отмечает Максим Долгов: ремонт инженерной системы может стать посягательством на историческую штукатурку.

Предложение о необходимости обязать публичного субъекта предоставлять полную информацию о территории включено в пакет КИМ, направленный в Минстрой.

Актуализация данных

Актуализация сведений об ОКН до торгов риски снизит, но не устранил. Паспорт и визуальное обследование не позволяют оценить скрытые конструкции: после вскрытия полов могут обнаружиться ослабленные фундаменты, сгнившие перекрытия, замочная кладка.

До торгов требуется не формальное обновление паспорта, а полноценное инженерное обследование с зондажами и шуржами, говорит Юрий Вьюков: «Инвестор должен помнить не только, что охраняется, но и в каком техническом состоянии это находится».

Сюрпризы встречаются всегда, подтверждает Максим Долгов. Разные собственники выполняли работы, и эти изменения практически никогда не фиксировались. Актуализация — важная мера, но тщательного обследования она не отменяет.

Кейсы

Практика показывает, что историческое здание способно стать смысловым центром, если в нем появляется востребованная функция. Обратный сценарий — когда сначала приобретают объект, а потом думают, как его использовать. «Сам по себе исторический фасад не спасает проект, его вытягивает правильно запрограммированная жизнь внутри здания», — говорит Юрий Вьюков.

Мельницу Башкирова приводит в пример Дмитрий Ногтев, завод «Кристалл» — Дарья Комиссарова, комплекс «Евгеньевский» — Дмитрий Ильченко, деловой центр «ТАЛПЕР» — Алексей Синяевский (там здание не являлось ОКН и было аварийным, но компания сохранила башенку как отсылку к истории места).

Инфраструктура или ВРИ

Мнения разделились. На первом месте окружение, считает Дмитрий Ногтев. Коммерческий потенциал ОКН зависит от качества локации. «Даже уникальный ОКН будет сложнее вовлечь в современную жизнь, если вокруг нет среды, способной поддержать сценарий использования», — отмечает он.

«Без возможности адаптировать функцию соседних участков ОКН останется изолированной декорацией», — подтверждает Максим Долгов.

Гибкость вида разрешенного использования важнее для Юрия Вьюкова. Инфраструктуру можно создать поэтапно, но если правовой режим не позволяет разместить функцию, генерирующую денежный поток, финансовая модель не складывается.

Важно абсолютно все, говорит Владислав Преображенский. В девелопменте нет выбора «или — или». ОКН — не источник коммерческого дохода, а составная часть, которая формирует впечатление от проекта.

Налоговый вычет

Вычет повысил бы привлекательность проектов, но не станет панацеей. Ревдевелопмент обходитсякратно дороже нового строительства, а согласования и находки при раскопках сдвигают сроки.

Льгота экономит проценты от налоговой базы, но затраты столь высоки, что экономия не закрывает разницу, говорит Кристина Дудко. Количество площадок с ОКН в привлекательной локации ограничено, значительная часть объектов в собственности государства. «Число таких проектов вырастет не столько от вычета, сколько от появления доступных площадок и предсказуемых процедур согласования».

Осторожен и Дмитрий Ногтев. По его словам, каждый объект нужно считать отдельно; главное — насколько мера меняет итоговую экономику. Механизм повысил бы привлекательность и увеличил бы долю таких проектов в портфеле, считает Юрий Вьюков, но вычет должен распространяться и на обследование, проектирование, противоаварийные мероприятия: «Для ОКН важна не отдельная льгота, а комплексная модель, которая учитывает длинный инвестиционный цикл и высокую долю расходов до появления первой выручки».

Для ряда проектов это стало бы стартовой позицией, говорит Владислав Преображенский, особенно для тех, которые висели якорем и не рассматривались как девелоперский проект.

Разговор об ОКН и КРТ — это разговор о двух силах, которые могут друг другу помочь. Исторические здания получают шанс на новую жизнь, а кварталы — на узнаваемость и смысл, которые невозможно создать с нуля. Но для этого нужно встречное движение: предсказуемые процедуры, честные исходные данные, экономика, в которой реставрация не убивает проект, и готовность видеть в памятнике не чемодан без ручки, а точку роста.



Ремонт и отделка дома или квартиры с материалами KNAUF — это комплексные решения любой дизайнерской идеи и строительной задачи.

www.knauf.ru
ООО «КНАУФ-РУСЬ»

knauf
Немецкий стандарт



Генеральный информационный паспорт:
Металл Экспо

Организатор:
Металл Экспо

Оргкомитет выставки:
тел./факс +7 (495) 734-99-66

www.metal-expo.ru

Ксения ТРОФИМОВА

Начался прием заявок на Национальную премию «Наследие дорожке». Организаторы — Благотворительный фонд «Том Сойер Фест — Наследие» и Всероссийское общество охраны памятников истории и культуры (ВООПИК) при поддержке Фонда президентских грантов — открыли третий сезон проекта, который за два года стал главным ориентиром для тех, кто вкладывает в сохранение исторической архитектуры не только деньги, но и душу.

Разговор единомышленников

Старт сезона организаторы отметили живой дискуссией. В ней участвовали сопредседатель премии, директор фонда «Том Сойер Фест — Наследие» Анастасия Кнор; первый заместитель председателя ВООПИК, соучредитель премии Денис Юдин; генеральный директор Агентства по сохранению и развитию исторической среды Нижегородской области Екатерина Конева; инвестор, владелец отеля «Лампа» и усадьбы Цемерое в Карелии, лауреат второго сезона Елена Биллас; инвестор, лауреат второго сезона Андрей Филиппов; директор по устойчивому развитию компании «Лемана ПРО» Анна Боброва.

Разговор получились не про отрасль, а про людей — тех, кто однажды взял и сделал. Елена Биллас вспомнила, как в 90-е на ее глазах разрушались прекрасные усадьбы: «Это была страшная боль. Как только появилась возможность вкладывать в реставрацию, я стала это делать». Денис Юдин заметил, что не надо обладать миллионами или миллиардами, чтобы сохранять наследие: «Для этого просто надо иметь привязанность, любовь к истории, к архитектуре, к месту, в котором ты живешь». То есть можно начинать с малого, с волонтерства, с небольших объектов.

И в премии для этого есть отдельные номинации — в том числе «Бережная реновация» с бюджетом до 10 млн рублей и общественные проекты, где побеждают команды, которые нередко восстанавливают объекты своими руками. «Стены не сохраняют себя сами. За каждым отреставрированным фасадом всегда стоит человек», — добавила Анастасия Кнор.

«Наследие дорожке» 2026

Стартовал прием заявок на третий сезон национальной премии



АРУН НОВОСИЛОВЕВ / АГН-МОСКВА

За этими словами — простая мысль: у любого восстановленного здания есть конкретный человек, однажды решивший, что так больше нельзя. Кто-то вложил свои деньги, кто-то собрал команду волонтеров, кто-то просто вышел с ведром краски и начал чистить фасад. Премия «Наследие дорожке» как раз для того и существует, чтобы этих людей заметили — и чтобы их примеру последовали другие.

Семь номинаций и одна особая

В этом сезоне жюри выберет победителей в семи основных номинациях: «Бережная реновация» в трех ценовых категориях (до 10 млн рублей, от 10 до 50 млн и свыше 50 млн); «Эффективный фандрайзинг»; «Креативный подход»; «Не сноси и сохрани» — для представителей власти и муниципалитетов; «Личный вклад» — для меценатов, инвесторов и общественных деятелей.

Отдельно партнер премии, компания «Лемана ПРО», учредила специальную номинацию — «Сила сообщества». В ней отметят проекты, родившиеся благодаря объединению

волонтеров, реставраторов, меценатов, студентов и бизнеса. В прошлом году специальный приз получил проект консервации и благоустройства кирхи в Калининграде, в который удалось вовлечь более сотни человек.

Что показали первые два сезона

За два года премия собрала около 200 заявок. Финал второго сезона прошел в замке Найктаузен в Калининградской области в рамках форума «Экономика наследия» и собрал 600 участников, из них более 150 инвесторов. Совокупный медиаохват разговора о наследии превысил 375 млн просмотров и упоминаний.

Победителями становились самые разные проекты: историческая беседка в Фукусовском саду Казани, отель «Сомов» в деревянном доме, замок в Боровичах, который восстановил местный комбинат огнеупоров.

Андрей Филиппов — инвестор, владелец реставрационной компании. Его объект в Иванове — детская больница и богадельня при ансамбле мастеровых рабочих — город выставал на торги 12 раз, и никто не прихо-

дил. Здание стояло отключенным от коммуникаций, с разбитыми окнами, провалившейся крышей и перекрытиями. «Мы готовились заранее, заказали дизайн-проект, понимали, что будем приспособливать здание», — рассказал Андрей Филиппов. Купили с 13-го раза. Вложения — около 80 млн рублей. Окупаемость — порядка пяти лет. Сейчас в отреставрированном здании располагаются частный детский сад, школа английского языка, небольшое кафе и офис реставрационной компании из Иванова. А на прилегающей территории удалось возвести еще два капитальных объекта — в них разместилась частная общеобразовательная школа. Получился образовательный кластер. «Арендаторы пришли сами, заполнили все площади. Даже торги за места устроили — некоторые хотели перекупить площадь, но мы отказывали», — добавил Андрей Филиппов.

«Для нас эта победа — безграничная радость от осознания того, что мы далеко не одни такие — «помешанные» на старых кирпичах, — признались лауреаты премии Ирина Фишман и Александр Шуткин. — Секрет «экономики наследия» прост и стар как мир: это любовь. Все, чего она касается, будет жить и процветать».

Как участвовать

На премию принимают проекты, реализованные не ранее трех лет с момента подачи заявки. Важное условие: результаты должны быть достигнуты — планы и идеи не рассматриваются. Заявка включает описание проекта, информацию об объекте, презентацию и фото- или видеоматериалы, подтверждающие изменения.

Организаторы приглашают к участию всех, кто вкладывает в наследие ресурсы, профессиональные компетенции и личное время. Истории этих людей стоит рассказывать — и премия «Наследие дорожке» делает это уже третий год подряд.

Заявки принимаются до 31 октября 2026 года. Церемония награждения пройдет в январе 2027 года в Нижнем Новгороде — регионе, который одним из первых в стране начал системно работать с исторической средой.

Бизнес на графских развалинах

Зачем современный человек ищет дух истории в старых стенах

Елена ЗЛОТНИКОВА

Архитектурное наследие страны — вопрос, всегда стоявший остро. По данным Всероссийского общества охраны памятников истории и культуры, ежегодно Россия теряет 150-200 объектов культурного наследия (ОКН). Общественное движение «Архнадзор» ведет электронный каталог утрат московского наследия — «Черную книгу», в которую включают объекты с XIV века по 1980 год; на начало 2025 года общее число сносов превысило 350. В регионах ситуация еще сложнее. И порой сохранение того или иного памятника происходит волею случая или единственного заинтересованного в нем человека.

Примеры удачной реставрации и поиска новой социальной функции для восстановленных энтузиастами зданий отмечают премии «Наследие дорожке», которую третий год подряд проводит Всероссийское общество охраны памятников истории и культуры и фонд «Том Сойер Фест — Наследие» при поддержке Фонда президентских грантов.

Сама концепция «Том Сойер Феста» зародилась не так давно — в 2015 году в Самаре, но всего за десять лет к движению присоединилась вся Россия. Появились и сообщества, такие как «Новая жизнь старых домов», где люди ищут старые дореволюционные или советские постройки, приводят их в порядок, восстанавливают исторические интерьеры и придумывают для них бизнес-функцию. Это может быть как мини-отель, так и арт-резиденция, художественная мастерская или ресторан. Интерес к путешествиям по родной стране органично совпал с необходимостью появления новых объектов размещения, причем в неочевидных локациях. Часто именно восстановленный объект и становится такой точкой притяжения.

Дорогие сердцу руины

Истории тех, кто вдруг решил: «Куплю и восстановлю» — уникальны. И сами герои таких проектов — люди необычные и творческие. Например, Юлия Железнова, учитель из Иркутска и журналист в прошлом, активно занимается популяризацией ОКН.

В Иркутске сохранилось очень много старинных деревянных домов, которые нелюбимы горожанами. Своим проектом героиня стремится разрушить этот стереотип: «Собственно, с этой работой во многом изначально и был связан мой проект. В марте 2024 года я купила деревянный флигель — квартиру в историческом объекте в центре города, совершенно неликвидную, в плохом состоянии, за три с половиной миллиона рублей, а сейчас она стоит вдвое дороже. Мне хотелось на примере этой квартиры показать, насколько это живые и полные коммерческого потенциала объекты».

После ремонта к Юлии начали приходить люди: флигель стал востребован как фотостудия и место для тихих, атмосферных семейных праздников. В интересе нет ничего нового кроме сантехники и некоторых предметов мебели, — все остальное старинное и винтажное. Большую часть работ Юлия сделала сама — как она говорит, принципиально, чтобы показать иркутянам, что можно даже в одиночку восстановить «старый» дом. Листвиничные оконные колоды она очистила от краски и отшлифовала, чтобы открыть столетнее дерево, тщательно подбирала текстиль и использовала экспериментальные цвета для стен.

Сейчас объект востребован коммерчески при практически минимальных вложениях. Реконструкция повлияла и на городскую среду вокруг: после того как владелица разбила палисадник с цветами, к благоустройству стали «подтягиваться» и соседи, а сама улица начала меняться.



SHUTTERSTOCK/PHOTODISC

Северная история

Ленинградская область — кладезь исторического наследия, а Выборг стал одним из центров, где можно познакомиться с северным модерном. Алексей Храмов, петербуржец, сменил Северную столицу на Выборг в 2023 году, а в 2026-м стал владельцем столетнего деревянного дома в этом городе, построенного в небольшой промежуток «затишья» между двумя мировыми войнами.

Алексей по профессии инженер-механик, но увлечен многослойной историей города, исторической наукой и генеалогией. «Реставрация старинных вещей и родословные людей для меня неразрывно связаны, так как вещи — это как раз следы тех самых людей, которых уже с нами нет, и они могут о них многое рассказать», — говорит энтузиаст.

Дом ему достался практически музейный — образец быта рабочего человека Финляндии 1920-х годов. В нем сохранилось много оригинальных деталей: двери, окна, потолки, полы, обои, электропроводка, печи и жестяная крыша. В то время поселок Ликолampi (современное название — Северный) только начал застраиваться по разработанному главным архитектором Выборга Отто Меурманом (Otto-Iivari Meurman) плану. Хотя объект типовой и принадлежал вполне обычным людям — семье слесаря-электрика, — теперь это история. Помимо самого дома, на участке сохранился комплекс хозяйственных построек того же периода: сарай, сауна и уличный туалет, имеющие ничуть не меньшую историческую и познавательную ценность.

Алексей планирует реставрировать дом и хозяйственные постройки как самостоятельно, так и с привлечением экспертов. Работы пройдут с максимальным соблюдением исторических строительных технологий и использованием аутентичных материалов. В самом доме он уже расчистил интерьеры от позднесоветских и современных наслоений. Сейчас Алексей изучает первоначальную отделку с помощью зондажей слоев краски и обоев, а также восстанавливает оригинальную систему вентиляции и печного отопления.

«Учитывая повышенный интерес к дому как со стороны специалистов в области истории архитектуры, краеведов и реставраторов, так и со стороны обычных горожан и туристов, я непременно буду использовать объект в коммерческих целях — как минимум для проведения экскурсий. Несколько таких экскурсий уже прошли в минувшем летнем сезоне», — рассказывает о дальнейших планах Алексей.

Моя душа — Верей

Приятно, что Московская область — один из наиболее активных регионов в сфере восстановления старинных зданий. Здесь развит «туризм выходного дня», высок интерес к архитектуре и необычным экскурсиям.

Екатерина Кочеткова — руководитель культурного пространства «Дом с душой», где проходит лекции, мастер-классы и музыкальные концерты. Сам некоммерческий проект появился практически случайно.

«Верея — самый маленький город Подмосковья, настоящая жемчужина», — рассказывает Екатерина Кочеткова. — Мы восстанавливаем здесь дом 1911 года, превратив его в арт-пространство для мастер-классов, лекций, выставок и ремесленных ярмарок. Три года назад мы с семьей заехали в один городок, и иммерсивные музеи там произвели на меня такое впечатление, что, вернувшись на нашу дачу под Верею, я подумала: а почему бы и нам не найти полуразрушенный домик, восстановить его и оставить после себя что-то настоящее — для людей и про людей?».

Именно так, благодаря частным инициативам, и появляются в различных городах собственные «мини-арт-кластеры». Екатерина Кочеткова говорит, что поиск занял немного времени. Сперва посмотрели несколько крепких пятистенков с резными наличниками, но «сердце не ёкнуло». А на второй день ее муж нашел на Авито объявление о ужасными фотографиями дома в центре города. «Мы поднялись по семи ступенькам, вдохнули теплый дачный запах, увидели потолки выше трех метров и голландскую печь — и поняли: это наш дом. Дальше, конечно, стало веселее: сложности с передачей в собственность, фундамент, крошащийся от прикосновения, кухня без пола, кровля, отслужившая 130 лет, и остальной букет сюрпризов старого дома. Но остановить меня уже было невозможно, — вспоминает хозяйка. — Дом был живым. Он принял нас не сразу, а потом словно сказал: «Я хочу жить — и помогу тебе». С тех пор всем, кто сомневается перед такой покупкой, говорю одно: не бойтесь. Дом сам приведет к вам нужных людей и нужные решения».

Голландскую печь с петровскими изразцами восстанавливают вместе с печником старообрядцем. А в день, когда печь впервые растопили, Екатерина забралась под крышу и среди ветхих вещей нашла брошь с сердцем, крестом и якорем и принесла ее домой. Это был канун праздника Веры, Надежды, Любви и матери их Софии, которых и символизирует украшение — удивительный подарок от старого дома.

На этом семья не остановилась, приобрела бывшую коммунальную квартиру в историческом доме 1812 года постройки, видевшем Наполеона. Кирпичный дом входит в реестр ОКН федерального значения, а противоположная стена во дворе имеет почтенный возраст в 200 лет. В будущем из двухкомнатной квартиры сделают две гостевые студии, которые станут органичным продолжением «Дома с душой» и уже полноценным коммерческим проектом. В Верее сегодня попросту негде переночевать, а ведь сюда едут, чтобы окунуться в атмосферу старинного губернского города.

Дом с маскаронном

Четырехэтажный дом книготорговца Соломона Гринберга в Самаре — исторический особняк, имеющий статус ОКН регионального значения. Фасад украшен богатым декором: растительным орнаментом и головами львов, а центральную часть венчает маскарон «Беатриче Гринберг» — женская голова. В 2022 году дом приобрели супруги Маргарита и Александр Бароновские. «Идея приобрести историческое здание и создать ресторанный проект принадлежала моему супругу. В 2021 году мы решили продать почти все, что могли, чтобы вложиться в дом с историей — провести его реновацию и внести вклад в сохранение архитектурного наследия Самары для будущих поколений», — рассказывает Маргарита Бароновская.

Посмотрев несколько зданий, супруги остановились на доме Гринберга, построенном в 1910 году известным самарским архитектором Зельманом Клейнерманом. К реновации подошли предельно бережно. Специалисты подняли архивные данные, проектную документацию и фотографии более чем за сто лет, прошли все разрешительные процедуры, обязательные для объектов культурного наследия. Самой сложной частью работы стала адаптация исторического здания под современные нужды.

В результате удалось сохранить ключевые предметы охраны: фасад, крышу, кованое клепаное ограждение лестниц, перила и ступени из терракко (бесшовной мозаики из мрамора, стекла и полудрагоценных камней), метлахскую плитку на площадках, кованые решетки и своды Монье — небольшие цилиндрические кирпичные своды между металлическими балками. Отреставрировали и кирпичные стены первого и цокольного этажей с барельефами в виде львиных голов, хотя формально они не входят в предмет охраны.

Сейчас дом-музей Гринберга действует как большой ресторанный проект: на нескольких уровнях разместились гастробар, ресторан и банкетный зал, востребован даже цокольный этаж. Но главное — здание стало частью восстановленного исторического наследия Самары.

XXXV ВСЕРОССИЙСКИЙ КОНГРЕСС
РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ

17-18 НОЯБРЯ 2026, г.МОСКВА

В рамках конгресса реализуется программа повышения квалификации с выдачей удостоверения установленного образца.

Темы:

- Единство судьбы ЗУ и расположенных на них объектов: теоретические и практические вопросы.
- Последние нововведения в части кадастрового учета в отношении объектов недвижимости. Порядок проведения учетно-регистрационных действий.
- Процедурные вопросы по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости.
- Публичный сервитут. ЗОУИТ в 2026-2027 гг.
- ВРИ ЗУ: важнейшие изменения с 2026 г., механизм и практика перевода ЗУ в другие категории в 2027 г.
- Образование, предоставление, объединение, нецелевое использование, выкуп ЗУ.
- Образование и продажа объектов недвижимости в 2026-2027 гг.
- Перераспределение ЗУ в 2026 г.
- Земельные споры: разбор практических кейсов.
- Государственная кадастровая оценка (ГКО) в 2026-2027 гг.
- Кадастровая стоимость объектов недвижимости: исправление ошибок, оспаривание, установление рыночной стоимости в качестве кадастровой в ЕГРН.
- Аренда ЗУ из публичных земель в 2026-2027 гг.
- Новые условия расторжения и продления действующих договоров аренды ЗУ.
- Самовольное строительство.
- Комплексное развитие территории.
- Круглый стол

Докладчики:
Представители Росреестра, Минсельхоза России, а также ведущие эксперты в сфере земельно-имущественных отношений.

Программу и условия участия запрашивайте у Оргкомитета:
тел.: +7 (495) 532-61-59; e-mail: info@asergroup.ru; сайт: www.asergroup.ru

www.asergroup.ru

АСЭР
групп

10
Юбилейная

Итоговая конференция
по управлению МКД в 2026 году

Перезагрузка–2027

Санкт-Петербург

17–18 декабря

Елена Молчанова

Ирина Парсмян

Ольга Беленик

Михаил Маркин

Игорь Захаров

Приглашаем
УО, ТСЖ и РСО
на главное
событие года

РосКвартал

Лидер
перемем

Строительная
газета



ПРОЕКТ

Читайте в следующем номере «СГ»: Международный строительный форум и выставка 100+ TechnoBuild в Екатеринбурге



Здесь мы первопроходцы: создаем часть нормативной документации, чтобы рынок мог этим пользоваться».

За пределами конструкций

Дерево в гостеприимстве — это не только стены и перекрытия. Оно работает и как предмет дизайна, и как самостоятельный арт-объект. Руководитель архитектурного бюро ARCHPOINT Валерия Лизунова показывает это на своих объектах. В «Завидово-спа» первые этажи прикопаны в землю и сделаны из бетона, а сверху стоят срубы из лиственницы и кедра. В ресторане «Машенька» дерево — уже не конструкция, а декоративный элемент: резные панно, прялки, консоли.

«Дерево — это не только строительный материал, но и отделочный. Мы стараемся с ним дружить, любить его и надеяться на взаимность», — говорит Валерия Лизунова.

Подлинность или атмосфера?

Вторая часть деловой программы была посвящена реставрации деревянного зодчества. И здесь главный вопрос звучал так: что важнее — сохранить здание в подлиннике, с историческими материалами и деталями, или сохранить атмосферу, чтобы оно продолжало жить, а не превращалось в законсервированный музей?

Японский пример — пагода, которой около тысячи лет, — показывает, что дерево может стоять веками, но не потому, что каждый элемент вечен, а потому, что его вовремя заменяют. «Мы можем зайти в храм, которому тысяча лет, и он сделан из дерева. Это само по себе говорит о том, что материал крайне долговечный. Японцы со временем разбирают такие здания и заново собирают по чертежам», — говорит главный архитектор компании АРХИВУД Алексей Тарашевский.

Первая дача в Переделкине — пример того, как это работает на практике у нас. Руководитель Дома творчества «Перedelкино» Дарья Беглова рассказывает, что дом 1930-х годов пережил коммунальное заселение, общежитие и разрушение. Экспертиза 2020 года показала тяжелое состояние — крыша текла, стены поражены плесенью и грибом. Строители предлагали снести. Но дом решили спасти. Реставрация длилась четыре года: здание подняли на сваи, залили фундамент и сделали каркас, на который фактически подвесили стены. Обшивку сохранили на 60%. «Нового дерева, конечно, тоже много — но его специально состарили. Благодаря этому удалось сохранить оригинальный вид, пусть и немного потрепанный», — говорит Дарья Беглова.

В усадьбе Степановское-Волосово в Тверской области за 13 лет построено порядка 45 объектов, в основном деревянных. Архитектор, преподаватель Московской архитектурной школы Михаил Белов подчеркивает: «Все построено вне охранной зоны, а реставрация — вещь серьезная, и научная реставрация в нынешних условиях не всегда возможна». Сам он не называет это реставрацией: по его словам, это скорее реконструкция, приближенная к оригиналу, — и не потому, что так лучше, а потому, что это единственное, что можно было сделать.

Городской пример — усадьба Смирнова в центре Москвы. Руководитель проектной группы Wowhaus Екатерина Ковашина рассказывает, что в процессе реставрации удалось сохранить 70% бруса возрастом около 200 лет, раскрыть стропильную систему, воссоздали своды и историческую печь. Брус профессионально обработали и восстановили — теперь он подходит для современного пользования.

Дерево в российском гостеприимстве — история не про моду, а про преодоление. Технологии позволяют строить из него отели, рестораны и банные комплексы. Но нормы, согласования и консерватизм заказчиков по-прежнему ограничивают его там, где оно могло бы работать лучше всего. Дерево требует любви и терпения — и готовности доказывать свою состоятельность на всех уровнях.

Оксана САМБОРСКАЯ

Контрасты дерева

Индустрия гостеприимства в поисках места для главного материала

В столице в легендарном Клубе завода «Каучук» на Плющихе наградили лучшие архитектурные проекты из дерева. Премия АРХИWOOD — первая в России профессиональная премия, целиком посвященная деревянной архитектуре и домостроению, — прошла уже в 17-й раз. Кураторы приняли более 200 заявок, в шорт-лист (организаторы назвали его «Контрасты дерева») попали 77 участников из разных регионов: от Кижей до Камчатки, от села в Костромской области до центра Москвы.

Победителей определили народное голосование и жюри, в которое вошли Сергей Кузнецов, Наринэ Тютчева, Михаил Бейлин, Евгений Решетов, Пётр Сафиуллин, Александра Санькова, Егор Карпенко и Амир Идиатуллин. Ведущими церемонии стали куратор премии Юлия Шишалова и архитектор Владимир Кузьмин. Премии вручали в девяти номинациях — от «Загородного дома» и «Общественного сооружения» до «Арт-объекта» и «Предметного дизайна». Основатель АРХИWOOD Александр Львовский отметил, что выбор победителей в этом сезоне оказался особенно сложным: «За 17 лет АРХИWOOD вырос из премии в полноценную профессиональную площадку, которая показывает, насколько современным, гибким и выразительным материалом может быть дерево».

Церемонии награждения предшествовала деловая программа. Одна из центральных тем — использование дерева в индустрии гостеприимства.

Вписать гостиницу в природу, а не наоборот

Курортные территории — Алтай, Кавказ, Карелия — это почти всегда сложный рельеф: склоны, перепады, виды, которые нельзя испортить. И здесь дерево оказывается удобнее бетона и стекла. Главный архитектор Корпорации развития территорий ТУРИЗМ.РФ (она разрабатывает мастер-планы туристических территорий по всей стране) Фархад Курбанов считает, что готовых решений «под копирку» не бывает и каждый раз архитекторы смотрят на конкретное место и придумывают, как вписать туда здание: «Мы не стремимся к какому-то универсальному решению, которое можем просто тиражировать и предлагать регионам, а воссоздаем каждый раз и начинаем это именно с территории, с ее характера и с того сценария пребывания, который хотим предложить посетителям. В этом плане дерево оказывается одним из наиболее естественных материалов для работы над такими проектами».

Главная сложность — размер. Большая гостиница на 150-160 номеров — это 12-15 тыс. кв. метров, гигантская коробка, в лесу или в горах выглядящая чужеродно. Чтобы ее «спрятать», фасад разбивают на мелкие части: ритм вертикальных элементов, разные скаты кровли,

фронтоны, террасы, галереи. Издалека такое здание читается как несколько небольших построек.

Не только отделка

Еще недавно дерево в строительстве воспринималось в основном как обшивка или декор: красиво, но несущие конструкции все равно делают из бетона и металла. Сейчас ситуация изменилась. Появились технологии, позволяющие делать из дерева каркас здания, собирать стены, перекрытия, целые этажи — и при этом не терять в прочности. «Современные технологии — клееная древесина, CLT, каркасные модули — помогают воспринимать дерево не просто как отделочный материал, а как полноценный архитектурный элемент», — считает Фархад Курбанов.

Как это работает на практике, видно на проекте в Белокурихе (Алтайский край): участок — десять гектаров на выраженном склоне, 244 номера в гостинице и коттеджах. Вместо того чтобы выравнивать рельеф под здание, архитекторы встроили здание в рельеф. Номерной фонд поставили выше — туда, где лучше виды, а спа и сервисные зоны «утопили» в склоне, чтобы они не закрывали панораму. Внутри — та же логика. Конструктивная схема простая и повторяемая, но номера при этом разные: стандартные, увеличенные, люксовые, двухэтажные. Гость может жить не в «номере», а фактически в отдельном доме. «Основная идея — показать, что номер гостиницы может быть не только как номер, а как полноценный дом», — резюмировал Фархад Курбанов.

Нормативы как главный барьер

Казалось бы, если дерево прочное, красивое и экологичное, что мешает строить из него больше? Ответ простой — нормы. В России деревянные конструкции в общественных зданиях, включая гостиницы, жестко ограничены по этажности и площади — в первую очередь из-за пожарной безопасности.

Формально построить деревянный отель можно, но согласовать его — отдельная история. Тотан Кузембаев, архитектор с опытом работы в России, Казахстане и Прибалтике — среди его проектов гостиничные комплексы в Переславле-Залесском, Риге, Подмоскovie, горном Медео — хорошо это знает: «Мы все боремся за дерево, но дерево не проходит по нормам».

Даже когда проект в целом согласован, дерево часто удается сохранить только в отдельных элементах. Под Переславлем-Залесским «проби-

ли» деревянную кровлю и 100-метровую ферму — и на этом все. В Риге строить из дерева не разрешили: в итоге дерево «затащили внутрь», а фасад остался каменным. В Сергиевом Посаде — фасады в русском стиле выполнили из керамики.

При этом, по мнению Тотана Кузембаева, дело не только в нормах, но и в восприятии: заказчики и согласующие часто просто боятся дерева. «Но неважно, из какого материала здание: главное — вид из окна», — подчеркивает он.

Рынок узкий, но технология развивается

Деревянное строительство в России — все еще небольшая ниша, особенно если речь о многоэтажных зданиях: таких проектов единицы, и сообщество людей, которые ими занимаются, невелико. Заместитель коммерческого директора BNGroup Владислав Сабуров называет это сообщество «клубом единомышленников». Клуб тех, кто строит из дерева, не такой большой, а уж многоэтажное строительство — совсем узкая ниша. «Мы, на самом деле, очень маленькие», — говорит Владислав Сабуров.

При этом технология CLT уже позволяет строить дома до восьми этажей. Ограничения — не технические, а нормативные: по пожарным СП разрешено до пяти этажей, для гостиниц — вообще до двух, но через специальные технические условия (СТУ) можно согласовать и больше. В сейсмически опасных зонах здания из CLT выдерживают колебания до девяти баллов.

«CLT сопоставимы по своим физическим свойствам с железобетоном, но при этом в разы легче, что снижает нагрузки на фундаменты», — отмечает Владислав Сабуров. Производство он сравнивает с «принтером»: проект загружается в станки с ЧПУ, они выпиливают все элементы, и на площадку приезжает фактически готовый дом, который остается собрать. Главное преимущество — скорость: гостиница быстрее вводится в эксплуатацию, а значит, быстрее начинает зарабатывать. Типовые проекты отелей из CLT компания разрабатывала вместе с опытным оператором — чтобы это был не просто красивый проект, а востребованный продукт.

Нормативы под дерево приходится создавать буквально опытным путем. В 2025-2026 годах ввели новый СП, а силами компании на полигоне в Оренбурге проводили натурные испытания. «Мы поджигали трехэтажный дом из CLT и делали замеры, чтобы понять, как ведет себя материал», — говорит Владислав Сабуров. —