

Мал золотник и неликвиден

Проблема небольших
квартир есть —
и виноваты
все по очереди

Оксана САМБОРСКАЯ

Средняя площадь квартир в российских новостройках в последние двадцать лет неуклонно сокращается, и эта тенденция беспокоит специалистов: маленькие квартиры не только мало пригодны для жизни, но и создают будущий «неликвид». Этой проблеме было посвящено заседание комиссии в сфере жилищной политики Общественного совета при Минстрое России и комиссии Российского союза промышленников и предпринимателей по жилищной политике. Главный вопрос, на который так и не был дан четкий ответ, звучал так: кто же должен нести ответственность за то, что мы массово строим «малогабаритные ловушки», и что с этим делать?

Тренд есть, и он объективен?

Генеральный директор Института экономики города Александр Пузанов открыл дискуссию статистикой, основанной на данных переписей 2010 и 2021 годов. По этим данным, с 2014 года средняя площадь квартир в новых домах уменьшилась с 57 до 49 квадратных метров. Этот тренд формируют два ключевых фактора: во-первых, среди строящихся квартир становится все больше однокомнатных и студий, во-вторых, даже сами квартиры каждой категории — и «однушки», и «двушки», и «трешки» — в среднем становятся меньше по площади.

Эксперт связал это с фундаментальным изменением структуры спроса: доля домохозяйств из одного человека выросла, по его подсчетам, с 26% до 38%, а с учетом методических поправок — и до 40-42%. «Можно было бы предположить, что рынок просто реагирует», — отметил эксперт, имея в виду логичную, на первый взгляд, связь: больше одиночек — больше спроса на маленькие квартиры. Однако он же указал на парадокс, разрушающий эту простую схему: данные переписи показывают, что многие одинокие люди с относительно высокими доходами уже сегодня живут не в «однушках», а в двух- и трехкомнатных квартирах.



В особом формате

Экспертное сообщество обсудило проблемы
стройотрасли и наметило планы на предстоящий год

Артём КУЗНЕЦОВ

На прошлой неделе на площадке Минстроя России состоялось очередное совместное заседание комиссии по вопросам ценообразования в строительстве и технологического и ценового аудита Общественного совета при Минстрое России и Комитета Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) по развитию строительной отрасли и контрактной системы. Оно прошло под председательством президента НОСТРОЙ Антона Глушкова.

Финальное отчетное заседание года проводилось в особом формате. В продолжение выездных мероприятий нацобъединения, инициированных в рамках Года регионализации, объявленного президентом НОСТРОЙ, на итоговое обсуждение в Минстрой России были приглашены представители строительного бизнеса из всех федеральных округов страны. Обсудить проблемы отрасли, поделиться опытом и наметить планы на предстоящий год собралось более 80 участников. «Уникальность выбранного формата заключается в возможности выдвижения предложений в ходе прямого диалога и их постановке на

утверждение комиссии», — отметил Антон Глушков.

В начале заседания президент НОСТРОЙ в торжественной обстановке вручил свидетельство о включении в Национальный реестр добросовестных производителей и поставщиков изготовителю детских игровых комплексов и малых архитектурных форм, генеральному директору компании «Панда Плэй» Станиславу Жванику. Также свидетельство о включении в проект НОСТРОЙ в сфере независимого контроля качества «Лабораторный кластер» получил генеральный директор компании «Энерго-М» Юрий Лазарев. Документ является подтверждением прохождения аудита производственных мощностей, а также включения в перечень организаций, укрепляющих испытательную базу строительной отрасли.

Итоги и планы

С приветственным словом к участникам заседания обратился заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Сергей Музыченко. Он рассказал о текущей ситуации в отрасли, отдельно остановившись на показателях средней заработной платы в строительстве. Спикер подчеркнул важность

работы комиссии по предотвращению фактов преднамеренного некорректного определения цены контракта, отметив, что передаваемая в министерство аналитика и предложения НОСТРОЙ будут представлены главе Минстроя России с последующим формированием позиции ведомства и разъяснениями. Также Сергей Музыченко сообщил участникам заседания, что вопрос формирования стоимости ресурсов с применением электронной биржевой площадки будет обсуждаться с регионами России.

Тему использования электронных ресурсов при определении сметной стоимости, в частности, ФГИС ЦС, продолжили директор Департамента ценообразования и ресурсного обеспечения строительства Минстроя России Александр Вилков и его заместитель Александр Гончаров.

Доклад об итогах работы комиссии в 2025 году и планах на 2026 год представил секретарь комиссии, заместитель руководителя аппарата НОСТРОЙ Павел Малахов. Он рассказал о практических шагах комиссии и ее членов, экспертов, которые приносят строительной отрасли реальный результат.



С наступающим

Мал золотник и неликвиден

с.1 В то же время, для многодетных семей в стране существует физический дефицит жилья подходящего размера. Александр Пузанов поставил под сомнение саму логику массового строительства однокомнатных квартир, напомнив, что еще в советское время обсуждался переход к более высокому стандарту обеспеченности жильем — когда у семьи должна быть комната на каждого человека и еще дополнительно общая гостиная. Исходя из этой долгосрочной цели, эксперт задался вопросом: для кого же тогда сейчас возводятся тысячи маленьких «однушек», если в будущем общество все равно будет стремиться к более просторному и комфортному жилью?

Спрос и лимиты

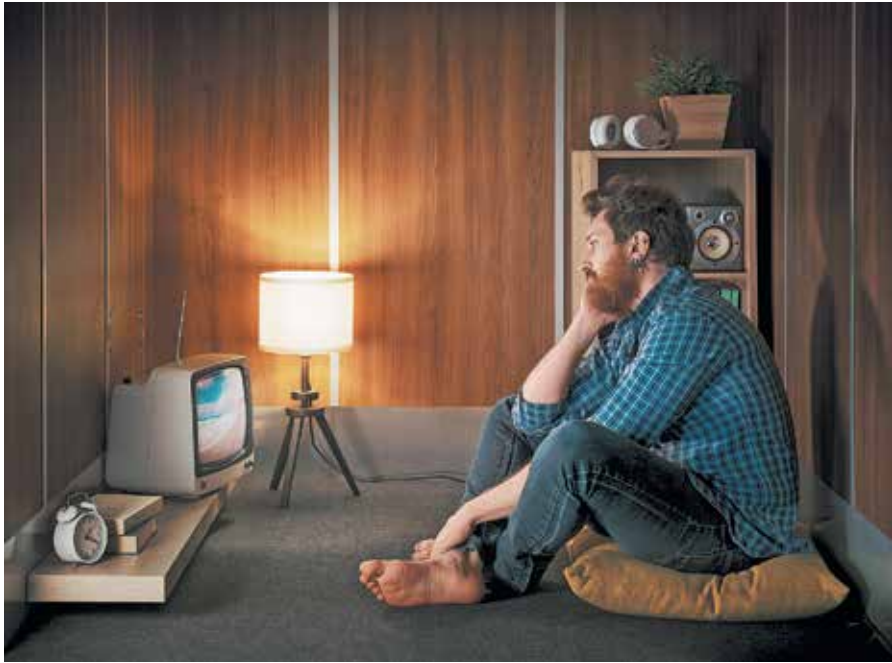
Руководитель аппарата Ассоциации «Национальное объединение застройщиков жилья» Кирилл Холопик подтвердил тренд на сокращение площади, но назвал его в последние годы очень медленным и объяснил сугубо рыночными и регуляторными причинами. Главный фактор влияния, по его словам, — «лимиты по семейной ипотеке». «Чтобы уложиться в лимит льготной ипотеки в 6 млн рублей, в большинстве городов просто не получается предложить квартиру больше 50 кв. м», — отметил он. При этом спад метража в целом по России был бы еще ощутимее, если бы не введенные — в частности, в Москве и Ленинградской области — прямые запреты на строительство квартир площадью менее 28 кв. м. Таким образом, по его словам, бизнес выступает не инициатором этой тенденции, а скорее ее заложником: вынужден подстраиваться под жесткие финансовые условия, заданные государством, и под ограниченный платежеспособный спрос населения.

Противоположную позицию занял руководитель аналитического центра «ДОМ.РФ» Михаил Гольдберг, который, во-первых, выразил сомнения в достоверности статистики, на которой основывался доклад Александра Пузанова, заявив, что многие эксперты критически относятся к качеству последней переписи, и столь резкий рост числа одиночек — почти в полтора раза — кажется ему неправдоподобным.

Во-вторых, он опроверг сам рыночную логику девелоперов. По словам Михаила Гольдберга, практика уже сегодня опровергает их доводы: в тех регионах, где застройщики сделали ставку на микроформат и доля студий и «однушек» в новом жилье достигает 70-75%, сейчас фиксируются серьезные трудности со сбытом. «Такой вот малагобаритный жилой фонд, который строился в расчете на инвестиционный спрос, остается невостребованным», — отметил он. По мнению Михаила Гольдберга, проблема не в государственных лимитах, а в стратегической ошибке самих застройщиков, которые, ориентируясь на вчерашний инвестиционный спрос, не угадали с реальными потребностями сегодняшнего покупателя.

Кто же виноват?

С этой версией не согласился директор по маркетингу ГК «Жилой квартал» Салават Назаров, который напомнил, что высокая и постоянно растущая себестоимость строительства в связке с ипотечными лимитами просто не оставляет бизнесу выбора. Он обратил внимание на фундаментальную проблему: «Себестоимость жилья на самом деле очень сильно растет. Соответственно, почему? Потому что стройматериалы дорожают». Салават Назаров предположил,



что для реального расширения площадей необходим не только пересмотр кредитных лимитов, но и регулирование стоимости базовых стройматериалов: «Надо, наверное, посмотреть и с этой перспективой тоже — регулирование цен на какой-то базовый набор стройматериалов, чтобы компенсировать затраты».

Адаптация как способ спасения

В ответ на аргументы о финансовых лимитах и изменившемся спросе участники описали, как рынок пытается адаптироваться и компенсировать уменьшение жилых площадей. По словам Кирилла Холопика, сегодня более половины строящегося жилья сопровождается возведением отдельных кладовых помещений средней площадью около восьми метров. Кроме того, массово строятся колясочные и велосипедные комнаты, а объем предоставляемых машино-мест значительно вырос. «Появление дополнительных площадей позволило увеличить экономичу использования площадей квартир», — отметил он. Фактически часть полезного пространства, которое раньше входило в метраж квартиры (кладовая, место для коляски или велосипеда), теперь вынесена за ее пределы и продается как отдельный лот. Это позволяет статистике фиксировать снижение средней площади квартиры, хотя общий набор функций для жизни (за дополнительную плату) частично сохраняется. В ход идут и чисто планировочные решения: совмещенные кухни-гостиные, компактные санузлы, ниши и гардеробные, позволяющие эффективнее использовать каждый квадратный метр.

Отдельным пунктом обсуждения стала тема потенциальной трансформации такого жилья в будущем. Надежда Косарева отметила, что оно обречено: «Квартиры маленького размера рано или поздно станут неликвидными, но это совершенно очевидно, я не думаю, кто-то с этим будет спорить», — сказала она. Один из вариантов «борьбы с неликвидом» Надежда Косарева видит в объединении и перепланировке квартир в будущем. На вопрос, закладывает ли кто-то такую возможность, Салават Назаров подтвердил, что подобный опыт есть. Его компания однажды реализовала проект, где на стадии архитектурного планирования была изначально предусмотрена возможность сноса несущих перегородок между определенными лотами. «Мы выводили его на рынок, где с точки зрения квартирографии сразу архитектором была заложена возможность объединения квартир», — рассказал он. Однако девелопер признал, что это не стало массовым трендом

и не дало значимого коммерческого эффекта на стадии продаж, так как покупатели не готовы платить сегодня за гипотетические возможности завтра.

Раскол на местах Россия в этом вопросе глубоко расколота. В крупнейших городах — Москве и Петербурге — спрос на микроквартиры действительно высок. Однако, как отметили участники, это вызвано не столько потребностью в таком жилье для постоянного проживания, сколько особыми экономическими факторами. В Петербурге, по словам одного из спикеров, сверхмалые студии востребованы в первую очередь как инвестиционный актив для сдачи туристам, приносящий владельцу серьезный доход. «В сезон маленькая студия в 12-13 квадратов сдается и в месяц приносит доход ее собственнику по сто тысяч рублей», — привел пример участник из Петербурга. В Москве похожая ситуация может быть связана с высокой долей инвестиционных покупок и миграционным притоком. Таким образом, в двух столицах тренд на уменьшение метража в значительной степени подпитывается не базовыми жилищными потребностями, а рыночной конъюнктурой.

В других регионах картина иная. Например, на Северном Кавказе, по данным аналитиков, средняя площадь покупаемого жилья по-прежнему составляет около 65 кв. м, а сверхмалые форматы не пользуются спросом. Но дело не только в традициях. Кирилл Холопик отметил, что парадокс заключается в том, что даже экономические схожие крупные города демонстрируют разное потребительское поведение. «Почему в Санкт-Петербурге потребитель голосует деньгами за сверхмаленькие квартиры, и не очень понятно, почему в Екатеринбурге нет этого», — отметил он.

Итог дискуссии оказался неутешительным: рынок жилья России попал в ловушку краткосрочных решений. Тренд на сокращение площадей — это не ответ на новые запросы общества, а отражение снижающейся реальной платежеспособности граждан и государственной политики, ориентированной на количественные, а не качественные показатели. Девелоперы, по сути, выполняя роль «исполнителей», лишь реагируют на те сигналы, которые им подают.

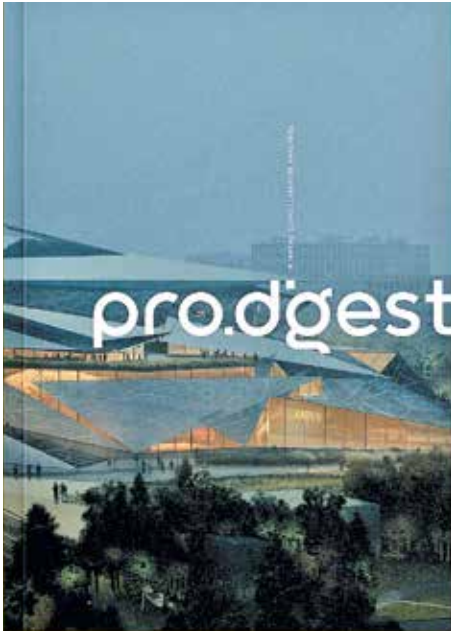
И пока ключевым сигналом остается «дешевле любой ценой», страна будет продолжать наращивать объемы потенциально неликвида — микроквартир, чья судьба через 10-15 лет станет серьезной социальной и экономической проблемой.

Новым годом!

с.1 По многочисленным вопросам — заработная плата рабочего первого разряда, занятого в строительстве, сметное нормирование, мониторинг цен индикативных ресурсов, торгов в строительстве и исполнении государственных и муниципальных контрактов, расчет начальной (максимальной) цены контракта (НМЦК) и т. п. — комиссия в своей работе смогла перейти от пилотных проектов к системной работе.

Подробно Павел Малахов остановился на деятельности по «обелению» строительной отрасли, которую комиссия начала проводить в 2025 году и на чем планирует сконцентрировать свою работу в следующем году. Уже сформированы предложения по исключению первопричин существующих проблем, решение которых несомненно повлияет на финансовые результаты работы компаний, в особенности участвующих в государственных и муниципальных торгах. Эти предложения комиссии напрямую соотносятся с поручением президента России по «обелению» экономики, озвученным в ходе заседания Совета при президенте по стратегическому развитию и национальным проектам. Развитие прозрачной, конкурентной деловой среды — системная задача на 2026 год для правительства и регионов России.

Одним из катализаторов для комиссии помимо самих торгов является корректность расчета НМЦК. Сегодня на системном уровне ведется работа по мониторингу лотов в строительстве, где встречается большое количество нарушений. Фактически этот блок вопросов не попадает во внимание контролирующих органов, ввиду чего государственные и муниципальные заказчики остаются предоставленными себе и своей квалификации, когда корректность расчета НМЦК фактически определяет исполнение всего контракта. В связи с этим НОСТРОЙ были разработаны методические рекомендации для саморегули-



Ксения ТРОФИМОВА

В центре «Зотов» недавно состоялось важное для профессионального сообщества событие — презентация нового архитектурного журнала prodigest. Это не просто очередное издание о красивых зданиях, а масштабный исследовательский проект, призванный систематизировать и осмыслить саму «кухню» архитектурной профессии — механизмы, правила игры и бизнес-процессы, которые в конечном итоге и приводят к появлению знаковых объектов.

Учрежденный независимыми издателями Анной Мартовицкой (главный редактор) и Денисом Дмитриенко (арт-директор) журнал вышел в свет в ноябре. Его концепция родилась из опыта дуэта, который несколько лет назад создал издание TODIGEST, посвященное материалам в архитектуре.



В особом формате

руемых организаций, опыт исполнения которых участники комиссии также рассмотрели на заседании.

Заслушав доклад, члены комиссии единогласно утвердили итоговый отчет и план на 2026 год, завершив регламентные процедуры. В дальнейшем к активной работе подключились приглашенные представители строительной отрасли.

Не допустить недостроев

Вторая часть мероприятия была посвящена проблематике исполнения контрактов. С докладами по теме выступили Павел Малахов, заместитель руководителя аппарата НОСТРОЙ — директор Департамента информационных технологий и анализа данных Валерий Карпов, директор Департамента ценообразования в строительстве Ирина Несмачных, а также доктор экономических наук, профессор, почетный строитель России, председатель подкомитета

Навигатор просвещения

Вышел новый журнал, который превращает архитектурную практику в систему знаний

Осознав, что взгляд исключительно через материалы ограничен, команда решилась на более сложную задачу — исследовать процессы, которые делают архитектурный проект успешным. Так появился prodigest — издание, сфокусированное на практике архитектурного бизнеса, где ключевыми темами стали конкурсы и премии как главные социальные лифты и двигатели отрасли.

Аналитическим партнером первого выпуска выступило Агентство стратегического развития «ЦЕНТРА». Его соучредитель, Сергей Георгиевский, не только помогал в подготовке ключевых материалов, но и стал одним из главных спикеров на презентации, добавив к теоретической основе журнала практический взгляд изнутри индустрии. В своем выступлении он как опытный организатор десятков конкурсов развлек несколько ключевых мифов. Например, отметил, что, вопреки распространенному мнению, именно короткие закрытые конкурсы чаще всего ведут к реальному контракту — заказчику важна скорость, а победитель такой «невидимой» для широкой публики процедуры может приступить к работе уже через три месяца. Он также раскрыл важную миссию аналитиков и операторов: до 50% конкурсов инициируется не заказчиком, а именно такими агентствами, которые убеждают клиентов в ценности открытого поиска идей и талантов. Это меняет сам подход к проектированию, давая шанс молодым и дерзким командам, которые часто обходят на конкурсах крупные, но менее гибкие бюро.

НОСТРОЙ по ценообразованию в строительстве, заведующая кафедрой стоимостного инжиниринга и технической экспертизы зданий и сооружений Академии строительства и архитектуры Самарского государственного технического университета Ольга Дидковская.

Председатель комиссии Антон Глушков объяснил выбор темы заседания актуальностью проблемы. С июля 2025 года система СРО выявила 156 закупок с нарушениями со стороны заказчиков на общую сумму более 158,5 млрд рублей. Это цифры, которые, в первую очередь, говорят о некорректной трактовке методических документов и разъяснений Минстроя России. Счетная палата указывает отрасли на растущие риски появления недостроенных объектов, что является следствием некорректной цены контракта.

Антон Глушков подчеркнул, что основная задача практической части заседания

комиссии — научиться выявлять некорректные лоты и проводить работу с заказчиками и контролерами для грамотного исправления ошибок или оперативного вычисления осознанного намерения по формированию некорректной начальной максимальной цены контракта. НОСТРОЙ проводит сбор фактуры по всей России, информация о нарушениях предоставляется в федеральный Минстрой для разработки методических документов, исключающих возможность подобных манипуляций со стороны заказчиков.

Практическую часть мероприятия открыла Ольга Дидковская, обозначившая основные актуальные вопросы сметного и контрактного ценообразования при реализации госконтрактов. Одна из причин невыполнения обязательств подрядчика по таким контрактам — занижение НМЦК. В этом случае крайне важна проверочная работа СРО, которая требует соответствующих компетенций и высокого уровня ответственности. Практическое осуществление мониторинга с применением рекомендаций, разработанных НОСТРОЙ, подробно разъяснила Ирина Несмачных, на конкретных примерах, выявленных в процессе мониторинга, пошагово продемонстрировав работу в Единой информационной системе. Более подробно о системе мониторинга, разработанной нацобъединением, участниками заседания рассказал Валерий Карпов.

В случае выявления нарушений при формировании НМЦК СРО следует действовать согласно алгоритму, разработанному сотрудниками аппарата НОСТРОЙ. Подробно на нем остановился Павел Малахов, который после завершения своего выступления ответил на многочисленные вопросы от участников комиссии.

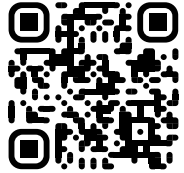
По итогам проведенной комиссии подготовлены проекты решений с учетом предложений и замечаний, озвученных участниками в ходе заседания, которые будут переданы в Минстрой России.

дится ни один крупный конкурс. Авторы на конкретных примерах объясняют, как управлять временными альянсами из нескольких компаний, распределять ответственность и юридически грамотно фиксировать отношения. Особый резонанс вызвал «Индекс партнерства» — справочник, в который вошло 58 зарубежных бюро из стран БРИКС, Европы, Азии и Америки, заявивших о готовности сотрудничать с российскими коллегами. Этот список, как отметили создатели, — живое свидетельство неослабевающего интереса мирового архитектурного сообщества к коллаборациям.

Четвертый блок перенесит читателя в рабочую среду, показывая, как современные бюро проектируют пространства для себя самих. От исторических обсерваторий до модных лофтов — эти кейсы раскрывают связь между философией практики и ее материальным воплощением.

В дискуссии после презентации с участием архитекторов Олега Шапири и Амира Идиатуллина звучала важная мысль: prodigest заполняет огромную информационную лаунку. Конкурсы и премии — это главный трамплин для карьеры архитектора, но информация о них всегда была отрывочной, правила — запутанными, а сами они казались чем-то закрытым и недоступным. Новый журнал, по сути, выполняет просветительскую и объединяющую миссию, переводя профессиональный опыт в открытое знание; не просто рассказывает о результатах, а вскрывает процессы, делая архитектурную практику более прозрачной, осознанной и, как следствие, более эффективной.

Первый номер prodigest заявляет о себе не как о сборнике статей, а как о полноценном навигаторе и стратегическом инструменте для каждого, кто серьезно занимается архитектурой в России и стремится быть частью глобального контекста.





Больше конкретики и целей

Состоялись парламентские слушания по теме внедрения современных технологий в строительстве и ЖКХ

Владимир ТЕН

Недавно первый заместитель председателя Совета Федерации Владимир Якушев провел парламентские слушания на тему «Инновации и современные технологии в строительстве и жилищно-коммунальном хозяйстве».

На мероприятии обсуждались внедрение инновационных технологий в сферу строительства и ЖКХ, вопросы обеспечения отрасли квалифицированными специалистами.

К участию в слушаниях были приглашены заместитель министра строительства и ЖКХ России Сергей Музыченко, начальник Главгосэкспертизы Игорь Манылов, президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков, представители Минпромторга РФ, Минцифры РФ, законодательных и исполнительных органов власти российских регионов, отраслевых организаций и экспертного сообщества.

Владимир Якушев призвал участников слушаний к максимальной конкретике в выступлениях и четкой постановке целей и работе.

Обновление нормативной базы

Сергей Музыченко отметил, что в России техническое регулирование в строительстве является фактором, способным как стимулировать применение новых технологий и материалов в строительстве, так и наоборот, сдерживать его. В 2024 году приняты изменения в технические регламенты безопасности зданий и сооружений, которые позволили активно и оперативно внедрять новые технологии и отрасли. Это касается новаций в сферах информационного моделирования, сейсмостойкого и высотного строительства, газостроительного проектирования, благоустройства территории, возведения промышленных парков, промышленных кластеров, применения деревянных конструкций, фасадных систем, полимерных композитов. Внедрено применение инновационных материалов и технологий, осуществлено вовлечение в оборот вторичных строительных материалов и ресурсов. Также появились понятия «префаб-технологии», технологии модульного строительства. Введены в строительную практику документы на инновационные виды бетонов — от ультралегких до сверхтяжелых, жаростойких, фотокаталитических, самоуплотняющихся фибробетонов и конструкций из них, а также современные методы их испытаний, позволяющие ускорить сроки и снизить себестоимость строительства.

Для развития деревянного домостроения были внесены изменения в нормативно-технические документы, касающиеся строительства объектов из дерева, применения CLT-панелей, бруса, клееного бруса, различных деревянных конструкций.

Для строительства с применением стальных конструкций организован план мероприятий по совершенствованию регулирования в этой области. Сталь в строительстве жилых и общественных зданий долго находилась в «загоне» по сравнению с бетоном и железобетоном. Поэтому, по словам Сергея Музыченко, было инициировано принятие ряда решений, позволяющих оптимизировать стоимость строительства, в том числе жилых объектов, снижена металлоемкость стальных конструкций на 10-15%. Наконец, разработан новый СП-544 для использования комбинированных каркасов с применением металла, древесины, железобетона, правила их проектирования.



Еще раз о жизненном цикле

Игорь Манылов сосредоточился на задачах, способствующих переходу к управлению жизненным циклом объектов капитального строительства с использованием информационных технологий. По его словам, в последние годы процесс строительства разделен на несколько циклов. Стоит задача поменять эту парадигму и управлять объектами на макроуровне — от проектирования, строительства, эксплуатации до сноса — с использованием информационных технологий.

Как отметил глава ведомства, надо переходить к работе с цифровыми данными. Для этого нужно иметь технологическую возможность эти данные получать — не собирать путем запроса-ответа, а именно получать в режиме онлайн. «Мы запустили этот процесс, начали собирать всю совокупность данных об объекте, — сказал Игорь Манылов. — Начали эти куски данных переводить в XML-формат». Маховик запущен, но главное — оцифровка требований, без которой невозможно будет от классического проектирования перейти к моделированию объектов.

Процесс появления машиночитаемых данных — основа той работы, которую отрасль перед собой ставит. «Сегодня мы до конца не дошли до процесса перевода всех данных в машиночитаемый формат, но уже можем предварительно видеть структуру ресурсов, — заметил Игорь Манылов. — Причем не просто теоретически, а исходя из того, что в стране запроектировано на ближайшие три года».

Принятое в свое время решение о создании Единого государственного реестра заключений — еще одна важная функция Главгосэкспертизы как оператора этой системы, ставшей серьезной базой данных для управления стройкой и для работы по каждому конкретному проекту.

Главгосэкспертиза также внедряет искусственный интеллект — создан соответствующий модуль. Пока это первые шаги, но уже не только использование нейросети, а более глубокая работа, которую делают не просто айтишники, а аналитики, эксперты, умеющие формировать все необходимое для того, чтобы создать соответствующую языковую модель, способную делать первые правильные шаги. «Мы не рассчитываем на то, что люди, которые представляют заказчиков, будут суперпрофессионалами, поэтому мы их обеспечим необходимыми дан-

ными, сервисами и поддержкой», — заверил Игорь Манылов.

Цифровое развитие

Заместитель генерального директора «ДОМ.РФ» Алексей Ниденс рассказал, как институт развития участвует в работе по поддержке жилищного строительства, по созданию современной и комфортной городской среды: «Мы активно поддерживаем всех участников рынка — и граждан, и финансовые организации, и все уровни публичной власти. В прошлом году был запущен и проведен переход на технологичное информационное моделирование, и с этого года ТИМ стал обязательным на этапе проектно-монтажных работ».

«ДОМ.РФ» помогает отрасли проходить этапы совершенствования процессов строительства. Так, на базе своей IT-компании институт развития консолидировал разработку и продвижение передовых решений для цифровизации девелоперского бизнеса — соответствующие реестры ведутся совместно с Минстроем и Минцифры России, например, реестр отечественного ПО для строительства — 850 отечественных продуктов, применяемых участниками рынка. Запущена в пилотном режиме в четырех субъектах оценка цифровой зрелости девелопмента для понимания, какие цифровые продукты используют застройщики при возведении многоквартирных домов, поэтому важно совместно с Минстроем и Минцифры распространить эту практику на федеральном уровне и отбирать лучшие решения.

Ректор НИУ МГСУ Павел Акимов рассказал, что вуз помимо подготовки квалифицированных кадров делает акцент на цифровизации всей отрасли и создании инструментов, которые позволят существенно повысить производительность труда в строительстве. В качестве примеров разработок последних лет он привел работу по повышению производительности труда с применением средств роботизации, автоматизации. Кроме того, ученые вуза развивают инженерные методы расчета при возведении объектов, занимаются комплексной реализацией принципов цифрового строительства.

В числе последних разработок НИУ МГСУ ректор отметил методы компьютерного моделирования нагрузок и воздействий, а также состояния строительных конструкций зданий и сооружений, методики моделиро-

вания ветровых и снеговых нагрузок на уникальные высотно-большепролетные здания и сооружения. Сейчас в вузе ведутся работы над новым поколением норм оценки сейсмостойкого строительства, в основе которого будут лежать цифровые подходы.

Свой взгляд на проблему

Президент НОСТРОЙ Антон Глушков отметил, что появление цифровых продуктов важно для качества проектной документации и сопровождения объекта на протяжении всего его жизненного цикла, но есть еще и сам строительный процесс, и стройматериалы.

«Стройке есть чем гордиться по итогам последних пяти лет. Отрасль опережает те параметры, которые заложены в национальных проектах, — подчеркнул глава НОСТРОЙ, — за исключением одного факта, который нас всех очень тревожит, — это производительность труда в строительстве».

Антон Глушков обозначил ключевые проблемы, которые быстро проникновению инноваций в строительство.

Первое, это структура строительных предприятий, из которых 91% — субъекты малого предпринимательства и микропредприятия, которые по факту не могут быть заказчиками НИОКР. Но надеяться только на бюджетные средства в этом вопросе не приходится — нужно создавать инструмент, который позволил бы бизнесу участвовать в этом процессе, чтобы минимизировать свои риски от вложений и получать конкретный финансовый результат.

Еще один момент, существенно замедляющий внедрение инноваций, — отсутствие реальных прогнозов потребления стройматериалов. У Минпромторга есть такой прогноз, но он точно не касается новых стройматериалов. «Третий аспект, который носит временный характер, но вместе с тем крайне важен, — вопрос доступности кредитных ресурсов, — отметил Антон Глушков, — потому что большая часть технологий, оборудования, машин приобретается с использованием в первую очередь лизингового инструмента». При высокой ключевой ставке ЦБ использование кредитов сильно ограничено. Поэтому следует активизировать и расширить те меры поддержки, которые существуют у Минпромторга. Они работают только при закупке мощностей, а загрузить их можно путем обновления технологий, технологического парка, машин и механизмов, что достаточно проблематично для малых предприятий.

С 2022 года структура предложения менялась, на рынке появилось большое количество стройматериалов из дружественных стран, но из-за неурегулированности регламентов возникла некая сумятица, поскольку непонятно, какой материал и какого качества выходит на рынок. Большое количество современных технологий требует промышленной апробации и подтверждения заявленных свойств. В этой связи Минстроем России было принято решение о создании Каталога добросовестных производителей строительных материалов. Это цифровой сервис, созданный НОСТРОЙ, призван обеспечить конечного потребителя актуальной и достоверной информацией и подтвердить заявленные свойства материалов.

«Хочу отметить важность этих проблем, потому что действительно без них консолидировать интерес отрасли к инновациям, доказать их экономическую эффективность будет сложно», — резюмировал президент НОСТРОЙ.

Новым годом!

Справочно

■ «Мосинжпроект» — генеральный проектировщик и генеральный подрядчик строительства новых линий и станций московского метро. С участием холдинга с 2011 года построили и реконструировали 84 станции метро и свыше 180 километров линий.

Владимир ЧЕРЕДНИК

«Мосинжпроект» — компания с более чем 65-летней историей — один из крупнейших инженеринговых холдингов страны. В уходящем году команда холдинга реализовывала проекты любой сложности и готовила новые поколения мастеров своего дела.

Долгожданные события

В этом году в Москве стартовало строительство Бирюлёвской линии метро. Первые планы по реализации проекта появились полвека назад, когда началась массовая жилая застройка на месте одноименного рабочего поселка и прилегающей территории, которые вошли в состав Москвы в 1960 году. Затем Бирюлёвскую линию заложили в утвержденном в 2010 году Генплане города Москвы.

В середине июня мэр столицы Сергей Собянин дал старт проходке правого перегонного тоннеля между станциями «Остров Мечты» и «Кленовый бульвар», а 1 декабря другой щит стартовал в левом тоннеле. Долгожданные поезда придут на территорию районов Бирюлёво Восточное и Бирюлёво Западное, где к 2030 году будут проживать порядка 260 тыс. человек.

«Тоннелепроходческому комплексу «Эсмина» предстоит пройти подземную трассу на глубине 29 метров. Правый тоннель начали строить летом — его ведет комплекс «Елена». Работы в обоих тоннелях завершим в 2026 году. На Бирюлёвской линии сейчас возводим три станции: «ЗИЛ», «Остров Мечты» и «Кленовый бульвар». Строительство идет по графику», — сообщил Сергей Собянин.

В перспективе ветка позволит улучшить транспортное обслуживание жителей и сотрудинок новых кварталов развивающихся территорий бывшей промзоны «ЗИЛ», районов Даниловский, Нагатинский затон, Нагатинно-Садовники, Печатники и других, повысит транспортную доступность парка развлечений «Остров Мечты», снизит нагрузку на станции Замоскворецкой, Серпуховско-Тимирязевской и Большой кольцевой линий метро, сократит интенсивность движения автотранспорта по прилегающей улично-дорожной сети. Ветка обеспечит пересадку пассажиров на МЦК, Большую кольцевую, Замоскворецкую, Троицкую линии метро и на Павелецкое направление МЖД. В недалеком будущем в составе новой радиальной ветки длиной более 22 км построят 10 станций.

С 1963 года станция «Щёлковская» являлась конечной станцией Арбатско-Покровской линии метро, доставляя многочисленных пассажиров на Центральный автовокзал, а оттуда — в Подмосковье и различные уголки страны. За эти годы северо-восток Москвы стремительно развивался: по просьбам жителей было принято решение продлить «синюю» ветку до центра Гольяново. Работы начались в октябре 2025 года.

«Мэр Москвы Сергей Собянин утвердил архитектурно-художественную концепцию станции метро «Гольяново». Ее оформление будет посвящено космической тематике, в обилие станции пассажиры смогут увидеть ассоциативные образы зондов и солнечных батарей. Для усиления эффекта на путевых стенах предусмотрели активное применение металла российского производства, а именно алюминияевых сотовых панелей голубого оттенка с градиентом. Колонны на платформенной части будут иметь отделку из молотковой нержавеющей стали, а также встроены линейные



Этапы созидания

Стратегия развития от «Мосинжпроекта» в действии

светодиодные светильники. Ярким акцентом станет подвесной потолок в виде светящейся пространственной структуры. На полу станции предполагается светлый и темный термообработанный гранит, уложенный в геометрический рисунок», — отметил заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Владимир Ефимов.

«Щелковская» — одна из самых перегруженных станций в городе. После завершения строительства она разгрузится на 30%. Тоннелепроходческому механизированному комплексу (ТТМК) Herrenknecht S-771 «Галина» диаметром 6 метров предстоит проложить 1,68 километра. Тоннель пройдет под проезжей частью Уральской и Уссурийской улиц, площадью Бельи Куна и вдоль Гольяновского пруда. Начало проходки правого перегонного тоннеля запланировано на февраль 2026 года.

Станция «Гольяново» расположится вдоль Уссурийской улицы на пересечении с улицами Сахалинской и Хабаровской. Станция проектируется с островной платформой и двумя подземными вестибюлями с выходами на обе стороны Уссурийской улицы.

Справочно

■ Премия Green Property Awards определяет лучшие объекты недвижимости, обладающие наиболее технологичными характеристиками, в которых сочетаются все требования, соответствующие высоким стандартам энергоэффективности, экологичности и долговечности для пользователей.

Курс — на Новую Москву

Официальное расширение административных границ Москвы на юго-запад было осуществлено 1 июля 2012 года — так появилась Новая Москва. Для удовлетворения транспортных запросов жителей обширных градостроительных территорий главной подземной артерией стала Троицкая линия.

В 2029 году Коммунарку и Троицк соединит новый южный участок Троицкой линии. Ветка станет крупнейшим радиусом за МКАД и основой транспортного каркаса ТиНАО.

В октябре 2025 года мэр столицы дал старт проходке левого перегонного тоннеля от действующей станции «Новомосковская»

до будущей станции «Сосенки». «На Троицкой линии метро уже проложено довольно много новых линий, — отметил он. — Предстоит проложить десятки километров тоннелей, построить шесть станций, обустроить транспортно-пересадочные узлы и все это вместе ввести в 2029 году. Новая Москва получит центральную ось транспортного каркаса, который будет обеспечивать ее надежное развитие на годы вперед».

Рейтинги и зеленые инициативы

Что показали итоги уходящего года? Компания продолжает удерживать лидирующие позиции в отраслевых рейтингах. По состоянию на 5 ноября, «Мосинжпроект» вошел в число 500 крупнейших компаний России по чистой выручке (рейтинг РБК 500).

21 апреля агентство «Эксперт РА» подтвердило рейтинг качества управления АО «Мосинжпроект» на уровне А+ .gg, что означает «очень высокий уровень качества управления». Из факторов, повлиявших на оценку, отмечают высокое качество стратегического планирования и уровень организации системы управления рисками, сформированная стратегия развития, мероприятия по повышению квалификации персонала.

Холдинг признан лучшей инженеринговой компанией года по версии независимой премии Green Property Awards 2025, а участок Троицкой линии метро от «Новаторской» до «Пятчешской», реализованный специалистами компании, отмечен дипломом победителя в номинации «Объект транспортной инфраструктуры».

«Мы лидируем на строительном рынке Москвы, являемся одной из крупнейших инженеринговых компаний России, входим в перечень системообразующих организаций российской экономики в сфере строительства и ЖКХ. При реализации всех проектов наши специалисты соблюдают высокие стандарты качества работ, принимают меры по охране окружающей среды, обеспечивают условия промышленной безопасности, внедряют в производственные процессы инновационные технологии. У холдинга есть собственная экологическая программа, во всех офисах группы компаний реализуются «зеленые» инициативы и акции. «Мосинжпроект» не первый год отмечается экспертами независимой премии, что говорит о стабильной приверженности принципам природоохраны», — подчеркнул генеральный директор АО «Мосинжпроект» Максим Гаман.

В «Мосинжпроекте» большое внимание уделяется разделному сбору отходов, их переработке и утилизации. На всех площадках строительства выполняются меры по минимизации ущерба биоресурсам, проводятся благоустройство и озеленение территории.

Уровень проектов, разработанных холдингом, отметила и престижная Премия города Москвы в сфере архитектуры и строительства. В 2025 году в номинации «Лучшее архитектурно-градостроительное решение станции метрополитена» за проект станции «Генерала Тюленева» были награждены сотрудники Института по изысканиям и проектированию транспортных и инженерных сооружений «Мосинжпроект» Владимир Бутурлинец, Александр Видгоров и Сергей Каретников.

Создавать будущее

На состоявшемся в этом году XVII слете молодых специалистов организаций стройотрасли столицы с участием более 350 юношей и девушек из 33 организаций города команда АО «Мосинжпроект» из 12 человек заняла 1-е место с максимальными баллами по всем дисциплинам. «Стройслет год за годом демонстрирует высокую эффективность системной работы в развитии и привлечении молодых талантов в строительство — одну из ключевых отраслей столицы», — пояснил Максим Гаман.

Такие мероприятия способствуют укреплению корпоративного духа участников команд, позволяя более эффективно использовать знания и навыки, формируя у молодых людей опыт коллективной работы. Популяризируя строительные профессии, чемпионаты и слеты вызывают повышенный интерес у молодежи, раскрывают творческие и профессиональные возможности. Следует отметить такую важную инициативу холдинга, как чемпионат по строительномонтажным работам «Кубок «Мосинжпроекта», проходящий ежегодно на базе Коллежда архитектуры, дизайна и реинжиниринга №26 в рамках конференции «Современное монолитное строительство подземных сооружений». В 2025 году в нем участвовали свыше 160 человек — как молодых специалистов, так и опытных сотрудников компаний, а также более 40 студентов московских колледжей; призовые места заняли семь студентов колледжей столицы в пяти направлениях — от отделочных работ до геодезии.

«Строим настоящее, создаем будущее» — так называется олимпиада для школьников, организованная совместно «Мосинжпроект» и НИУ МГСУ. Олимпиада направлена на повышение интереса молодежи к строительству, архитектуре и инженерным наукам, — рассказал первый заместитель генерального директора АО «Мосинжпроект» Сергей Жуков. — Ее цель — выявить среди выпускников школ способных ребят с желанием обучаться строительным профессиям и работать в нашей отрасли. В дальнейшем мы будем рады видеть учащих на производственной практике в инженеринговом холдинге, а лучшим из лучших предложим трудоустройство».

Сергей Жуков пояснил, что первый этап олимпиады прошел дистанционно. Набравшие наибольшее количество баллов смогли принять участие в заключительном этапе в Москве, он прошел на базе НИУ МГСУ. Для решения практических задач финального состязания участникам потребовалось применить аналитическое мышление и логику, умение систематизировать данные и выполнять расчеты.

Отрадно, что руководство «Мосинжпроекта» уделяет внимание вопросам обучения и воспитания будущих профессионалов комплексно, делясь инновационными достижениями и передовым опытом, развивая у молодежи инициативу и здоровую мотивацию.



Максимальная синергия

Девелопер и проектировщик становятся равноправными партнерами



НИИТЕХСТРОЙФОТО

Беседовал Сергей ВЕРШИНИН

В сфере проектирования идет активное обсуждение смены парадигмы: специалисты должны стать не просто «поставщиками чертежей», а интеграторами решений и данных, управляющих моделью объекта. Об этом и других задачах отрасли «Стройгазета» поговорила с генеральным директором компании «Гефест» Алексеем САМОРОДОВЫМ.



Алексей Анатольевич, какие изменения в отрасли последнего времени вы бы обозначили как основные, знаковые? С какими главными сложностями сталкиваетесь при изменении роли и мышления команды?

Во-первых, фокус уже давно сместился от объекта к процессу. То есть важно не только что проектируется, но и как, и кто за это отвечает. Сегодня требования к детализации технических решений со стороны девелоперов на всех стадиях проектирования заметно возросли. Кроме того, расширились и компетенции проектных бюро. Если раньше от проектировщиков никогда не требовалось разбираться в стоимости строительства, то сегодня это одна из немаловажных задач при создании проекта.

Во-вторых, от того, насколько качественно и «глубоко» проектировщик делает свою работу на каждой стадии проектирования, зависит множество факторов — от надежности здания, безопасности посетителей и жильцов до влияния на окружающую среду и архитектурный облик городского пространства.

Поэтому отношение к проектировщику как к управляющему моделью проекта вполне логично и понятно. Девелопер хочет видеть в его лице не просто исполнителя, а партнера, разделяющего ответственность за реализацию проекта.

Это стало более заметно с внедрением в процессы проектирования и строительства технологии информационного моделирования (ТИМ), что позволяет всем участникам проекта взаимодействовать в новой единой системе координат.

«Гефест» давно работает по такому принципу, поэтому никаких сложностей от смены парадигмы мы не испытали. Более того, это позволяет проектной компании работать комплексно — когда проектиро-

вание на всех стадиях выполняется силами специалистов одной компании.

Как быстро меняющиеся нормативные требования влияют на уже готовые проектные решения?

Изменения в нормативную документацию вносятся ежегодно. Это могут быть нововведения в конструктивных, технологических решениях, требования к пожарной безопасности и пр. Проектировщики должны обладать способностью оперативно адаптироваться к этим изменениям и вносить необходимые корректировки в документацию.

Многие нормативы и ГОСТ не являются обязательными техническими регламентами, носят рекомендательный характер. Это дает проектировщику определенную «свободу выбора» — применять эти решения или нет, но даже в случае отказа необходимо обосновать текущие решения и соответствие их требованиям безопасности.

Нормативы, утверждаемые на уровне властей города или страны, обязательны к исполнению, но, как правило, имеют ту или иную область применения, изучив которую, проектировщики и эксперты принимают решение о ее релевантности для объекта. Без этих корректировок проект не пройдет ни одну экспертизу. В нашей практике был случай, когда мы вносили изменения в проектную документацию (ПД) три раза уже после того, как загрузили документацию в информационную систему Московской государственной экспертизы. Они касались нового постановления о наличии автомобильных электрозащитных устройств в паркингах жилых комплексов. Дополнения в свод правил вносились несколько раз, соответственно, мы несколько раз корректировали ПД, сейчас ждем выхода из экспертизы.

Одна из главных проблем отрасли — дефицит квалифицированных кадров, особенно главных инженеров проектов (ГИП), способных работать в новой парадигме. Как вы «пересобираете» роль ГИП в «Гефест»: что это за специалист сегодня и как вы его растите?

Дефицит высококлассных кадров действительно есть, и далеко не все компании готовы растить специалистов внутри, хотя на самом деле это имеет смысл. Одна из стратегических задач «Гефест» — развитие внутри компании системы передачи знаний.

Некоторое время назад мы пришли к тому, что большое количество инструкций и регламентов является необходимым, но

уже недостаточным условием качественной работы системы передачи знаний. Поэтому в настоящее время ведем работу над созданием корпоративного центра обучения специалистов по каждому направлению вне зависимости от уровня их квалификации при найме. Более того, быстро меняющиеся нормы строительства и проектирования требуют от ГИП постоянного повышения квалификации, при этом обучение никоим образом не отменит передачу личного и наличия практического опыта. Скорее, это все работает в совокупности.

Например, в нашей компании ведущий инженер сначала сдает экзамен по постановлению №87 на знание нормативной документации, регламентирующей процесс проектирования. Потом он становится помощником главного инженера проекта. Вместе со своим наставником-ГИП они вместе ведут проект, и только когда мы на 100% уверены в компетенциях и знаниях сотрудника, он остается на проекте самостоятельно и становится главным инженером, которому нужны не только обширные технические навыки, но и гибкое мышление и способность управлять.

Начало ли внедрение ТИМ приносить экономическую выгоду или это пока инвестиция в будущую конкурентоспособность?

Экономика строительных проектов жестко связана с результатом разработки ПД, сроками ее выпуска и качеством заложенных проектом решений. Ошибки в проектировании могут привести к задержке строительного процесса, значительному увеличению бюджета для застройщика.

ТИМ как раз позволяет эти ошибки минимизировать или вовсе избежать. Например, можно исключить до 94% коллизий на раннем этапе проектирования (архитектурная концепция или проектная документация) вместо того, чтобы решать проблемы уже на этапе строительства, как это было раньше. Или на ранних стадиях разработки ПД сформировать ведомости объемов материалов, что дает возможность генеральному подрядчику максимально точно оценить стоимость строительно-монтажных работ (СМР) на входе в проект, а девелоперу делать сверку с финансовой моделью в ходе проектирования.

На одном из наших проектов (ЖК премиум-класса), сочетающем в себе уникальные характеристики по высотности башен и инженерно-техническому оснащению, нам удалось сократить сроки проектирования на два месяца. Подсчет объемов материалов кладочных стен дал точную

оценку потребности в кирпиче, блоках, растворе, что упростило для заказчика смету на материалы и логистику.

Дополнительно хотелось бы отметить, что даже на законодательном уровне существуют определенные требования к 3D-моделям, действующие при их передаче в различные инстанции. По факту, без ТИМ госэкспертизу сейчас не пройти.

Вы работали с крупнейшими девелоперами страны. Что является основой долгосрочных и успешных отношений «проектировщик-девелопер» в современных условиях?

Проектирование сегодня — не просто техническая задача. Стереотипы ломаются. Многие застройщики уже несколько лет имеют другое «видение» и относятся к проектным компаниям не просто как к исполнителям, а как к партнерам, от работы которых в том числе зависит успех всего проекта.

К сожалению, пока это не повсеместное правило. Иногда я вспоминаю фразу известного архитектора Фрэнка Гери (Frank Owen Gehry) — «Не понимаю, зачем люди нанимают архитекторов, а затем говорят им, что делать». Его можно применить к любому этапу реализации проекта. Каждый из нас — профессионал в своей области и отвечает за результат своей работы.

Архитектор, проектировщик, строитель и девелопер должны работать в связке, именно тогда достигаются максимальная синергия и экономический эффект.

В целом девелопер ждет от проектировщика наличия опыта работы с уникальными и технически сложными объектами, компетенций для прохождения экспертиз, комплексности подходов и качественных технических решений, включая развитие ТИМ-направление, сотрудников в штате.

Сегодня много говорят о том, что искусственный интеллект (ИИ) автоматизирует многие рутинные задачи. Как вы считаете, угрожает ли это профессии проектировщика в принципе?

Проектирование — та отрасль, где естественный интеллект все еще лучше искусственного. Да, ИИ помогает анализировать большие объемы данных, увеличивает скорость нашей работы, способен автоматизировать рутинные задачи. Но он не может заменить человеческую интуицию.

Сейчас существуют различные инструменты для аналитики участка планируемой застройки. Вы задаете определенные параметры программе (плотность застройки, ограничения по высотности, количество жителей, требуемая инфраструктура и пр.) и на выходе получаете примерный «массинг» с прикидкой основных технико-экономических показателей по параметрам участка. Это действительно большая экономия времени, но пока результат носит концептуальный характер, а грамотный и опытный архитектор справится с этой задачей лучше.

Недавно мы проводили опрос среди проектировщиков, который показал, что 35% респондентов не доверяют работе ИИ, 20% — используют его только в личных целях, а на постоянной основе искусственным интеллектом в работе пользуются лишь 12% опрошенных.

«Гефест» использует ИИ в мелких «рутинных» задачах. Например, для генерации небольших кодовых узлов в скриптах при создании ТИМ-модели или для написания сложных формул для Excel-форм по управлению проектами, сценариев на различных языках программирования при автоматизации новых бизнес-процессов компании, «дорожных карт» обучения для сотрудников компании и многого другого.

Важно понимать, что нейросети — это инструмент не замены, а помощи, возможность освободить время специалистов для творческой и стратегически более ценной работы.

Новым годом!



Возможности для роста

Как развивается рынок коммерческой недвижимости в Архангельской области

Сергей ВЕРШИНИН

В последние годы в Архангельской области наблюдается заметное снижение темпов строительства коммерческих зданий. Сейчас основной тренд заключается в том, что коммерческие площади размещаются преимущественно на первых этажах жилых комплексов. В то же время, Группа Аквилон продолжает инвестировать в развитие креативных пространств в регионе, что свидетельствует о поддержке инновационных и multifunctional форматов коммерческой недвижимости. Это позволяет не только расширить возможности для бизнеса, но и привнести в регион новые архитектурные и функциональные решения. Такое сочетание традиционных и креативных объектов может стать важным шагом для стимулирования предпринимательской активности и улучшения инфраструктуры.

Лаконичность и теплота

Бизнес-центр в исторической части Северодвинска — на пересечении улиц Полярная и Советская — вскоре станет точкой притяжения для горожан и бизнесменов. Четырехэтажный БЦ DELO by Akvilon впечатляет авторской архитектурой. Нейтральный белый цвет фасадов в сочетании с вставками из дерева рождает гармонию между лаконичностью и теплотой. Фасад здания также включает панорамное остекление, которое открывает прекрасные виды и создает красивую игру света в вечернее время. Скрытые вентиляционные створки поддерживают оптимальный микроклимат внутри офисов.

Будь то пространство для бизнеса или творческая мастерская, DELO by Akvilon предлагает оптимальный дизайн интерьера. Все помещения выполнены в отделке

shell&core, что дает возможность проводить отделочные работы по своему вкусу. Парадные оформлены с учетом современных требований. Grand Lobby станет не только местом для ожидания, но и комьюнити-центром для общения и дискуссий. Зеленые зоны вокруг здания обеспечивают отдых и восстановление, позволяя глубоко вдохнуть аромат свежей зелени после рабочего дня.

Новая жизнь памятника промышленной архитектуры

После длительного запустения и разрушения комплекс зданий пивоваренного завода Альберта Суркова в Архангельске обрел новую жизнь: в нем появились новые точки притяжения — от ресторана до выставочных пространств.

Комплекс зданий пивзавода с 1990-х годов не использовался, а его содержание и надлежащее обслуживание не проводились. Со временем начались процессы разрушения несущих конструкций, грозившие последующим руинированием завода, и в результате все здания были признаны аварийными. Но в мае 2014 года новым владельцем завода стала Группа Аквилон, которая пред-

ложила свой вариант решения сложной задачи по восстановлению памятника промышленной архитектуры регионального значения.

Потребовались археологические раскопки, работа в архивах, государственная историко-культурная экспертиза Министерства культуры России и более 750 млн рублей инвестиций для того, чтобы комплекс зданий пивзавода Суркова был реконструирован и вновь стал привлекательным местом. Все проведенные работы соответствуют требованиям охранного обязательства и законодательства РФ.

Креативный кластер PIVZAVOD — победитель премии Commercial Real Estate Awards 2025. Здесь Группа Аквилон продемонстрировала, как можно бережно сохранить дух старого Архангельска, одновременно вдохнув в пространство новую жизнь.

Сейчас в здании бывшего пивоваренного завода активно заезжают собственники помещений, которые будут пользоваться всей инфраструктурой креативного кластера. При планировании наполнения пространства объекта культурного наследия ставка была сделана именно на большое количество проектов.

ALIA

ЖИЛОЙ РАЙОН

КВАРТИРЫ
В 7 МИНУТАХ
ОТ М. «СПАРТАК»

alia.moscow

ASTERUS

ЗАСТРОЙЩИК — ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РЕЗИДЕНС". ИНН: 9705115857. УСЛОВИЯ ПРИМЕНИМЫ ДЛЯ МНОГООКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ БЛОК 13В. СОГЛАСНО ПРОЕКТНОЙ ДЕКЛАРАЦИИ. НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ПУБЛИЧНОЙ ОФЕРТОЙ. ПОДРОБНАЯ ИНФОРМАЦИЯ НА САЙТЕ ALIA.MOSCOW. ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ НА САЙТЕ НАШ.ДОМ.РФ.

РЕЗИДЕНС



Светлана СМЕРНОВА

Строительная отрасль Петербурга — основа городской экономики. Она создает новые материальные ценности в разных сферах городского хозяйства, и у нее есть большие планы на будущее. Именно об этом шла речь на XXIII Съезде строителей Санкт-Петербурга и Ленобласти.

Как отметил губернатор Северной столицы Александр Беглов, 2025 год выдался для строителей непростым, однако застройщики со своей задачей справились — введено более 2 млн кв. м жилья, в планах сдать до конца года более сотни объектов социальной инфраструктуры, среди них 21 объект медицинского назначения, восемь учреждений культуры, три спортивных комплекса. Петербургу удалось ликвидировать накопленный за многие годы дефицит, еще недавно составлявший 320 объектов; сегодня застройщики возводят их в соответствии с нормативами. А по петербургским стандартам строители сдают сегодня уже не просто школы, а образовательные кампусы на несколько тысяч человек с бассейнами и спортзалами. Детские сады также проектируются с бассейнами, а многие оборудованы еще и соляными пещерами.

«Я хочу поблагодарить строителей за их работу — у меня все меньше претензий к их труду, все правила игры на строительном рынке они выучили», — заявил Александр Беглов.

Приоритеты расставлены

Один из приоритетов Петербурга — строительство метро. Как отметил губернатор, город прошел все кризисные и сложные периоды, когда нужно было спасти отрасль. Зато сегодня у Петербурга есть собственная метростроительная компания, удалось сохранить ее трудовой коллектив и оборудование. «Специалисты взяли перед горожанами обязательство — построить до 2030 года десять станций. Первую — «Горный институт» — открыли в прошлом году, уже практически готовы «Юго-Западная» и «Путиловская», которые будут запущены в этом году. На очереди пуск станций «Броневая», «Заставская», «Боровая» и «Каретная». Также в планах метростроителей построить шестую линию подземки на сторону «Лиговского проспекта 2» к будущей станции «Суворовская», — отметил Александр Беглов. По его словам, сегодня на возведение метро выделяется рекордное финансирование, а в распоряжении метростроителей уже пять проходческих щитов, что дает возможность ускорить темпы строительства подземки.

Еще один приоритет Северной столицы — дорожное строительство. В этом году в городе будет отремонтировано более 160

Осторожный рост

На съезде строителей Петербурга подведены итоги и озвучены планы на 2026 год

участков. Самым значимым объектом стал Невский проспект — 70 тыс. кв. м покрытия заменили в кратчайшие сроки и не прерывая движения. По словам губернатора, сейчас этот опыт Петербурга берут на вооружение многие регионы страны. Также в этом году отремонтированы такие крупные магистрали, как проспекты Косыгина, Каменноостровский, Московский, улица Бабушкина, Приморское шоссе. Кроме того, продолжилось строительство магистрали М-32 и Южной широкой магистрали.

Были отремонтированы Дворцовый, Троицкий и Благовещенский мосты, строится и новая переправа через Неву — Большой Смоленский мост — первый такой объект, который будет построен в городе за последние 40 лет. Недавно на строящейся переправе на проектной высоте были установлены два разводных крыла, каждое весом по 400 тонн. Строители пообещали, что к началу следующей навигации мост будет разводиться, а к 2027 году движение должно быть открыто и по самому мосту.

Говоря о реализации мегапроектов, Александр Беглов подчеркнул, что интересных проектов в городе много, и по каждому идет активная работа. Среди них он особо отметил проект по строительству высокоскоростной железнодорожной магистрали «Санкт-Петербург—Москва».

Преображается и Кронштадт, где ведется масштабная модернизация. «В городе открыто четыре очереди музейно-исторического парка «Остров фортов», который посещают больше 4 млн человек в год. По всему городу производятся обновление инженерных сетей, дорог, освещение, строятся социальные объекты», — отметил губернатор, подчеркнув, что строительство многих проектов сегодня согласуют с планами Ленинградской области.

Ленобласть на пороге перемен

В свою очередь, вице-губернатор Ленинградской области по вопросам стройкомплекса и ЖКХ Евгений Барановский сообщил, что в рамках единой агломерации с Петербургом рождаются проекты, напрямую влияющие на качество жизни миллионов людей. В этом году в области будет построено почти 4,1 млн кв. м жилья, из них 2,89 млн индивидуального. Он также

подчеркнул, что увеличивать долю многоквартирного жилья в Ленобласти не планируют. «У нас разрешения на строительство выданы на 12 065 квартир. Параллельно растет социальная инфраструктура. На сегодня в стройке более 50 объектов, а более 100 находится в работе. За этот год в регионе открыто девять детских и шесть школ», — отметил Евгений Барановский.

В Ленобласти столкнулись с появлением обманутых заказчиков ИЖС. «Там ситуации уникальная — банк выдает ипотечный кредит на строительство жилого дома, согласовывает строительство с компанией, которая признается мошенником и проходит в рамках уголовного дела. Дом не строится, а люди продолжают платить ипотеку. Мы обращались в Москву с просьбой освободить людей от этих платежей и избавиться их от этой финансовой кабалы, но пока вопрос находится в стадии решения», — посоветовал губернатор.



Антон МОРОЗ,
вице-президент
НОСТРОЙ:
«Санкт-Петербург традиционно остается центром притяжения инвестиций в строительство: продолжается развитие инфраструктуры, расширяются жилые районы, реализуются крупные городские проекты. Отрасль в городе чувствует себя гораздо увереннее, чем в ряде других регионов, и это объясняется сочетанием инвестиционной активности, плотности спроса и наличия крупных девелоперов»

Он также рассказал, что в рамках нацпроекта «Инфраструктура для жизни» на территории региона будет создаваться 27 опорных населенных пунктов с населением около 1,5 млн человек. Появление опорных пунктов позволит повысить качество жизни местных жителей. Инструментом для этого станут мастер-планы, они уже разработаны для первых пяти городов — Кингисеппа, Старой Ладоги, Волхова, Выборга и Тихвина.

«Также в наших планах заняться модернизацией водоснабжения городов и поселков», — заявил Евгений Барановский. Будет продолжена работа и по созданию комфортной среды — областное правительство намерено каждый год открывать на своей территории по 100 мест для отдыха.

Еще одно нововведение: с 1 января 2026 года квартиры площадью менее 28 кв. м строиться в регионе больше не будут. Среди важных проблем Ленобласти Евгений Барановский назвал и решение вопросов переселения граждан из ветхого и аварийного жилья. Для этих целей на территории региона уже построено 34 дома.

Движение вперед

Вице-президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Мороз, подводя итоги встречи, отметил, что уходящий год стал для отрасли периодом «осторожного роста». На этом фоне Петербург и Ленобласть продемонстрировали особую динамику, так как там было построено много инфраструктурных объектов. Антон Мороз также пояснил, что любой рост сопровождается и типичными вызовами: на рынке жилья сохраняется избыток предложений, особенно в сегменте массовой застройки, нераспроданные площади создают давление на девелоперов, заставляя тщательнее подходить к запуску новых очередей и корректировать ценовую политику.

А еще для тех, кто все выдержал, 2025 год стал периодом укрепления позиций технологий в строительстве. По мнению Антона Мороза, в будущем году дальнейшее развитие должно сопровождаться активным внедрением технологий информационного моделирования, цифровых моделей управления проектами и систем автоматизированного контроля качества. «Петербург и Северо-Западный федеральный округ выступают здесь в роли одного из главных локомотивов, задающих темп и формирующих стандарты. Если сохраняются текущие тенденции — поддержка инфраструктуры, внедрение цифровых решений, повышение экологичности и грамотное регулирование рынка жилья, — то отрасль сможет перейти к более стабильной фазе и продолжить движение вперед», — резюмировал вице-президент НОСТРОЙ.

Новым годом!

Гарант надежности

Отраслевые премии в строительстве как закономерное признание многолетних достижений

Оксана САМБОРСКАЯ

Получить отраслевую премию всегда приятно: это момент триумфа, признание коллег, красивая статуэтка для витрины. Но в строительстве, где цена ошибки измеряется годами ожидания и многолетними сбережениями тысяч людей, за каждой такой наградой стоит не маркетинговая кампания, а реальная, осязаемая работа, делящаяся десятилетиями. Премия в этом случае — не старт, а итог.

Именно так можно воспринимать двойную победу Группы компаний ФСК на престижной премии Urban Awards в ноябре 2025 года: компания была названа «Веду-



ЖК «Архитектор»

Оксана САМБОРСКАЯ

Представьте себе место, где время течет чуть иначе, размереннее, где воздух пахнет хвоей и свежестью, где за окном не бетонные стены соседних домов, а шепот елей. В таком особенном месте на западе Подмосковья, в окружении лесных массивов и творческой истории компания «Гранель» создает новый жилой комплекс. «Притяжение Сити» — не просто новый адрес, а целый мир, рожденный на стыке вдохновения, природы и современного комфорта.

История этой местности давно обладает особой аурой: когда-то здесь бродили в поисках сюжетов и образов известные художники, режиссеры и архитекторы — Казимир Малевич, Сергей Эйзенштейн, Фёдор Шехтель. Тихая красота здешних лесов и полей притягивала русскую интеллигенцию разных эпох, становясь соавтором их произведений.

Главная магия этого места — в почти идеальном балансе. Тут можно начать день с долгой прогулки по тропинкам среди Подушкинского леса, а через четверть часа оказаться среди стеклянных башен делового центра «Москва-Сити» и включиться в ритм большого города. Можно не спеша выпить утренний кофе на террасе кофейни, наблюдая, как поднимается солнце, и буквально через несколько минут быть на работе в самом сердце инноваций — центре «Сколково» — крупнейшем кластере науки и технологий, где кипит мысль и рождается будущее. Соседство с такими институтами, как Сколтех, Московская школа управления «Сколково» и «Сколковская международная гимназия» создает интеллектуальную и образовательную среду прямо за порогом дома, открывая возможности для профессионального роста и развития детей.

«Притяжение Сити» — это в первую очередь про свободу и многообразие вы-

щим девелопером: гарантом надежности и устойчивости», а ее проект ЖК «Сидней Сити» победил в номинации «Зеленое строительство». Эти награды — не внезапный успех новичка, а закономерное признание пути, начавшегося двадцать лет назад. Они стали своеобразным «экспертным вердиктом», подтверждающим то, что рынок, покупатели и городские власти уже давно видели в ФСК — системного, ответственного и предсказуемого игрока, чья надежность стала его главным активом. Потому что подлинная надежность застройщика — это не слоган, это сложный конструктор, который собирается год за годом из конкретных, часто скучных для стороннего наблюдателя, но невероятно важных кирпичиков. Первый и самый тяжелый кирпич — время. Двадцать лет на рынке (ГК ФСК ведет отсчет с 2005-го) — это не просто юбилейная цифра. Это пережитые экономические кризисы, сменяющиеся регуляторные парадигмы, проверка на прочность. Это выстраданная экспертиза, которая позволяет не просто строить дома, но и выстраивать устойчивую бизнес-модель, способную выполнять обязательства в любых условиях. Только такие компании заслуживают звания «гаранта».

Второй кирпич — безупречная исполнительская дисциплина. И здесь показателем не только масштаб (построено 8,9 млн кв. м недвижимости), но и социально ответственная миссия компании: с 2011 года ФСК активно достраивает проблемные объекты других застройщиков, получив в 2022 году от «ЕРЗ.РФ» звание лидера в решении проб-



ЖК «Сидней Сити»

лем обманутых дольщиков. Для города такой партнер — находка: он не создает проблем, а решает их, превращаясь из подрядчика в стратегического союзника в реализации масштабных программ вроде комплексного развития территорий. Это высшая форма доверия со стороны государства.

Третий кирпич — место в официальных рейтингах. Пока одни говорят о своих амбициях, другие подтверждают их делами в публичных таблицах. Рейтинг крупнейших застройщиков по объему действующих ДДУ от «ЕРЗ.РФ» — это финансовая и операционная «фотография» рынка. На снимке ноября 2025 года ФСК занимает 5-е место с портфелем в 207,5 млрд рублей, показав за месяц один из самых сильных приростов. Пятая строчка в таком рейтинге — это позиция силы, доступная лишь тем, чья надежность подтверждена миллиардами инвестиций и доверием десятков тысяч семей.

И только когда этот фундамент из опыта, дисциплины и рыночного веса возве-

дем, премия становится тем самым «архитектурным излишеством», которое не несет конструктивной нагрузки, но говорит всем о статусе и вкусе владельца. Победа в Urban Awards — это «мягкая сила» надежности. Номинация «Зеленое строительство» для ЖК «Сидней Сити» показывает, что компания не останавливается на базовом выполнении обязательств — она уже думает о следующем шаге: о качестве среды, об экологии, о комфорте будущих жителей. А звание «Гаранта надежности» — это публичное рукопожатие от лучших экспертов отрасли, которые соглашаются: да, эта компания действительно та, за кого себя выдает.

История ФСК демонстрирует четкую причинно-следственную связь: не премия создает образ надежности, а многолетняя, последовательная и прозрачная работа формирует капитал доверия, который рано или поздно находит свое выражение и в профессиональных наградах.



Умная география

Жилой комплекс на стыке экологии, динамики и престижа

бора каждого дня. Это хорошая транспортная доступность — удобный выезд на скоростную магистраль М1, ведущую не только в Москву, но и в живописные города России — Гагарин, Можайск, Смоленск. В пешей доступности — современные станции МЦД «Немчиновка» и железнодорожная платформа «Ромашково», откуда идут поезда до Белорусского вокзала, ключевых пересадочных узлов метро и аэроэкспресс до аэропорта Шереметьево.

А когда наступает время тишины и отдыха от суеты, можно просто сделать шаг в сторону — и вы уже на берегу пруда Чаеченка в Ромашковском лесу или гуляете по современному Парку Малевича, где уютных квартир-студий до просторных лотов евроформата с объединенными кухнями-гостинными — дает полную свободу для воплощения своих представлений об идеальном доме. Планировки продуманы до мелочей: здесь есть место для всего — от личной коллекции книг в гардеробной

Сам комплекс воплощается как логичное продолжение этой гармонии. Разноэтажные дома от 9 до 14 этажей, выполненные по монолитной технологии, не доминируют над ландшафтом, а мягко встраиваются в него. Фасады, облицованные в природной палитре бетонной плиткой, керамогранитом и металлическими кассетами, меняют оттенок в зависимости от погоды и времени дня. Но главное украшение интерьеров — виды из окон. Благодаря угловому и увеличенному остеклению жилые пространства наполняются светом, а лесные пейзажи становятся частью домашней атмосферы. Широкий выбор планировочных решений — от уютных квартир-студий до просторных лотов евроформата с объединенными кухнями-гостинными — дает полную свободу для воплощения своих представлений об идеальном доме. Планировки продуманы до мелочей: здесь есть место для всего — от личной коллекции книг в гардеробной

до спортивного инвентаря в просторном холле.

Пространство между домами — не просто двор, а целый микромир, в котором важна каждая деталь, разбиты цветущие сады с тщательно подобранными многолетниками, высажены хвойные и лиственные деревья, которые будут радовать глаз круглый год. Для детей созданы современные игровые комплексы в формате playhub, развивающие воображение и активность, и безопасные уютные площадки для самых маленьких. Вечерние прогулки по освещенным аллеям, отдых на скамейках под сенью деревьев, спонтанные встречи с соседями — здесь формируется то самое чувство общности и уюта, которого так не хватает в большом городе.

Инфраструктура ЖК «Притяжение Сити» обеспечит полноценную, самодостаточную жизнь. На территории комплекса будут построены детский сад на 850 малышей и современная школа для 1 760 учеников. На первых этажах домов расположены разнообразные коммерческие помещения: от супермаркетов и уютных кафе до салонов красоты, химчисток и других сервисов для повседневной жизни. Жителям не придется никуда ездить, чтобы решить бытовые вопросы, заняться спортом, отдохнуть или просто провести время с семьей. Надежность и комфорт обеспечиваются новейшими инженерными системами, а лифты повышенного класса со стильной отделкой становятся гармоничным продолжением эстетики светлых и просторных вестибюлей.

«Притяжение Сити» от ГК «Гранель» — это гораздо больше, чем инвестиция в недвижимость. Это осознанный выбор в пользу нового качества жизни. Это история не о бегстве из города, а о соединении его лучших возможностей с ценностями спокойной, осмысленной жизни на природе.



Голос района

Как децентрализация офисов создает будущее городов

Сергей ВЕРШИНИН

Если десять лет назад престиж компании измерялся почтовым индексом в пределах Садового кольца, то сегодня карта бизнес-активности Москвы стремительно меняет очертания. Тренд ближайших лет — децентрализация. По данным компании Nikoliers, объем офисных площадей за пределами Третьего транспортного кольца, введенных за 9 месяцев 2025 года, составляет значительную долю от общего ввода в 495 тыс. кв. м. Прогнозы по вводу на 2025-2027 годы показывают, что 59% (1,3 млн кв. м) составят объекты на продажу, расположенные в основном между ТТК и МКАД. Это не случайность, а следствие целенаправленной городской политики по созданию новых мест приложения труда (МПТ) и комплексному развитию территорий (КРТ), в рамках которой запланировано строительство 44,9 млн кв. м, где треть отводится под общественно-деловую застройку.

Москва, следуя глобальной урбанистической логике, превращается из моноцентричного города в полицентричный мегаполис, где работа, жизнь и отдых сближаются географически. Однако для девелопера это означает переход от точечного строительства к долгосрочной стратегии формирования новых городских ценностей.

Сила и статус

Главный вызов децентрализации не в том, чтобы просто строить там, где появляются свободные участки. Он в том, как сделать так, чтобы новый офисный центр за пределами исторического ядра стал не периферией, а полноценным сердцем нового делового района с собственной притягательной силой и статусом. Именно эту задачу компания Capital Alliance решает через трехчастную стратегию, объединяющую научную точность, урбанистическую интеграцию и эмоциональную коммуникацию. Этот подход превращает девелопера из поставщика квадратных метров в создателя устойчивых экосистем, где капитализация объекта напрямую связана с качеством создаваемой среды.

В условиях, когда вдоль Большой кольцевой линии метро строится более

2,3 млн кв. м офисных площадей, просто хорошей транспортной доступности уже недостаточно. Спрос смещается в плоскость глубины проработки продукта и его ценности для бизнеса.

Capital Alliance, со своей стороны, переводит проектирование из области интуиции в плоскость доказательной науки. Совместно с лабораторией нейромаркетинга МГИМО и брендинговым агентством Orepcore компания ведет работу над созданием комплексного стандарта проектирования офисных пространств, основанного на изучении работы мозга.

«Современный работодатель понимает, что офис сегодня — не только место работы, но и инструмент управления и развития команды. Пространство должно вдохновлять, мотивировать и, как следствие, поддерживать продуктивность», — уверена коммерческий директор Capital Alliance Ленария Хасиятуллина. — Мы применяем научные методы анализа, чтобы заранее учесть эти факторы в БЦ AVIUM».

Исследование объединяет когнитивные науки, психосемантику и архитектурную практику. Его ключевой этап — лабораторные тесты, в ходе которых на группе реальных офисных сотрудников с применением инструментальных методов будут тестировать конкретные проектные решения AVIUM — от акустики и освещения до планировки зон для совместной работы. «Применение инструментальных методов позволяет выявлять глубинные драйверы восприятия офисной среды на уровне нейронных связей», — уточняет руководитель лаборатории нейромаркетинга МГИМО Олег Клепиков. — Это помогает разрабатывать решения, формирующие положительный эмоциональный опыт, что в долгосрочной перспективе повышает конкурентоспособность объектов».

Таким образом, планировочные решения для БЦ AVIUM проходят двойную проверку научными тестами на влияние на когнитивное состояние и на соответствие урбанистическому контексту. «Правильно спроектированная среда способна влиять на состояние человека, помогать ему сохранять фокус, ощущать уверенность и работать с удовольствием», — добавляет кре-

ативный директор Orepcore Михаил Леликов. — Создаваемый стандарт — это кодекс принципов, формирующий новый подход к рабочим пространствам будущего». Экономическая логика здесь прозрачна: инвестиции в научно обоснованный комфорт снижают риски будущей вакансии и повышают лояльность арендаторов.

Глубокая интеграция

Этот научный фундамент становится основой для следующего шага — глубокой интеграции объекта в живую городскую ткань. Capital Alliance видит в децентрализации шанс создавать не изолированные башни, а полноценные деловые экосистемы, усиливающие идентичность района. Такой подход реализуется в проекте бизнес-центра AVIUM, строящегося в районе Хорошёво-Мнёвники рядом со станцией МЦК «Зорге». Выбор места — это стратегический ответ на запросы рынка: дефицит крупных свободных площадей в центре и развитая транспортная доступность новых узлов, таких как МЦК, БКЛ и новые ветки метро, закономерно смещают фокус деловой активности. Однако Capital Alliance идет дальше простого следования тренду.

В партнерстве с фестивалем «Открытый город» был проведен воркшоп для студентов-архитекторов и социологов по переосмыслению роли БЦ в районе. «Это не PR-акция, а часть нашего R&D», — подчеркивает Ленария Хасиятуллина. — Мы становимся соавтором городских изменений. Наша задача — создать за пределами ТТК новую точку притяжения, которая будет генерировать ценность для бизнеса, сотрудников и всего района. Инвестиции в контекст сегодня — это и есть инвестиции в капитализацию объекта завтра».

Привлекая будущих специалистов, компания не только получает свежий взгляд, но и формирует сообщество, члены которого в перспективе могут стать резидентами или амбассадорами нового кластера. Таким образом, децентрализованный офисный центр начинает работать как катализатор качественного развития территории.

Однако даже самая технологичная и грамотно вписанная в город среда нуждается в сильном нарративе. Не менее важный вызов децентрализации — формирование новой эмоциональной географии: бизнес-центр за пределами исторического центра должен обладать не меньшей, а подчас и большей притягательной силой. Capital Alliance решает эту задачу через революционный для рынка формат работы с профессиональным сообществом — брокерами, которые становятся главными рассказчиками истории места.



Память улицы

Вместо традиционных презентаций с технико-экономическими показателями компания совместно с креативным бюро «Глазами инженера» разработала иммерсивный проект «Голос района». «Презентацию я называю теорией, а экскурсию — практикой», — объясняет Ленария Хасиятуллина. — Наша цель была не просто показать локацию на карте, а позволить почувствовать ее как живой организм с памятью и будущим». Экскурсия стала театрализованным путешествием во времени, где звучали архивные голоса и шумы, а актеры в образах инженеров и почтальонов вовлекали участников в действие. Участники писали «письма в будущее», а финал маршрута проходил около территории будущего БЦ AVIUM, создавая символическую связь между прошлым и будущим. Для масштабирования этого опыта был создан Telegram-бот — цифровой двойник экскурсии, сделавший нарратив доступным в режиме 24/7. «Это пример того, как девелоперское повествование становится гибридным», — говорит Ленария Хасиятуллина. — Эмоции — от живого контакта, знания — от цифровых инструментов. Современный клиент ждет историй, а не только отчетов».

В конечном счете формат жизни в новых локациях формируется за счет продуманной продуктовой стратегии, которая превращает объект из commodity в premium-предложение. Гибкие планировки, возможность кастомизации под задачи конкретного арендатора, интегрированная smart-инфраструктура — все это становится опцией, а обязательным минимумом. Capital Alliance, опираясь на данные нейроисследований, урбанистический диалог и эмоциональную коммуникацию, учитывает растущий запрос со стороны как крупных корпораций, ищущих эффективные решения для команды, так и среднего бизнеса, ценящего оригинальные идеи и идентичность.

Capital Alliance доказывает, что классический офисный девелопмент в новом прочтении — это синергия научной точности, градостроительной ответственности и эмоционального интеллекта, создание не просто рабочих мест на окраине, а полноценных центров притяжения, где продумано все: от микроклимата, помогающего мозгу сотрудника работать на максимуме, до интеграции в исторический контекст и транспортный каркас мегаполиса.

В этом и заключается ответ на главный вызов децентрализации — как сделать так, чтобы новый офисный центр стал не периферией старого города, а сердцем нового, динамичного и комфортного для жизни и работы городского кластера.

Новым годом!

Оксана САМБОРСКАЯ

Рынок офисной недвижимости Москвы в 2025 году находится на перепутье, демонстрируя парадоксальную, но знаковую для новой фазы развития динамику. По данным аналитиков компании Commonwealth Partnership (CMWP), по итогам года прогнозируется ввод в эксплуатацию 628 тыс. кв. м офисов, что на 8% выше результата 2024 года. Спрос, в свою очередь, стабилизируется и после пиковых значений 2023-2024 годов возвращается к рыночным значениям. Так, по данным IBC Real Estate, объем сделок к концу года может составить 1,4 млн «квадратов», что аналогично результатам 2021-го.

Фактически рынок испытывает дефицит не квадратных метров как таковых, а «правильного» продукта — качественного, в стратегически важном месте, в нужном формате и состоянии. Вакансия в премиальных объектах класса А остается на исторически низком уровне (около 3,2%), при этом аналитики Ricci фиксируют устойчивый разрыв между спросом и предложением: более 80% спроса в аренде формируют значительные объемы (свыше 5 тыс. кв. м), в то время как рынок нового строительства не успевает за этим трендом. Особенно выражен дефицит крупных лотов на продажу в строящихся бизнес-центрах с высокой степенью готовности.

В таких условиях роль успешного девелопера радикально меняется: он перестает быть просто операционным поставщиком площадей и превращается в стратегического архитектора городской среды, чьи решения напрямую влияют на развитие целых районов и формирование новых точек деловой активности.

Стратегия «полного цикла»

Ответом на волатильность и структурные разрывы рынка становится стратегия универсальности, диверсификации и расширения географии. Так, компания STONE сознательно формирует портфель, охватывающий весь жизненный цикл объекта — от стадии ранних инвестиций и «котлована» до готовых к немедленному въезду премиальных офисов. Эта модель требует не только выверенной строительной экспертизы, но и значительной финансовой устойчивости, чтобы одновременно вести несколько масштабных проектов на разных этапах.

В 2025 году компания сделала мощный рывок, выведя в активную стадию строительства восемь новых объектов, что позволило ей увеличить общий объем стройки до миллиона квадратных метров. Планы компании предполагают, что к середине 2026 года портфель офисов класса А в готовых бизнес-центрах достигнет 300 тыс. кв. м. Такой подход — «одной ногой в стройке, другой — на рынке готовой недвижимости» — позволяет не только обновлять предложение, но и поддерживать баланс активов инвесторов в любой фазе рыночного цикла.



Универсальный продукт

На рынке офисной недвижимости преимущество получают компании, предлагающие готовые и комплексные решения



Директор коммерческого управления STONE Кристина Недря отмечает дефицит качественных офисных площадей, особенно готовых к быстрому въезду. Девелопер ставит задачу сбалансировать свой портфель и к середине 2026 года значительно увеличить долю готовой недвижимости класса А. При этом, по ее словам, уже фиксируется активный предварительный интерес арендаторов к объектам, находящимся на завершающей стадии строительства.

Ключевыми проектами, готовящимися к вводу, являются Tower D в знаковом квартале STONE Towers на Белорусской, а также бизнес-центры STONE Савеловская и STONE Ленинский.

От точки к комплексу

Современный запрос со стороны бизнеса и самих горожан сместился от изолированного офиса к интегрированной среде, где работа органично сочетается с жизнью, сервисами, отдыхом и культурой. STONE концентрирует свои усилия на нескольких масштабных, долгосрочных задачах по развитию территорий, выходя за рамки простой точечной застройки. Одна из ключевых инициатив и наиболее амбициозных градостроительных задач компании — формирование нового делового кластера на Ходынском поле. Она не просто строит отдельные здания, а целенаправленно развивает Ходынку как самодостаточный субрынок, входящий в Ленинградский деловой коридор и в массив «Большого Сити».

Формирующийся кластер включает три последовательных проекта: STONE Ходынка 1, STONE Ходынка 2 и STONE Ходынка 3. Строительство в первых двух активно ведется на протяжении года, что свидетельствует о переходе от планов к реальному преобразованию района. Здесь создается новая точка деловой гравитации города, способная в будущем конкурировать с исторически сложившимися центрами. В декабре также началось строительство третьей очереди, которая реализуется под штаб-квартиру крупной корпорации. А в ближайших планах девелопера — вывод на рынок последней, четвертой очереди флагманского проекта.

Также компания воплощает концепцию «работы у дома» в Мнёвниковской пойме. В этом перспективном районе, который активно застраивается качественной жилой недвижимостью, культурными объектами и где формируется крупный спортивный кластер, STONE развивает деловую составляющую и реализует офисный проект в три очереди. Бизнес-центр STONE Мнёвники, первая очередь которого уже реализована, интегрирует офисную функцию в формирующуюся живую среду, что соответствует принципам современного урбан-планирования.

Параллельно девелопер активно развивает формат многофункциональных комплексов (МФК), который максимально отвечает принципу «шаговой доступности» ко всем функциям городской жизни. В активной стадии строительства находятся проекты STONE Римская и STONE Калужская, где офисная функция соседствует с жилой и ритейлом. Отдельное направление — участие в программах КРТ, примером чему служит проект STONE Дмитровская.

Фокус на крупные форматы

Стратегический шаг STONE — это осознанный, декларируемый переход к крупным форматам. Данные Ricci лишь подтверждают правильность этого курса: рынок каталогически недопредоставляет предложения для крупных корпораций, государственных структур и растущих российских компаний, которые ищут целые здания или консолидированные блоки площадью от 5 до 70 тыс. кв. м. STONE планирует в ближайшие годы увеличить долю таких форматов в своем портфеле до 50%.

Этот фокус позволяет STONE работать с проектами, формирующими новый ландшафт деловой Москвы. Крупные объекты

служат постоянными якорями и точками притяжения, способствуя развитию инфраструктуры и сервисов вокруг. В активе компании, например, отдельно стоящее здание STONE Ходынка 3 площадью 72 тыс. кв. м и башня K3 в составе квартала STONE Калужская (24 тыс. кв. м). Также в портфеле представлены крупные блоки, как в проекте STONE Ходынка 2 (блок 7,5 тыс. кв. м в башне G2).

«В целом строительство бизнес-центра под одного собственника — дорогостоящее решение, требующее серьезных компетенций и ответственности. Поэтому лишь профессиональные офисные девелоперы готовы брать на себя эту ответственность. Именно по этой причине здания целиком и крупные блоки будут оставаться дефицитом на московском рынке, несмотря на высокий спрос», — говорит Кристина Недря, подчеркивая, что способность работать с такими объемами становится ключевым конкурентным преимуществом и маркером надежности девелопера.

Итог многоплановой стратегии — широкое и гибкое предложение на московском офисном рынке. STONE предлагает разные форматы благодаря сбалансированному портфелю, охватывающему разные районы города, включающему варианты не только для крупного, но и для малого и среднего бизнеса, а также ритейл-резидентов.

Стратегия STONE в 2025 году показывает общий тренд трансформации рынка качественных офисов. В условиях, когда общие рыночные индикаторы не всегда отражают реальные потребности, успех все больше зависит от способности девелопера работать со структурными дефицитами.

Такие компании переходят от строительства зданий к формированию городских сред: создают новые деловые кластеры, интегрируют офисную функцию в жилые районы, развивают многофункциональные комплексы и концентрируются на крупных форматах, одновременно обеспечивая ликвидность за счет готовых объектов.

В результате офисная недвижимость перестает быть просто товаром, измеряемым в квадратных метрах, и становится инструментом создания долгосрочной ценности — для бизнеса, который находит подходящие пространства для развития; для инвесторов, которые получают надежные активы; и для города, который приобретает качественно новые точки роста.



Сергей ВЕРШИНИН

Уходящий год стал для группы компаний «ЕКС» периодом стратегического роста, профессиональной зрелости и масштабных достижений, которые определяют развитие инфраструктуры страны на десятилетия вперед. Группа расширила географию своего присутствия, укрепила производственные мощности и усилила кадровый потенциал: только за этот год в компанию пришли более 2,5 тыс. новых сотрудников — инженеры, специалисты, рабочие, формирующие фундамент будущих проектов.

Один из важнейших результатов года — повышение кредитного рейтинга ГК «ЕКС» сразу двумя ведущими рейтинговыми агентствами. «Эксперт РА» и Аналитическое кредитное рейтинговое агентство присвоили компании высокий уровень надежности — ruA — со стабильным прогнозом. Такая оценка отражает финансовую устойчивость, зрелость корпоративного управления и способность компании последовательно реализовывать масштабные инфраструктурные программы.

Особое место в деятельности группы по-прежнему занимают проекты социальной направленности, которые напрямую влияют на качество жизни людей и развитие территорий. В 2025 году в сфере здравоохранения продолжается строительство крупных медицинских центров федерального уровня. В Москве реализуются сразу два проекта, определяющие будущее российской медицины: новый многопрофильный корпус ГКБ №52 и, пожалуй, крупнейший медицинский комплекс страны — новый корпус НИИ СП имени Н. В. Склифосовского. В Таганроге ведется масштабная реконструкция городской больницы скорой медицинской помощи с созданием современного десятиэтажного корпуса, спо-

Укрепляя позиции

Новые ориентиры в развитии инфраструктуры России



собного кардинально изменить структуру оказания помощи жителям нескольких районов. Наряду с этим развивается и образовательная инфраструктура: в станции Динской Краснодарского края был открыт лицей №1 на 1 550 мест — современный образовательный комплекс, ставший новым центром обучения и развития для школьников станции.

В формировании комфортной городской среды особое место заняли проекты благоустройства. Завершено строительство парка «Дружба» и пешеходного моста через озеро Чёрное, который обеспечил пешеходную связь между Москвой и Московской областью. Отдельным направлением стал уникальный для России проект

преобразования пространства бывшего монорельса в первый круглогодичный «парк на высоте», объединяющий несколько районов Москвы в единое общественное пространство. Важной частью деятельности остается и сохранение объектов культурного наследия — в столице после комплексной реставрации открыт театр «Мастерская «12» Никиты Михалкова».

Существенный прогресс достигнут в развитии объектов государственного и производственного назначения. В Обнинске завершено строительство крупнейшего архивного комплекса Государственного архива РФ, включающего административный корпус и высокотехнологичное хранилище, рассчитанное на 12 млн дел. В Тульской

области для ПАО «Газпром» построен линейный комплекс по производству турбинных лопаток — предприятие, укрепляющее национальную производственную базу и обеспечивающее развитие отечественного энергетического машиностроения.

Отдельного внимания заслуживают проекты в сфере гидротехнического и транспортного строительства. В Магадане продолжается формирование Морского логистического центра в бухте Нагаева — ключевого проекта развития прибрежной территории. Также продолжается строительство путепровода, соединяющего улицу Костромскую и Юрловский проезд в Москве. В Саратове завершено создание нового участка набережной Волги с защитными сооружениями и пляжной зоной. А в Рыбинске после капитального ремонта открыли мост через Волгу.

Благодаря глубокой инженерной экспертизе и опыту работы на особо сложных объектах энергетики компания продолжает укреплять позиции в отрасли. В Новочеркасске идет строительство новой паргазовой станции — проекта, имеющего стратегическое значение для энергетической безопасности страны и формирования южного энергокластера. На Киришской ГРЭС выполнена глубокая модернизация систем охлаждения и ключевых узлов энергоблока, включая монтаж нового конденсатора турбогенератора.

Важным направлением развития стало и укрепление сотрудничества с НИУ МГСУ, позволяющее формировать кадровый резерв и развивать инженерные компетенции в рамках совместных инициатив.

Подводя итоги года, можно отметить, что реализуемые проекты в совокупности формируют инфраструктурный каркас страны. Основная задача при этом — делать жизнь людей безопаснее и комфортнее.



Новым годом!

Уходящий год стал для девелоперской отрасли периодом, когда рынок искал равновесие между высокой стоимостью заемного капитала, меняющейся экономикой и ожиданиями покупателей. О том, как завершается год для отрасли, а также об итогах и планах PIONEER «Стройгазете» рассказала коммерческий директор компании Алиса ШИШНИНА.

Вызовы года



В 2025 году на рынке недвижимости Москвы преимущество получили девелоперы, создающие комплексные городские проекты, где особое внимание уделяется балансу жилой и коммерческой ин-

фраструктур, интеграции с транспортной схемой города, а также социальным и общественным пространствам.

Основные вызовы года — высокая ключевая ставка регулятора, нестабильность цепочек поставок, повышение требований к строительным нормативам — выступили в роли естественного фильтра, который отсеял неподготовленных участников, оставив на рынке только профессиональных и системных игроков.

Мы отмечаем, что в 2025 году в приоритете у покупателей — продуманные планировки, места для общения с соседями и вся необходимая инфраструктура по принципу «15-минутного города»: магазины, парковки, детские площадки, поликлиники и детсады. Таким образом, рынок переориентировался с количества на качество, отвечая на спрос проектами, где учтены все аспекты современной городской жизни.

Премиальные проекты

PIONEER придерживается в своих проектах современных трендов в строительстве. В частности, в квартале SHIFT у Нескучного сада с архитектурой от бюро «Цимайло Яценко и Партнеры». Его отличает авторский подход, где за счет нелинейности фасадов созданы приватные балконы и террасы. Планировочные решения включают ванные комнаты с окном и просторные гардеробные. Из большинства квартир открываются виды на Воробьевы горы, МГУ, Шуховскую башню и Донской монастырь. По оценкам NF Group, проект вошел в тройку лидеров премиального сегмента Москвы по объему



Премиальный квартал HIGH LIFE на Павелецкой

Устойчивость важнее всего

PIONEER подводит итоги года в сфере недвижимости столицы

зарегистрированных договоров долевого участия за III квартал текущего года.

Проект HIGH LIFE стал победителем премии URBAN Awards в номинации «Лучший жилой комплекс премиум-класса». Первая очередь введена в эксплуатацию в 2025 году. Резиденты отмечают проработку дизайна общественных зон, уровень благоустройства территории и инженерные решения.

Процесс передачи квартир собственникам здесь проводится с использованием цифровых технологий: реализована электронная форма приема и запущено специализированное мобильное приложение для клиентов. На данный момент передано около 300 квартир, при этом в 70% случаев процедура была завершена без замечаний.

Офисы: курс на дефицит

Рынок офисной недвижимости Москвы демонстрирует устойчивый рост, возвращая себе статус приоритетного направления для инвесторов и конечных пользователей. Несмотря на ввод около 500 тысяч кв. м коммерческих площадей за три квартала, сохраняется дефицит качественных предложений. Спрос смещается в локациях с развитой транспортной инфраструктурой. Формируются новые деловые центры, где решающим фактором является близость к станциям метро, МЦК, МЦД и наземному транспорту.



PIONEER завершил строительство ансамбля из шести 12-этажных корпусов OSTANKINO BUSINESS PARK

следний из них готовится к передаче офисов собственникам. Этот бизнес-парк стал первым реализованным проектом по городской программе стимулирования создания мест приложения труда за пределами ТТК. Здесь будут работать 12 тысяч человек, а среди резидентов — самые разные компании из сфер IT, медицины, фармакологии, недвижимости и маркетинга.

Продолжаем строительство бизнес-центра OPUS на Дербеневской набережной. Его отличают благоустройство с собственным мини-парком, зонами отдыха и занятий спортом на улице, а также авторский дизайн мест общего пользования. В лобби разместятся лаунж-зона с камином для встреч и общения, переговорные и примерочные комнаты.

Текущая динамика рынка офисной недвижимости отражает сдвиг в сторону стратегических инвестиций: 96% сделок в строящихся проектах — это покупка, а не аренда, что свидетельствует о долгосрочных планах корпоративных клиентов.

Новые перспективы

В предстоящем году PIONEER отметит свое 25-летие. Стратегия развития нашего портфеля будет сфокусирована на локациях с высоким потенциалом — как жилой, так и офисной недвижимости. В частности, планируем начать строительство новых очереди жилых кварталов LIFE Варшавская и PRIDE.

Конкурс «Лучшие практики профориентации в стройотрасли»

Отраслевой Консорциум СПО, действующий с 2023 года на базе НОСТРОЙ, проводит конкурс по выявлению лучших примеров профориентации среди молодежи для повышения ее интереса к карьере в строительной отрасли.

К участию в конкурсе приглашаются профессиональные образовательные организации, предприятия строительной отрасли и их объединения, являющиеся участниками отраслевого Консорциума СПО в сфере строительства.

Прием заявок на участие в конкурсе на лучшее проведенное профориентационное мероприятие «Лучшие практики профориентации в стройотрасли» осуществляется до 20 января 2026 года.

Итоги конкурса будут объявлены после 5 февраля 2026 года.

Конкурс включает практику проведения профориентационных мероприятий для школьников и студентов и проводится по следующим номинациям:

- «День открытых дверей»;
- «Экскурсия»;
- «Мастер-класс»;
- «Классный час/Урок».

Победители конкурса будут награждены дипломами и памятными подарками. Информация о конкурсе и его победителях будет опубликована на информационных ресурсах Консорциума СПО и направлена в Общественный Совет при Министерстве строительства и ЖКХ Российской Федерации в рамках проекта «Я — строитель будущего».

Для участия в конкурсе необходимо заполнить заявку:

<https://forms.yandex.ru/cloud/6900a57b1f1eb52dfe23330c>

По вопросам участия в конкурсе можно обращаться:

consortium.edu@nostroy.ru или по тел. +7 (913) 278-00-85

Конкурс «Лучшие практики профориентации в стройотрасли»

20 ноября 2025 – 20 января 2026

среди участников Консорциума СПО – профессиональных образовательных организаций, строительных предприятий и их объединений.



Сергей ЗЕЛЕНЦОВ

В храме Христа Спасителя состоялась презентация книги-альбома «Москва православная 2025», посвященной 15-летию Программы строительства православных храмов. Среди приглашенных почетных гостей были представители Русской Православной Церкви, правительства Москвы, издатели и руководители ведущих СМИ, в том числе и «Стройгазеты».

Духотное издание с множеством фотографий и уникальной информацией

Снова златоглавая

Состоялась презентация двухтомника «Москва православная 2025»

фактически стало летописью пятнадцатилетнего пути, который прошла Москва, чтобы вновь носить гордое имя звание златоглавой. Директор Центральной городской деловой библиотеки Наталья Забелина, открывая встречу, отметила, что это первый и единственный крупномасштабный проект церкви и государства, где власти оказали реальную поддержку и выделили земельные участки для строительства храмов: «И это, конечно, говорит о том, что это очень важный проект, который действительно востребован сегодня».

По словам Натальи Забелиной, с точки зрения истории 15 лет — это ничтожно малый срок, но за это время выполнен колоссальный объем работ.

Действительно, итог на сегодня внушительный: программа строительства православных храмов в Москве с момента запуска выросла в масштабную стройку по всему городу: уже построено 152 капитальных храма и 122 временных храма и часовни.

Депутат Государственной Думы, советник мэра Москвы и советник патриарха Кирилла Владимир Ресин отметил важность момента издания книги: «Завершается юбилейный год программы строительства православных храмов. Я считаю, что двухтомник появился вовремя. Он фиксирует наш опыт, чтобы двигаться дальше такими же уверенными темпами».

За эти годы в Москве была фактически создана новая отрасль, заявил Владимир Ресин: «Когда мы начинали, ничего готового не было. Ни системы, ни специалистов, ни опыта таких масштабов. Все собидали по кирпичику. Сегодня храмо-строительство в Москве стало полноценной индустрией. У нас есть свои стандарты, свои школы, свои профессионалы».

При этом работа не останавливается ни на день. «Сейчас мы строим еще 39 объектов. Восемь площадок проходят подготовку к началу работ, и 17 храмов находятся на стадии проектирования. То есть программа развивается по понятному,

устойчивому графику, — подчеркнул Владимир Ресин. — Сегодня мы можем одновременно вести десятки проектов — от новых храмов до реставрации. И работы еще очень много».

Участники презентации отметили, что за 15 лет программа фактически стала частью городской среды. В новых проектах комплексного развития территорий площадки под храмы выделяются уже заранее. А город проводит благоустройство вокруг них, создавая удобное пространство для жителей.

Строительство церквей развернуто во всех административных округах Москвы, кроме Центрального. Цель — обеспечить густонаселенные районы столицы храмами в шаговой доступности. Программа реализуется полностью на пожертвования. Для сбора поступающих средств создан благотворительный Фонд «Поддержка строительства храмов города Москвы», сопредседателями которого являются мэр Москвы Сергей Собянин и патриарх Московский и всея Руси Кирилл.

Владимир Ресин заявил, что программа будет продолжаться: «Останавливаться не собираемся. Пока москвичи хотят, чтобы в их районах были храмы, мы их будем строить. Так что продолжение точное будет».



«Коммуналка» — задача общая

Началась модернизация коммунальной инфраструктуры

Алексей ТОРБА

Комитет Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера взял на контроль реализацию федерального проекта «Модернизация коммунальной инфраструктуры». На состоявшемся 8 декабря расширенном заседании этого комитета его председатель Андрей Шевченко напомнил, что комплексная программа модернизации коммунальной инфраструктуры на 2025-2030 годы состоит из мероприятий комплексных планов модернизации систем коммунальной инфраструктуры 89 субъектов федерации и города Байконура. Минстрой России формирует базу верифицированных данных, используемую для оценки технического состояния объектов коммунальной инфраструктуры, а Минпромторг России осуществляет работу, направленную на применение отечественного высокотехнологичного оборудования, энергосберегающих и энергоэффективных технологий при реализации мероприятий по модернизации коммунальной инфраструктуры. Руководитель профильного комитета подчеркнул необходимость консолидации усилий в этом направлении.

Сети в приоритете

Выступивший на заседании с докладом заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства России Алексей Ереско начал с того, что структура коммунального хозяйства РФ — это огромный механизм, который формировался в период реализации плана ГОЭЛРО, а затем индустриализации всей страны. При этом сначала строилось предприятие, под которое создавались ресурсоснабжающие организации (РСО), источники теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, а затем вокруг него появлялась жилищная застройка — так называемый рабочий поселок. В итоге к 1990-м годам образовалась огромная инфраструктура, в которую сейчас входят 1 млн километров сетей, 78 тыс. источников теплоснабжения, 12 тыс. ресурсоснабжающих организаций. Но в связи с изменением производства расчетные показатели, по которым строились источники теплоснабжения и водоснабжения, перестали соответствовать нынешним реалиям. Кроме того, на протяжении длительного периода не проводились долж-

ным образом работы по обновлению сетей, 42% которых требуют замены. В результате возникла необходимость в модернизации всей коммунальной инфраструктуры. В соответствии с указом президента РФ №309 от 7 мая 2024 года был разработан национальный проект «Инфраструктура для жизни», в состав которого вошли 12 федеральных проектов, в том числе федеральный проект «Модернизация коммунальной инфраструктуры». Для его реализации каждым регионом был сформирован комплексный план, и когда эти планы были объединены, то оказалось, что до 2030 года в целом по стране должны быть реконструированы, модернизированы, заменены или капитально отремонтированы 46 тыс. объектов, 141 тыс. км сетей.

В соответствии со своими комплексными планами регионы сформировали заявки на ежегодное выделение субсидий, исходя из тех лимитов, которые выделены каждому субъекту федерации. Величина субсидий определялась по формуле, включающей в себя численность населения и количество сетей, требующих замены с учетом проведенной ранее инвентаризации. По словам Алексея Ереско, основной акцент финансирования был сделан именно на замене сетей, поскольку ежегодно старело 2% их протяженности, а замена составляла всего 1%.

Алексей Ереско также отметил, что каждым субъектом федерации был подписан меморандум, содержащий условия, которые он должен выполнить в ходе реализации федерального проекта. При этом ключевой задачей ставилось выведение коммунального хозяйства на финансирование без дополнительных вливаний бюджетных средств любых уровней.

Главное — не допустить дефолта

Более подробно на финансовой стороне проекта остановился гендиректор публично-правовой компании «Фонд развития территорий» (ФРТ) Василий Купызин, сообщивший, что общая потребность в средствах на его реализацию, заявленная субъектами РФ, суммарно составляет более 9 трлн рублей. При этом за счет действующих и запланированных источников финансирования планируется реализовать мероприятия на общую стоимость порядка 3,5 трлн рублей, а остальная сумма складывается из пока не подтвержденных источников. Поэтому Минстрою России, ФРТ



Андрей ШЕВЧЕНКО, председатель Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера:

От консолидации усилий федерального и регионального уровней власти, качества реализации принятых решений в субъектах федерации и муниципальных образований напрямую зависит достижение национальных целей развития России

плексные планы мероприятия, которые не подкреплены соответствующими обязательствами субъектов о привлечении внебюджетных источников.

Что касается механизмов модернизации коммунальной инфраструктуры в регионах с участием федерального финансирования, оператором которых является ФРТ, то среди них Василий Купызин отметил инфраструктурные бюджетные кредиты (ИБК) и специальные казначейские кредиты (СКК), которые входят в так называемое инфраструктурное меню. Ранее в рамках ИБК, начиная с 2022 года, были распределены средства в размере порядка 1 трлн рублей, благодаря которым введено уже 283 объекта, свыше 1,1 тыс. км сетей. Кроме того, по поручению президента РФ были запущены новый инструмент — казначейские инфраструктурные кредиты (КИК). С начала 2025 года в рамках КИК для 84 регионов одобрено предоставление 367 млрд рублей, общий объем распределенных средств в рамках СКК составил 190 млрд рублей. В соответствии с этим механизмом с 2023 года введено 154 объекта, порядка 500 км сетей.

ФРТ является также оператором трех программ федеральной поддержки, действие которых сейчас уже завершается. До конца текущего года будет завершена программа по предоставлению льготных займов за счет средств Фонда национального благосостояния (ФНБ). Всего с 2022 года перечислено средств ФНБ на сумму 145 млрд рублей, и до конца года планируется перечислить оставшиеся 4,5 млрд. Как отметил Василий Купызин, по мнению субъектов РФ, это одна из лучших программ по привлечению внебюджетных источников в отрасль, согласно которой федеральные средства предоставляются напрямую ресурсоснабжающим организациям по ставке 3%. Благодаря этому инструменту с 2022 года к настоящему времени введено 1 114 объектов, в том числе более 1,3 тыс. км сетей. Еще около 500 объектов, включая 500 км сетей, подлежат вводу до конца 2027 года. Однако докладчик обратил внимание участников заседания на то, что средства, выделяемые в рамках этой программы, возвратные, и со следующего года субъекты РФ приступят к возвращению не только процентной ставки, но еще и «тела» кредита. При этом субъекты сталкиваются с определенным дефицитом в своих региональных бюджетах, поэтому основная задача ФРТ, который является заемщиком перед Минфином, будет состоять в том, чтобы не допустить дефолта.

В то же время, Василий Купызин не видит проблем с завершением двух программ, связанных с предоставлением субсидий. По одной из них, реализуемой с 2016 года согласно постановлению правительства РФ от 26 декабря 2015 года №1451, все средства уже предоставлены, и до конца года будут введены все запланированные объекты. Не ожидается срыва сроков ввода объектов и по программе, осуществляемой в соответствии с постановлением правительства РФ от 8 декабря 2022 года №2253, стартовавшей в 2023 году. Она предусматривает 42 млрд рублей субсидий, из которых 31 млрд рублей уже доведено.

Основная сложность в реализации проектов в рамках всех этих программ связана с недостатками в планировании заявленных сроков и стоимости. Особенно это относится к проектам, реализуемым «под ключ». Удорожание стоимости проектов, по мнению Василия Купызина, стало основной проблемой, с которой сталкиваются субъекты при выполнении принятых на себя обязательств по тем инструментам, которые носят возмездный характер. Так, в Московской области стоимость проекта реконструкции очистных сооружений в Можайске по программе ФНБ, согласно итоговому заключению экспертизы, выросла с 2,2 млрд рублей до 5,6 млрд рублей. И такие случаи не единичны.

Новым годом!

Василиса БЕЛОВА

Рынок коммерческой недвижимости Москвы демонстрирует активный рост, следует из данных агентства CORE.XP. До 2030 года планируется ввести 7,4 млн кв. метров новых офисных площадей — около 37% текущего фонда. Спрос на офисы значительно меняет и структуру рынка: традиционное разделение на узкоспециализированных игроков уступает место комплексному подходу, когда во главу угла ставится создание гармоничной городской среды. Один из наиболее заметных трендов последних лет — выход крупных жилых девелоперов на рынок офисной недвижимости. О том, чем обусловлена эта стратегия, какие преимущества она дает, о специфике создания новых проектов и тенденциях децентрализации расположения бизнес-центров в Москве «Стройгазете» рассказал руководитель управления коммерческой недвижимости компании «Донстрой» Михаил НОВИКОВ.



Правительство Москвы давно взяло курс на комплексную застройку территорий, что явилось предпосылкой появления федеральной программы КРТ, в рамках которой застраиваются целые районы и предусматриваются обязательные слоты под коммерческую недвижимость. Градостроительная политика мегаполиса дает девелоперам возможность расширить свой портфель продуктов жилой недвижимости за счет коммерческой: реализация правительством Москвы программ КРТ и МПТ создала благоприятные условия для появления новых игроков на рынке офисной недвижимости.

«Поддержка города способствовала снижению проектных рисков для застройщиков, что положительно отразилось на количестве офисных проектов, и заложила основу для появления новых игроков», — отметил

Новые игроки на карте

Жилые девелоперы меняют ландшафт офисного рынка Москвы



Михаил Новиков, подчеркнув, что такой подход выгоден всем участникам рынка: размещение бизнес-центров в жилых кварталах позволяет создавать самодостаточные локации, снижая транспортную нагрузку и повышая общую привлекательность районов.

В ближайшей перспективе именно такие универсальные компании станут лидерами рынка: жилые застройщики, расширившие свой портфель за счет офисных проектов, окончательно сформируют девелоперский рынок Москвы. «Не будет отдельно офисных или жилых игроков — только те, кто создают целые локации. Это — безусловный шаг вперед, и только так можно качественно развивать городскую среду», — считает Михаил Новиков. — Девелопер, специализирующийся на жилых проектах и обладающий продуманным подходом к продукту, может взглянуть на ситуацию со стороны, под новым углом и предложить интересные альтернативы».

Среди ключевых преимуществ следует отметить продуманный подход к созданию оптимальных планировочных решений, унаследованный от жилых проектов. «Например, наш опыт создания жилых про-

странств сделал бизнес-центр в Раменках функциональным с точки зрения глубины офисного пространства: в проекте расстояние от ядра до фасада составит от 8 до 12 метров, что является оптимальным показателем», — рассказал эксперт. Несмотря на камерный, «бутиковый» формат БЦ, девелопер большое внимание уделяет технологическому оснащению проекта. Так, применяются система пожаротушения тонкораспыленной водой высокого давления, система вентиляции с центральным увлажнением и фильтрацией воздуха, холодоснабжение с резервированием мощностей. По словам Михаила Новикова, «среднее время ожидания лифтов составит менее 30 секунд. Еще одно преимущество — собственный автономный источник тепла — крышная котельная, что исключает проблемы переходного периода».

За последние несколько лет застройщики далеко продвинулись в архитектуре и дизайне, что продиктовано требованиями рынка: бизнес-центр, который не привлекает внимание на старте, становится аутсайдером. «Для реализации архитектурного проекта

мы привлекли московское бюро UNK project во главе с Юлием Борисовым, — отметил Михаил Новиков. — Архитекторы предложили уникальную концепцию, сочетающую функциональность и эксклюзивный визуальный облик. Плавные формы, модульные фасады, алюминиевые ламели и панорамное остекление придадут зданию схожесть со спортивной яхтой». В здании будет реализована видовая терраса, а прилегающая инфраструктура жилых проектов компании станет доступна и для офисных работников.

Важный вопрос — управление такими объектами, поэтому профессиональная управляющая компания — ключевой элемент успеха, но ее функции выходят далеко за рамки технического обслуживания. «Управление инженерными системами, обслуживание — тот базовый уровень, который способны поддерживать компании с опытом. Однако более сложная задача — интеграция качественных дополнительных сервисов, доступных через приложение», — подчеркнул Михаил Новиков.

Девелоперы, пришедшие с жилого рынка, не просто строят отдельные здания, а формируют новые точки деловой активности, чему наглядным примером являются Раменки. Большинство анонсированных БЦ расположены за пределами Третьего транспортного кольца столицы, и в данной ситуации развитая инфраструктура района Раменки делает его перспективным для расположения офисной недвижимости. Здесь «Донстрой» ведет комплексную застройку, которая включает три жилых проекта — «Событие», «Огни» и клубные дома «Река», также запланировано строительство образовательного центра на 2 050 человек.

Таким образом, тренд на интеграцию офисной недвижимости в жилые кварталы демонстрирует переход к более зрелому этапу развития рынка, а комплексный подход, ориентированный на создание комфортной среды как для работы, так и для жизни, становится новым стандартом столичного градостроительства.

главстрой

ВЫГОДА
ОТ 4,9 МЛН РУБ

РЕКЛАМА. АО «БЕРЕГОВОЙ-СПЕЦЗАСТРОЙЩИК». ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ НА САЙТЕ ДОМ.РФ 7 (499) 283-46-22

БЕРЕГОВОЙ

ЖИЛОЙ КВАРТАЛ НА МОСКВЕ-РЕКЕ

НОВОГОДНЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ



Новые горизонты для инноваций

Цветное благоустройство и «скоростной» ремонт становятся привычным решением для дорожной отрасли

Сергей ВЕРШИНИН

Уходящий 2025 год для Группы компаний «АБЗ-1» стал временем активной реализации инновационных решений в дорожно-строительной сфере и благоустройстве. Его позиции на рынке инфраструктурного строительства в Северо-Западном федеральном округе укрепились за счет внедрения в практику нескольких технологий, сделавших за год рывок от перспективной разработки до полноценного рабочего продукта.

Модификация возможностей

ВОРС — холодная водоотверждаемая смесь для экстренного ремонта дефектов асфальтобетонного полотна, простой в обращении и полезный помощник в деле опе-



ративного ремонта ям и выбоин. Достаточ-но засыпать смесь, добавить воду, уплотнить (без привлечения тяжеловесных и габаритных машин) — и через 40 минут участок дороги можно открывать для движе-ния; минимум техники, возможность рабо-тать даже при -15°C, в условиях дождя и снега без снижения долговечности и проч-ности покрытия. Материал применяют на скоростных трассах (М-11, ЗСД), где каждая минута простоя может стоить дорого.

Цветной асфальтобетон — уже извест-ная многим технология для благоустрой-ства. Дорожно-строительный материал со-вершенствуется, ведь заказчики уже оце-нили возможности продукта и экспери-ментируют с цветовой гаммой, выбирая необычные оттенки под архитектурные замыслы проектов.

В 2025 году было реализовано несколько таких объектов: оливковая велодорожка в ЖК «СберСити» (Москва), персиковая на Шелепихинской набережной (Москва), ко-нечный остановочный пункт трамвайной линии «Славянка» (Санкт-Петербург) в бирюзовом и оранжевом исполнении, пеше-ходная зона песочного цвета в парке 300-летия (Санкт-Петербург) — в 2024-м.

Еще одна новинка выдержана в экос-тиле. Секрет — в составе, куда не добавля-ется пигмент, поэтому и покрытие приоб-ретает естественный оттенок «природно-го» материала. Инновация вызвала инте-рес проектировщиков и пока реализована в частных проектах в качестве устройства дорожных проездов для автомобилей. В будущем материал можно использовать для различных решений.

Дороги с ароматом

Ароматизированный асфальтобетон, или дорожный парфюм, или «аромафальт» — еще недавно это казалось чем-то футури-стичным: запах горячего битума считался неизбежным спутником дорожных работ. Но специалисты ГК «АБЗ-1» нашли способ нивелировать его почти полностью бла-годаря включению в состав асфальтобетон-ной смеси термоустойчивых ароматиза-торов.

Первая укладка была выполнена еще в 2022 году, а в октябре 2025-го состоялось знаковое событие — устройство покрытия, сочетающего две инновации «АБЗ-1»: в Бе-стужевском саду в Петербурге уложили 73 тонны красного асфальтобетона с клуб-ничным запахом. Теперь такие — на пер-вый взгляд экзотические — решения во-шли в повседневные рабочие процессы компании. Ароматизированные покрытия с запахами от розы до абрикоса применя-ются все чаще.

Взгляд вперед

Текущий год ознаменовал уверенный вы-ход инноваций на новые объемы. В Группе компаний «АБЗ-1» рассматривают его как отправную точку. Планы на ближайшие го-ды — расширение применения инноваци-онных материалов, новые эксперименталь-ные сочетания, выход на дополнительные рынки и объекты.

Вектор понятен: больше новых реги-онов, проектов, практических решений, которые создают современную, comfort-ную и безопасную инфраструктуру. Инновации — это не просто конкурент-ное преимущество, это обязательство перед пользователями дорог и городами. 2026-й обещает быть не менее богатым на открытия и успешные проекты, а цвет-ные велодорожки, пешеходные зоны, выделенные полосы движения станут привычными элементами новых город-ских проектов.

Новым годом!



Беседовал Владимир ЧЕРЕДНИК

Энергоэффективное развитие экономики является важной национальной стратегией промышленно развитых стран. Об актуаль-ных проблемах, препятствующих внедре-нию энергоэффективных инновационных технологий как фактора развития отече-ственной экономики, «Стройгазета» побесе-довала с академиком Российской инженер-ной академии, доктором технических наук Олегом БОГОМОЛОВЫМ.

Олег Владимирович, основные направ-ления работы по повышению энерго-эффективности экономики России, вклю-чая строительство и ЖКХ, сформулирова-ны в комплексной государственной про-грамме «Энергосбережение и повышение энергетической эффективности». В чем цели этого документа?

Постановлением правительства от 17 июня 2015 года №600 были утверждены критерии высокой энергетической эффек-тивности. Цель упомянутой программы —

Комплексный подход

Пути решения проблемы энергоэффективности

создание условий для внедрения инноваци-онных решений, снижение энергоемкости производства, обеспечение повышения кон-курентоспособности, финансовой устойчи-вости, энергетической и экологической без-опасности российской экономики, роста уровня и качества жизни населения за счет реализации потенциала энергосбережения и повышения энергетической эффективно-сти на основе модернизации, технологиче-ского развития и перехода к рациональному и экологически ответственному использо-ванию энергетических ресурсов.

Внедрение энергоэффективных произ-водств — по-прежнему «узкое место» мно-гих регионов России?

По данным различных источников, в це-лом по России энергоемкость ВВП в 2,5 раза выше среднемирового уровня и в 3,5 раза выше, чем в развитых странах. Главная проблема затратного неэффективного про-изводства — устаревшие технологии в граж-данском секторе экономики и отсутствие перспективных отечественных разработок мирового уровня. В числе причин — отсут-ствие мотивации для создания конкуренто-способных энергоэффективных произ-водств, недостаточное привлечение малого научно-производственного бизнеса для соз-дания инновационных технологий, низкая инженерно-экономическая подготовка ру-ководителей всех уровней, слабое информа-ционное освещение в СМИ мировых и отече-ственных достижений энергоэффективно-сти в строительстве и ЖКХ. Свою долю в за-тратные механизмы эффективности добав-ляют сложившаяся структура промышлен-ного хозяйства, обширные пространства с резко континентальным климатом, больш-ие транспортно-логистические затраты.

В чем причина недостаточной мотива-ции перехода на энергоэффективное про-изводство?

Отечественная экономика никогда не сталкивалась с проблемами ограниченности ресурсов. Россия — одна из самых богатых природными ресурсами стран, страна-экспортер ископаемых — от нефти и газа до каменного угля и металлов. Отсюда неуте-шливый итог: нет необходимости эконо-мить ресурсы, а новые технологии проще купить за границей, чем разработать свои. Опыт показал ошибочность этого пути. Страны Европы и Восточной Азии не имеют соб-ственных запасов топлива и гидроресурсов в достаточном количестве, им приходится по-купать их в России и в других государствах. Чтобы повысить эффективность использо-вания импортируемых ресурсов, они разраба-тывают энергосберегающие, энергоэффек-тивные технологии, одновременно повышая свою технологическую конкурентоспособ-ность на мировых рынках. Только с появле-нием в экономике России рыночных условий отечественные промышленные предприятия вынуждены были стать на путь повышения конкурентоспособности и эффективности производства. Сегодня уже разработаны и действуют критерии энергоэффективности в технологиях производства бетонных и железобетонных изделий, других секторах стройкомплекса. Предстоит поработать над увеличением количества производственных предприятий в стране и расширением но-менклатуры выпускаемой продукции. По мнению экспертов, необходимы условия для создания рынка производителей в реальном секторе экономики. В конечном итоге это приведет к многообразию выпускаемой отечественной гражданской продукции и техно-логическому суверенитету.

Каковы пути и формы решения проб-лем энергоэффективности и энерго-сбережения?

Следует глубоко изучать опыт и исследо-вания передовых западных и восточных компаний, публикуемые в международных и отечественных изданиях, активно участво-вать в международных научно-технических конференциях, проводимых в нашей стране и за рубежом. Должны быть разработаны программы международного обмена опы-том, что позволит подготовить специали-стов с соответствующим уровнем знаний и навыков.

Пример отечественного энергоэффектив-ного оборудования — технологии Группы ИНТЕРБЛОК — разработчика и производи-теля промышленных парогенераторов и ин-новационных технологий на их основе, обе-спечивающих сокращение затрат на энерго-ресурсы в 3-4 раза по сравнению с традици-онным паровыми и водогрейными котлами. По технико-экономическим показателям российские инновационные технологии ИНТЕРБЛОК превосходят известные зарубеж-ные и отечественные образцы, а отдель-ные инновации не имеют аналогов в мире. Экономический эффект от внедрения инно-вационных технологий в экономику страны исчисляется десятками миллиардов рублей. Согласно упомянутому постановлению пра-вительства №600 промышленные парогене-раторы ИНТЕРБЛОК соответствуют классу технологий высокой энергетической эффек-тивности.



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

КОМФОРТНЫЙ ДОМ
ВМЕСТЕ С КНАУФ

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

www.knauf.ru

ООО «КНАУФ ИТЦ»

СИБИРСКАЯ
СТРОИТЕЛЬНАЯ НЕДЕЛЯ

SIBERIAN BUILDING WEEK | МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА

10-13 ФЕВРАЛЯ 2026

XIV МЕЖДУНАРОДНАЯ
СТРОИТЕЛЬНАЯ ВЫСТАВКА

ПЛАТФОРМЫ ВЫСТАВКИ

ПРОМЫШLENНОE СТРОИТЕЛЬСТВО

ЖИЛИЩНОE СТРОИТЕЛЬСТВО

ИНФРАСТРУКТУРНОE
СТРОИТЕЛЬСТВО

СКАНИРУЙ
ЧТОБЫ
УЗНАТЬ
БОЛЬШЕ

НОВОСИБИРСК
ЭКСПО ЦЕНТР

ЦЕНТР ЭКСПО

+7 (383) 363-00-63

info@sibbuilding.ru

sbweek.ru

Новосибирск,
ул. Станционная, 104

18+

Александр РУСИНОВ

Научный городок Кольцово под Ново-сибирском сегодня знает не только вся Рос-сия, но и мир: именно здесь в конце года должен состояться пробный запуск Сибир-ского кольцевого источника фотонов (СКИФ), состоящего из 34 объектов ком-плексного исследовательского сооруже-ния, «сердцем» которого является источ-ник синхротронного излучения поколения 4+ для научных экспериментов в области создания новейших материалов и биологи-ческих структур. А исторически градооб-разующим предприятием для Кольцова стал Государственный научный центр вирусол-огии и биотехнологии «Вектор». Здесь в конце 1970-х начал работать инженером и научным сотрудником нынешний мэр Кольцова, соавтор федерального закона «О статусе наукограда РФ», вице-президент Союза развития наукоградов России Нико-лай Красников.

На пресс-конференции в новосибирском центре ТАСС Николай Красников рассказал о некоторых общих проблемах Кольцова и других наукоградов, а также обозначил пути и реальные механизмы их развития.

Ученые тянутся к комфорту

Важным для развития наукоградов России стало принятие постановления прави-тельства РФ от 30.11.2023 №2034, в соот-ветствии с которым с 2024 года наукогра-ды являются постоянными приоритетны-ми участниками региональных программ формирования комфортной горсреды. Ра-нее научные центры включались в подоб-ные действующие программы нерегулярно и выборочно.

«Это правильный ход, потому что жители наукоградов требовательны, им необходи-мы хорошие условия, и вопрос создания для них комфортной среды обитания — это, по

Пространство идей

Усиление потенциала российских наукоградов

сути, вопрос привлечения и сохранения специалистов», — подчеркнул Николай Красников. Сегодня общая задача для всех наукоградов России — введение льготной «научной ипотеки», создание фонда кач-ественного служебного жилья, чтобы за этой выгодной ипотекой, за этим жильем в науч-ные городки потянулись люди.

Конечно, при этом важно добиться, что-бы российские наукограды «не заболели» массово «болезнью спальных районов», ко-гда научно-производственная, инновацион-ная активность хиреет, и наукоград превра-щается просто в большой массив comfort-ного жилья, из которого людям постоянно приходится ездить на работу в региональ-ный центр. Нужно поддерживать именно комплексное развитие с активным ростом высокотехнологичных, наукоемких мест приложения труда. Так в советское время развивался, гармонично обрстая жильем и социальными объектами, Центр биотехно-логий «Вектор» в Кольцове, так сейчас раз-вивается СКИФ. Николай Красников убе-жден, что именно такой опыт надо масшта-бировать, тиражировать в нашей стране.

На этом фоне яснее проступает еще одна общая проблема многих наукоградов — про-странственная ограниченность. Их большой интеллектуальный научно-производствен-ный потенциал нельзя сдерживать устарев-шими муниципальными границами. «Мы боремся за то, чтобы все субъекты федера-ции, в которых находится российские науко-грады, нашли возможность при градостро-ительном планировании пересмотреть гра-ницы наукоградов. Сегодня это реально де-лать посредством разработки мастер-плана, позволяющего наукоградам раскрыть свои

идеи, предметно обосновать перспективы расширения», — подчеркнул Николай Крас-ников. По его мнению, мастер-план позво-ляет выходить за границы генпланов отдель-ных поселений, рассматривая их развитие в комплексе. Одним из первых инструмент мастер-планирования использовали в Саро-ве Нижегородской области (проект «Большой Саров»).

По словам Николая Красникова, Кольцо-во было в числе муниципалитетов Сибири, выступивших с инициативой мастер-планирования. «Развитие нашего научного кластера требует укрупненного подхода», — считает мэр Кольцова, поэтому еще нынеш-ней весной, не дожидаясь «указов сверху», руководство наукограда при поддержке гу-бернатора инициировало подготовку своего мастер-плана. На внебюджетные средства был заключен договор с архитекторами; уже несколько месяцев ведется разработка.

«Новые ворота» для российской научной дипломатии

Как сообщил Николай Красников, решени-е Координационного совета при губерна-торе Новосибирской области выделено не-сколько очередей этой работы. В первую очередь вошли «СКИФ-городок» и дополни-тельная «северная часть», которая может быть присоединена к Кольцово для развития и углубления функционала СКИФ. В грани-цах первой очереди поддержана идея созда-ния Центра научно-деловой коммуникации; он будет состоять из зоны временного про-живания специалистов, учебного и выста-ночного комплексов с элементами техно-парка, в котором будут в различных формах — от стартапов до готовых небольших про-

изводств — представлены фирмы, техноло-гические тяготеющие к СКИФ. В целом, об-щая идея «северной» части мастер-плана Кольцова — стать связующей зоной между наукой и наукоемким производством.

Вторая очередь — технико-внедренчес-кая зона площадью около 700 гектаров меж-ду Кольцовым и Академгородком, развиваю-щая их общую научную ось. «Мы давно пред-полагали, что к этой перспективной зоне будет большой интерес», — отметил мэр Кольцова. — На сегодня в генплане соседне-го Барышева она окрашена именно как научно-внедренческая, что позволяет иск-лючить ее использование в других целях — как земли сельскохозяйственного назна-чения или для «упрощенного», некомплекс-ного жилищного строительства».

В мастер-план закладываются стро-ительство конгресс-центра, школы, нового медицинского центра высокого технологи-ческого уровня, развитие транспортной сети и т. д.

«Распоряжением правительства РФ от 16 мая 2025 года №1218-р была утверждена Концепция международного научно-технического сотрудничества РФ», — обри-совал стратегические перспективы Нико-лай Красников. Документ подразумевает развитие исследовательской и технологиче-ской инфраструктур, расширение геогра-фии взаимодействия с государствами Азии, Африки, Ближнего Востока и Латинской Америки, снижение административных барьеров для упрощения привлечения лучших мировых кадров и международного научно-технического сотрудничества.

«В рамках реализации концепции Коль-цово с его развитым кластером науки и на-укоемких производств федерального уровня может взять на себя роль своего рода «вос-точных ворот» для научной российской ди-пломатии», — резюмировал Николай Красников.



Масштабная работа

Строительная отрасль борется с фальсифицированной продукцией

Василиса БЕЛОВА

Доля нелегального оборота товаров на российский потребительском рынке за шесть лет сократилась более чем в 2,5 раза — с 26% до 9%. Такие данные на пресс-конференции в ТАСС по теме «Будущее без фальсификата: госконтроль, аккредитация и маркировка как основа доверия к качеству и безопасности продукции» привел директор департамента Минпромторга России Владислав Заславский, опираясь на исследование Высшей школы экономики. Однако в отдельных отраслях вопросы борьбы с фальсификатом и контрафактом пока не решены окончательно и требуют системного подхода, добавил он. Среди тревожащих сфер — рынок строительной продукции.

Значительный процент

По данным профильного комитета Совета Федерации, озвученным в конце июля по итогам круглого стола с участием представителей бизнеса и государственных ведомств, доля фальсифицированной продукции на рынке строительных материалов в России остается высокой. При этом, как отмечали эксперты, уровень контрафакта существенно различается в зависимости от категории товаров. Наибольшая доля — до 45% — приходится на кабельную продукцию. В сегменте цемента контрафакт занимает не менее 22%. Относительно лучшей ситуация наблюдается с радиаторами отопления, где доля подделок оценивается в 15%.

При этом, как показывает опубликованное в августе исследование, проведенное Ассоциацией «по техническому регулированию (АССТР) по инициативе «Союзцемента», возвращение в 2024 году государственного контроля помогло снизить долю незаконного оборота цемента с 22,1% до 19,1%. Объем фальсифицированного цемента в России в прошлом году составил 12,1 млн тонн, что на 1,6 млн тонн меньше, чем в 2023-м. Финансовый ущерб отрасли оценивается в 91,6 млрд рублей.

«Если Росстандарт и Росаккредитация продолжают системно выявлять и пресекать нарушения, в 2025-2026 годах можно ожидать дальнейшего сокращения доли нелегального цемента. Это станет прямым доказательством эффективности го-

сударственного контроля», — прокомментировала президент «АССТР» Любовь Бондарь.

Проверки на пользу

Чем опасна фальсифицированная продукция? Если говорить конкретно о цементах, то контрафакт в этой сфере — это продукция с неустановленными свойствами, не соответствующая нормативным требованиям. Зачастую его производят путем смешивания цемента с запрещенными наполнителями (зола, шлак, песок, земля), что приводит к критическому снижению проектной прочности строительных конструкций, а также может стать источником опасных химических веществ или радиационного фона. Самое главное, что использование такого материала создает прямую угрозу безопасности и повышает риск обрушения зданий и сооружений.

Чтобы сократить долю фальсификата, с сентября 2024 года Росстандарт в рамках эксперимента начал проверять цемент, строительные смеси, а также кабельную продукцию и радиаторы. Первые итоги эксперимента по новому механизму государственного контроля за строительными материалами также стали темой обсуждения на конференции «Будущее без фальсификата».

Начальник отдела госконтроля и надзора Росстандарта Ангелина Лисицина отметила, что в регионах уже проведено свыше 32 тыс. профилактических и 3,8 тыс. контрольных мероприятий. «Эксперимент показал востребованность системного законодательного регулирования в этой сфере. Проект соответствующего федерального закона уже получил одобрение Госкомиссии и профильных ведомств», — сказала она.

Масштабную работу по выявлению подделок проводит холдинг ЦЕМРОС, уже стив требования к фирменной упаковке, внедрив специальные защитные элементы дизайна и наладив регулярный мониторинг рынка для выявления и пресечения нарушений. По итогам 10 месяцев 2025 года дирекция по защите ресурсов (ДЗР) предприятий, входящих в ЦЕМРОС, провела 425 мероприятий по выявлению нарушений прав интеллектуальной собственности в торговых сетях и интернет-ресурсах, а также производства и реализации некачественной и несертифицированной цементной продукции.

Реальные примеры

Как сообщили «Стройгазете» в холдинге, по результатам проведенных мероприятий выявлено 27 нарушений требований обязательной сертификации и маркировки, а также прав интеллектуальной собственности. Так, в августе сотрудники Оскольского филиала ЦЕМРОС зафиксировали продажу в местном магазине строительных материалов неизвестной строительной смеси под видом цемента с маркировкой «Портланд 500 ЦЕМ I/А-Ш 42,5 Н». После контрольной закупки в Роспотребнадзор направлено заявление. Предпринимателю объявлено официальное предостережение о недопустимости введения потребителей в заблуждение.

В июне в городе Грязи специалисты Липецкого филиала выявили в магазине строительных материалов тарированный цемент с грубыми нарушениями: маркировка «ВЯЖУЩЕЕ ПОРТЛАНД 500» не соответствовала товарной классификации, указанные технические условия отсутствовали в нормативной базе РФ, в качестве производителя было указано ИП, которое не делает цемент и не имеет оборудования для его производства, кроме того товар не прошел обязательную сертификацию. По данному факту филиал обратился в прокуратуру. В итоге Центральное межрегиональное территориальное управление Росстандарта также объявило предпринимателю предостережение о нарушении обязательных требований.

Еще один случай — в ходе мониторинга интернета работниками «Мальцовского портландцемента» был обнаружен сайт-двойник, незаконно использовавший бренд, реквизиты и фотографии предприятия для обмана покупателей. Предприятие оперативно приняло меры. Было направлено требование к хостинг-провайдеру SpaceWeb о блокировке сайта. Поданы жалобы в поисковые системы «Яндекс» и Google для исключения ссылки из выдачи. Подано заявление в УМВД по Брянской области. В итоге хостинг-провайдер уведомил о полном удалении владельцем противоправного контента. Сегодня проверка по факту мошенничества продолжается правоохранительными органами.

Простые правила

Чтобы не попасться на удочку мошенников и не приобрести некачественную продук-

цию, покупателям необходимо следовать определенным правилам. Как ранее рассказывала в интервью «Стройгазете» руководитель департамента по техническому маркетингу ЦЕМРОСа Наталья Стржалковская, в первую очередь, при покупке цемента необходимо обратить внимание на внешний вид упаковки. Мешок должен быть прочным, многослойным, абсолютно сухим и герметичным. Клапан обязан быть плотно закрыт. Любые повреждения, разрывы или следы влаги — повод немедленно отказаться от покупки. Также на мешке должны быть указаны производитель, полное наименование по ГОСТ, номер сертификата соответствия и QR-код для проверки. При этом маркировка должна быть четкой — размытые штрихкоды или QR-коды, которые не ведут на официальный сайт производителя, — верный признак подделки.

Далее следует проверить мешок с цементом на ощупь. «Пощупайте углы мешка. Именно там при нарушении условий хранения появляются первые комки. Качественный цемент должен быть абсолютно сухим и сыпучим», — говорит Наталья Стржалковская. Цвет материала может варьироваться от светло- до темно-серого, иногда с минимальными зеленоватыми или желтоватыми оттенками. Однако любой резкий посторонний запах должен стать сигналом к отказу от покупки.

Цена продукции также может служить индикатором. Как отмечали в своем исследовании специалисты «Союзцемента», если цена более чем на 15% ниже рыночной, скорее всего, перед вами подделка. Нужно понимать, отмечает Наталья Стржалковская, что себестоимость легального цемента формируют дорогое сырье, высокие тарифы на энергоносители, логистика и заработная плата. Поэтому цемент не может стоить дешевле определенного уровня.

А чтобы быть уверенным на все сто процентов, можно потребовать у продавца сертификат соответствия и паспорт продукции. Подлинность этих документов нужно проверять через официальный портал Росаккредитации fsa.gov.ru. Если же есть сомнения, следует незамедлительно обращаться в Роспотребнадзор и Росстандарт. Как отмечают в ЦЕМРОСе, только совместные действия потребителей, добросовестных производителей и контролирующих органов могут эффективно очистить рынок от опасного фальсификата.

Новым годом!

«ЭЛКОН»: ИТОГИ и перспективы

Компания развивает новые направления и наращивает мощности

Андрей КОСТЕНЕЦКИЙ

«ЭЛКОН» — ведущий поставщик бетонного оборудования из Самары. В работе компании за 2025 год произошло множество событий. Как отпраздновала свой юбилей торговая марка ELKON? Где и зачем плавают заводы по производству бетона? Куда поставили склады цемента на 8 тыс. тонн? Ответы на эти вопросы даны в итоговом предновогоднем материале.

Полвека успеха

В мае делегация компании «ЭЛКОН» в составе 20 человек посетила Стамбул для участия в торжественном мероприятии. Торговая марка ELKON отпраздновала свой полувек юбилей. Фабрика входит в 500 крупнейших экспортеров Турции, поэтому событие посетили множество почетных гостей, общественных и культурных деятелей. Президент компании Мустафа Алпагут помимо успеха в тяжелой промышленности является известным в Турции музыкальным продюсером, композитором и исполнителем. В связи с этим в праздничном концерте участвовали звезды и народные артисты.

Торговая марка ELKON была основана в Турции в 1975 году Мустафой Алпагутом. Изначально производство базировалось на площади 100 кв. м в Стамбуле и специализировалось на механизмах приема и передачи сыпучих материалов. Год за годом, шаг за шагом фабрика уверенно набирала компетенции, улучшала качество продукции и увеличивала производственные мощности. И спустя 50 лет ELKON является крупнейшим производителем бетонного оборудования в Европе, важнейшим и ключевым игроком рынка. На пяти континентах более чем в 135

Оксана САМБОРСКАЯ

В рамках 51-го Российского антикварного салона в Гостином дворе прошла дискуссия «Дом как куратор: когда пространство становится соавтором коллекции». Встреча, собравшая значимых экспертов арт-рынка и рынка недвижимости, затронула важный вопрос: что первично в создании уникальной среды — шедевры на стенах или сами стены? Модератором выступила управляющий партнер Sereseg Your Family Office, член правления Association of Real Estate Agencies (AREA) Ирина Жарова-Райт.

Сосуд для шедевров

В диалоге участвовали: директор Музея книги, книжной галереи Вольфсона Вадим Вольфсон, архитектор, основатель Архитектурного бюро Олега Клодта Олег Клодт, искусствовед Елизавета Лихачева, руководитель подразделения продукта MR Private Алина Полуказакова, галерист, искусствовед, основательница Академии популярного искусства OP-POP-ART Анастасия Постригай и руководитель разработки продукта Snipeх Кристина Гибельгаус.

Спор о первичности решился в пользу страсти. Вадим Вольфсон заявил: его Музей книги на 2,5 млн единиц прекрасно живет в здании бывшего каретного сарая — памятнике архитектуры федерального значения. Олег Клодт заметил, что наличие коллекции у заказчика — бесценный ключ к созданию интерьера с характером.

Порой кажется, что для достойного представления коллекции необходимы особые стены. Однако история искусства и частного собирательства убедительно доказывает об-



странах мира работает 5 тыс. заводов. На шести фабриках общей площадью 110 тыс. кв. м интегрированы современные автоматизированные системы и высокотехнологичные линии. Широкая линейка выпускаемой продукции способна закрыть потребность там, где нужен бетон.

Заводы на Волге

В этом году портфель уникальных и нестандартных проектов пополнился еще одним объектом в Саратовской области, где ведется строительство новой автомагистрали в обход областного центра и Энгельса общей стоимостью 117 млрд рублей. Протяженность новой дороги составит 45 км. В рамках реализации плана началось возведение моста через Волгу.

С целью упрощения логистики, доставки материала и подачи бетона смесительные установки размещены на плавучих баржах. В общей сложности для обеспечения нового проекта поставлено три бетоносмесительных узла ELKOMIX Quick Master 60 (два БСУ на одной барже и один БСУ на другой). Компанией «ЭЛКОН» подготовлено задание на фундамент для разработки системы крепления, связывающих завод с баржей. Все установки поставлены в полном зимнем оснащении с системой обогрева. Для обеспечения инертными материалами (песком и щебнем) на воде работает отдельное судно. Один из БСУ задействован на удаленном участке, поэтому для его автономии уста-

новлены увеличенные рядные бункера в четыре секции по 40 кубометров. Склады для хранения цемента были специально изготовлены с заниженным центром тяжести для снижения «парусности» конструкции.

Силоса в Якутии

В 2025 году компания «ЭЛКОН» существенно увеличила свои производственные мощности в Самаре. Площади цехов были доведены до 12 тыс. кв. м, а количество специалистов производственно-инженерной группы превысило 100 человек. В рабочие процессы с целью автоматизации внедрены четыре роботизированные линии, четыре металлообрабатывающих станка, установка лазерной резки. Технические изменения и усовершенствования позволили компании существенно увеличить темпы производства силосов, расширить предлагаемую линейку продукции. Теперь ЭЛКОН предлагает решения по устройству битумных хранилищ и складов минерального порошка для асфальтобетонных предприятий.

В 2025 году компания также выиграла тендер на поставку восьми силосов цемента для крупнейшей в России золотодобывающей компании. Склады вместимостью по 1 300 тонн каждый потребовались в Якутии. Диаметр силоса почти 10 м, а высота всей конструкции достигает 21 м, что сопоставимо с 8-этажным домом.

Проект реализуется в рамках строительства крупного инфраструктурного проекта



Дом как куратор

Эксперты порассуждали о симбиозе искусства и недвижимости

ратное. Елизавета Лихачева напомнила, что настоящая страсть рождается вне зависимости от квадратных метров, приводя в пример коллекционеров, начинавших свой путь в тесных коммуналах. Этот симбиоз рождает уникальный диалог: содержание обретает особую силу в контексте неожиданной, но полной достоинства формы.

Однако сам процесс коллекционирования подобен живому организму — он растет и может буквально вытеснить создателя из его же обители, как это произошло с Сергеем Шкупиным. Но возможен ли обратный путь? Случай, когда архитектура предвосхищает появление коллекции, — большая редкость. Как отметила Елизавета Лихачева, ГМИИ имени А. С. Пушкина — один из таких примеров, где здание изначально задумывалось как идеальный сосуд для будущих шедевров.



— складского комплекса «Сухой-Глубокий», который станет новым перевалочным центром. Для технологических процессов компании, потребность в цементах каждый год измеряется десятками тысяч тонн, что требует стабильной и безопасной логистической цепочки. Создание хаба призвано консолидировать все основные грузопотоки компании, заменить разрозненную складскую сеть и обеспечить безопасные условия хранения критически важных материалов — от цемента и реагентов до дизельного топлива.

Асфальтное направление

Компания «ЭЛКОН» продолжает также освоение рынка асфальтобетонного оборудования. Направление появилось в 2023 году, за это время было осуществлено несколько успешных проектов под брендом ELCON.

Так, в конце лета 2025 года был поставлен очередной асфальтовый завод производительностью 120 тонн/час в Республику Башкортостан. Установка оснащена пятифракционным виброгрохотом и агрегатом готовой смеси, рассчитанным на 50 тонн. Битумные емкости и силос минерального порошка произведены компанией «ЭЛКОН».

Компания держит запас оборудования в наличии на складе. Асфальтовые заводы производительностью 160 и 240 тонн/час готовы к отгрузке. Также компания содержит базовый склад запасных частей, позволяющий оперативно закрывать потребности клиентов на этапе эксплуатации.

Итоги

Для компании «ЭЛКОН» 2025 год был периодом новых направлений, проектов и модернизаций. За 12 месяцев работы было поставлено свыше 50 бетонных заводов, а общее количество установок в России приближается к отметке в 1 500.

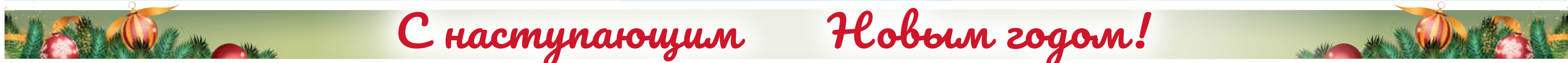
Компания продолжает развивать техническое направление; создает новые программные продукты; увеличивает и обновляет производственные площади; расширяет линейку выпускаемой продукции; активно участвует в социальной и общественной деятельности.

гаус представила результат четырехлетней кропотливой реставрации — городскую усадьбу в Орлово-Давыдовском, где сохраненные исторические артефакты от кирпича до мозаик из муранского стекла сами диктуют высочайший уровень будущего наполнения. Алина Полуказакова рассказала о проекте «Квартал на Никольской» как о примере коллекционирования самой истории. В процессе его создания девелопер собрал «Коллекцию Nicole» из найденных при археологических работах артефактов, доказав, что страсть к собирательству может быть обращена не только на искусство, но и на культурные слои места, делая девелопера соавтором времени.

Анатомия одержимости

Что движет истинным коллекционером? Участники дискуссии сошлись во мнении, что это особая форма одержимости, сродни «прекрасной болезни». Анастасия Постригай описала ее почти как физическую боль от упущенного шедевра — чувство, которое может остаться навсегда. При этом, как отметил Олег Клодт, далеко не каждый от природы наделен этим «геном», и одна из задач профессионала — деликатно будить в клиенте интерес, просвещать и провоцировать на диалог с искусством, закладывая в интерьер основу для будущих приобретений.

Итог подвела Ирина Жарова-Райт: «Великие шедевры, будь то в архитектуре или искусстве, наполняют жизнь смыслом. И сегодняшним создателям есть что передать потомкам». Дискуссия показала — в идеальном союзе нет победителя. Есть диалог, где коллекция одухотворяет дом, а дом курирует коллекцию, создавая магию места.



От благоустройства до КРТ

Как стройкомплекс Смоленской области справляется с возложенными на него обязательствами



денно более 408 тысяч кв. м жилья (или 99% от запланированных Минстроем России 410 тысяч) — 259 тысяч кв. м индивидуального и 149 тысяч кв. м многоквартирного. На высоком уровне находится обеспеченность жильем в регионе: на каждого жителя в среднем приходится 33,9 кв. м — это 9-е место в ЦФО и на 4,4 кв. м выше среднероссийского показателя. Поскольку у населения за последние годы сформировался запрос на новое качество жизни, особое внимание уделяем качеству строящегося жилья с удобной городской средой и обеспеченностью социальной инфраструктурой.

В рамках нового нацпроекта «Инфраструктура для жизни» перед нами стоит задача по вводу свыше 2,6 млн кв. м жилья до 2030 года. Для поддержания темпов строительства с главами муниципальных округов ведем совместную работу по выявлению новых перспективных территорий для жилищного строительства и вовлечению их в оборот.

По итогам проведенной работы достигнутый в 2024 году показатель градостроительного потенциала земельных участков в 1,2 млн кв. м будет сохранен и в 2025-м. В стадии строительства находится 91 многоквартирный дом жилой площадью 460,7 тысяч кв. м.

Какие инвестиции привлекаются в строительный сектор (инфраструктурное меню, КИК, облигации)?

Активное развитие, строительство и модернизацию инфраструктуры ведем в рамках новых финансовых инструментов «Инфраструктурного меню». За три года привлекли в регион порядка 7 млрд рублей.

В рамках таких инструментов, как инфраструктурные бюджетные кредиты и специальные казначейские кредиты, построили автомобильную дорогу в деревне Алтуховка, выполнили реконструкцию объекта коммунальной инфраструктуры, существенно обновили общественный транспорт — приобрели 92 автобуса. Также осуществляем строительство двух детских садов в микрорайонах Новый Смоленск и Краснинское шоссе.

Реализация проектов в рамках данных инструментов будет способствовать вводу более 540 тысяч кв. м жилья и привлечению в экономику региона более 32 млрд рублей внебюджетных инвестиций.

Благодаря поддержке Министра России и вице-премьера РФ Марата Хуснуллина в новом микрорайоне Печерский парк ведем строительство образовательного центра «Техношкола Феникс» на 726 мест в селе Печерск за счет инфраструктурных облигаций «ДОМ.РФ».

Одними из первых среди субъектов федерации направили заявку на привлечение 3,3 млрд рублей казначейских инфраструктур-

ных кредитов на строительство объектов инфраструктуры аэродрома Смоленск-Северный.

Что происходит с благоустройством территорий? Какие средства направлены на эти цели?

С 2019 года регион участвует в федеральном проекте «Формирование комфортной городской среды», за эти годы преобразовано более 780 территорий, в том числе 512 дворовых и 271 общественная. Общий объем инвестиций составил порядка 3,5 млрд рублей.

За шесть лет в рамках Всероссийского конкурса лучших проектов по созданию комфортной городской среды в малых городах и исторических поселениях реализовано 14 проектов-победителей на сумму более миллиарда рублей, из них два проекта завершили в 2025 году (города Десногорск и Велиж). Улучшена инфраструктура 11 городов, созданы новые парковые зоны и места для отдыха.

Хочу отметить, что в текущем году в Х Всероссийском конкурсе победу одержали пять заявок (города Десногорск, Ельня, Гагарин, Дорогобуж, Рославль), которые будут реализованы в 2026-2027 годах. На участие в XI Всероссийском конкурсе планируем подать не менее 13 концепций.

Дополнительно по поручению губернатора из регионального бюджета ежегодно выделяются средства на благоустройство общественных пространств, за последние два года оборудовано 80 детских игровых площадок — в каждом муниципальном образовании.

Реализуется ли в регионе механизм комплексного развития территорий?

Правительством Смоленской области совместно с муниципалитетами и застройщиками проводится активная работа по освоению новых территорий под жилищное строительство в рамках механизма КРТ. По инициативе правообладателей заключено 16 договоров, реализация которых позволит вовлечь в оборот более 154 гектаров земли и осуществить строительство 525 тысяч кв. м нового жилья.

Премьер-министром РФ Михаилом Мишустиним впервые в России подписано распоряжение о комплексном развитии несмежных территорий жилой застройки, которое будет реализовываться в Смоленске в районе Офицерская слобода. Совместно с публично-правовой компанией «Фонд развития территорий» приступили к реализации данного решения. Градостроительный потенциал территории составляет порядка 53 тысяч кв. м. Решение предусматривает снос 17 аварийных и трех ветхих многоквартирных жилых домов (общей площадью 9 тысяч кв. м).

Какие основные проблемы в сфере строительства существуют в регионе?

Очевидно, что при сохранении нынешних темпов строительства дефицит кадров будет нарастать. В строительной отрасли региона функционирует более 800 отраслевых организаций, среднесписочная численность работников — 8 800 человек. Строительные специальности одни из самых востребованных на рынке труда: с 2022 по 2024 год число вакансий в строительной отрасли, заявленных в течение года, выросло на 2,8%. Дефицит ощущается на самых разных уровнях: не хватает бетонщиков, арматурщиков, сварщиков, каменщиков; растет спрос на машинистов техники — кранов, экскаваторов, бульдозеров, а также на инженеров-проектировщиков, инженеров производственно-технических отделов.

Один из механизмов решения кадровой проблемы — целевое обучение. В прошлом году Смоленская область заняла 2-е место по количеству целевых договоров, заключенных в рамках приемной кампании 2024-2025 учебного года. Практика показывает, что уровень подготовки специалистов при таком обучении повышается. Кроме того, после окончания обучения будущий выпускник сразу трудоустроен и остается в профессии.

Важный механизм в решении кадровой проблемы — взаимодействие с профессиональным сообществом. В текущем году подписано соглашение о сотрудничестве между правительством Смоленской области и Ассоциацией СРО «Объединение смоленских строителей», в состав которой входит 440 строительных организаций региона и Республики Беларусь. Первым образовательно-производственным кластером, сформированным в области в рамках «Профессионалитета», стал строительный. Он был создан на базе Смоленской академии архитектуры и строительства, в него вошли восемь профессиональных образовательных организаций и восемь предприятий-партнеров под эгидой смоленской СРО.

В октябре Смоленск стал площадкой для проведения ежегодной конференции Консорциума СПО в сфере строительства, организованной НОСТРОЙ во взаимодействии с региональными органами исполнительной власти — Министерством архитектуры и строительства, Министерством образования и науки, а также Ассоциацией СРО «Объединение смоленских строителей». Делегаты из 32 регионов страны обсудили модернизацию и внедрение эффективных подходов в систему подготовки кадров для строительной отрасли. На пленарном заседании подписано соглашение между НОСТРОЙ и правительством Смоленской области, которое легло в основу плана мероприятий по повышению престижности и востребованности профессий, связанных с архитектурой и строительством на 2025-2026 годы.

Беседовал Сергей ВЕРШИНИН

Строительная отрасль является одним из важнейших секторов экономики Пензенской области: она объединяет около 2 тыс. организаций, предприятий и индивидуальных предпринимателей, удельный вес отрасли в валовом региональном продукте превышает 5%. Министр строительства, транспорта и дорожного хозяйства региона Александр ГРИШАЕВ рассказал «Строительной газете» о стратегических задачах своего ведомства, темпах возведения жилья и реализации задач, поставленных федеральным правительством и президентом РФ.



Александр Георгиевич, в чем вы видите основные задачи, стоящие перед стройкомплексом региона?

Стратегическая цель развития строительного комплекса Пензенской области — формирование экономики строительной отрасли, обладающей динамичным потенциалом, способным обеспечивать рост уровня благосостояния населения и стандартов проживания. В это смысле жилищное строительство является локомотивом отрасли.

Детельностью областного правительства по развитию жилищного строительства на территории региона направлена на выполнение задач, определенных указом президента РФ от 07.05.2024 №309 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года», национальным проектом «Инфраструктура для жизни» и стратегией социально-экономического развития Пензенской области на период до 2035 года в части увеличения объемов жилищного строительства, повышения доступности жилья и формирования качественной жилой среды.

Область характеризуется высокой жилищной обеспеченностью населения: по итогам прошлого года на 1 жителя области приходится 35,8 кв. м жилья — это первое место среди субъектов Приволжского федерального округа (в среднем по ПФО — 31,1 кв. м на человека) и восьмое в целом по стране (в среднем по РФ — 29,4 кв. м на человека). Поставленная президентским указом №309 задача по обеспечению граждан жильем общей площадью не менее 33 кв. м на человека к 2030 году и не менее 38 кв. м к 2036-му на территории нашей области перевыполнена и по срокам, и по объемам.

С 2021 по 2025 год на территории Пензенской области введено более 4 млн кв. м жилья, в том числе в прошлом году более 1 млн — рекордные показатели жилищного строительства: таких объемов не было ни в советский период, ни в новое время.

Возникают ли какие-либо проблемы при выполнении данных задач?

Высокие темпы жилищного строительства, на которые наложилась ужесточение банками с июля прошлого года условий ипотечного кредитования, привели к затовариванию на рынке первичного жилья. У региональных застройщиков остаются не реализованными 3 800 квартир общей площадью 246 тыс. кв. м во введенных в эксплуатацию многоквартирных домах. Для понимания: это равно вводу всего многоквартирного жилья за 10 месяцев 2025 года (245,3 тыс. кв. м). В строящихся домах остаются свободными почти 13 тыс. квартир общей площадью 695 тыс. кв. м.

Согласно исследованию портала «Единый реестр застройщиков», Пензенская область вместе с еще четырьмя субъектами (Орловская и Челябинская области, Красноярский край, Карачаево-Черкесская Республика) отнесена к регионам с наиболее



Высокий темп

Пензенская область перевыполняет планы по строительству жилья

высоким уровнем перепроизводства на рынке первичного жилья.

Сохранение высоких темпов строительства жилья в условиях падения спроса приведет к ухудшению финансового состояния региональных застройщиков, приостановке и заморозке девелоперских проектов и в конечном счете к появлению новых «обмануток» дольщиков, чего нельзя допустить ни в коем случае.

Поэтому, принимая сложившуюся ситуацию, для Пензенской области на 2025 год установлены сниженные на 30% по сравнению с прошлым годом целевые показатели по вводу жилья — мы должны обеспечить ввод не менее 700 тыс. кв. м. В текущем году региональная строительная отрасль работает в рамках поставленной задачи. За 10 месяцев введено в эксплуатацию 585 тыс. кв. м жилья (83,5% к установленному целевому показателю). По итогам года план будет выполнен — мы прогнозируем ввод не менее 780 тыс. кв. м жилья, из которых 350 тыс. — индивидуальное жилье и около 430 тыс. — многоквартирное.

Какие меры предпринимаются властями для «разрядки» ситуации?

В целях стабилизации ситуации в жилищном строительстве правительство области реализует ряд мероприятий, направленных как на стимулирование предложения на рынке жилья в части строительства инфраструктуры для проектов жилищного строительства за счет бюджета («Стимул»), комплексное развитие территорий (КРТ), инфраструктурные облигации «ДОМ.РФ», казначейские инфраструктурные кредиты, предоставление субсидий застройщикам на техприсоединение к инженерным сетям), так и спроса на жилье со стороны населения в части повышения доступности ипотечного кредитования (реализация Агентством ипотечного кредитования Пензенской области региональной программы льготного ипотечного кредитования и выделение на нее средств областного бюджета).

Благодаря мерам господдержки за период с 2021 по 2025 годы 140 тыс. пензенских семей улучшили свои жилищные условия — приобрели квартиру, построили индивидуальный жилой дом, получили жилье за счет целевых программ и расселения аварийного жилья.

Отдельно необходимо остановиться на реализуемой в регионе программе Агентства ипотечного кредитования по предоставлению льготных ипотечных кредитов со сниженной процентной ставке по стандартам «Банка ДОМ.РФ» и Сбербанка. С 2018 по 2025 год Агентством выдано около 3,5 тыс. займов на сумму более 11,5 млрд рублей, в том числе в 2023 году — 460 займов на 2,4 млрд рублей, в 2024-м — 400 займов на 2,0 млрд рублей. Региональные мероприятия по повышению доступности

ипотеки позволяют уменьшить негативный эффект от отмены льготных программ и оказывают существенную поддержку гражданам в приобретении жилья, однако возможности областного бюджета не позволяют в полной мере воспользоваться данным механизмом повышения доступности жилья.

В 2025 году в связи со сложной ситуацией в экономике объемы выделяемых из областного бюджета средств несколько снизились, пока выдано 360 кредитов на 2,0 млрд рублей. Процентная ставка агентства на сегодняшний день — от 4,9% годовых. Мы рассчитываем на увеличение в 2026 году финансирования данной программы, предоставление агентством ежегодно до 500 таких кредитов, что составит около 10% от рынка ипотеки, окажет поддержку в улучшении жилищных условий не только гражданам, но и региональным застройщикам: нам важно сохранить в сложившейся социально-экономической ситуации потенциал региональной строительной отрасли.

Одним из механизмов повышения доступности жилья мы считаем возведение инфраструктуры за счет средств бюджетов всех уровней: это позволяет застройщикам не отвлекать ресурсы на строительство магистральных сетей, дорог, соцобъектов и заниматься непосредственно строительством жилья.

Какие льготные федеральные и региональные программы действуют в области?

В рамках реализации мероприятий федерального проекта «Жилье» (до 2025 года — программа «Стимул», с 2025 года — КРТ) на территории Пензенской области осуществляется строительство инфраструктуры для перспективных проектов жилищного строительства. По программе «Стимул» с 2021 по 2024 год возведен 21 объект инженерной и дорожной инфраструктуры для микрорайонов на территории Пензы и в городе «Спутник» Засечного сельсовета. Построено также около 1 млн кв. м жилья — около 19 тыс. семей улучшили свои жилищные условия.

Программа «Стимул» завершилась в 2024 году, и с 2025-го строительство инфраструктурных объектов продолжилось в рамках нацпроекта «Инфраструктура для жизни» для проектов КРТ. На период 2025-2027 годов Пензенской области на реализацию проектов КРТ предоставлена субсидия из федерального бюджета в размере 1,7147 млрд рублей. В 2025 году началось строительство школы на 550 мест для ЖК «Лугометрия», водопровода от микрорайона Терновка до ул. Измайлова в Пензе. На территории проектов КРТ, для которых осуществляется строительство данных инфраструктурных объектов, в 2025 году введено

в эксплуатацию 100 тыс. кв. м многоквартирного жилья.

На территории области с 2024 года осуществляется реализация регионального мероприятия по предоставлению застройщикам многоквартирного жилья субсидии из областного бюджета на возмещение затрат на технологическое присоединение к инженерным сетям.

Министерством строительства, транспорта и дорожного хозяйства Пензенской области осуществляется отбор юрлиц, являющихся застройщиками жилья, реализующих проекты по развитию районов массовой жилищной застройки и/или комплексного освоения территорий в населенных пунктах области, на предоставление субсидий на возмещение затрат застройщиков на подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сетям тепло- и водоснабжения и водоотведения.

По итогам проведенных отборов застройщикам под гарантию обеспечения ввода жилья предоставлены субсидии на возмещение таких затрат в 2024 году в размере 135,6 млн рублей, в 2025-м — 55,6 млн.

С использованием механизма строительства объектов инфраструктуры для проектов жилищного строительства за счет инфраструктурных облигаций АО «ДОМ.РФ» в 2024 году построен канализационный коллектор в Пензе, что позволило ввести в эксплуатацию более 145 тыс. кв. м жилья. Бюджет проекта составил 300 млн рублей. Мы рассматриваем данный проект как пилотный, с использованием опыта которого сможем предложить к реализации за счет инфраструктурных облигаций значительно более крупные объекты инженерной инфраструктуры для проектов жилищного строительства.

С 2025 года за счет казначейских инфраструктурных кредитов начата реализация мероприятий по строительству соответствующих объектов для проектов КРТ, что позволит застройщикам приступить к активному освоению перспективных площадок. В текущем году будет построено пять объектов инфраструктуры (сети водоснабжения, водоотведения, объекты теплоснабжения) в Пензе и Кузнецке на общую сумму 456,9 млн рублей.

Какие соцобъекты возводятся на территории области?

В 2024 году введено в эксплуатацию две школы: на 550 мест в селе Бессоновка и на 1 100 мест в пензенском мкр. Заря, физкультурно-оздоровительный комплекс игровых видов спорта в Пензе, выполнен капитальный ремонт 13 общеобразовательных организаций и 1 учреждения культуры.

В 2025 году отремонтировано 17 школ, 4 детсада, учреждение культуры, организация социального обслуживания. Начато строительство двух школ: на 550 мест в ЖК «Лугометрия» и на 1 100 мест в ЖК «Арбековская застава» в Пензе. До конца года введем в эксплуатацию взрослую поликлинику в Кузнецке.

Мощности регионального стройкомплекса достаточны для выполнения поставленных задач, однако 2026 год будет сложным для строителей. В жилищном строительстве наблюдается сокращение запуска новых проектов, региональные застройщики снижают темпы строительства. После понижения ключевой ставки ЦБ уменьшаются и процентные ставки по ипотеке — в октябре количество выданных ипотечных кредитов увеличилось вдвое по сравнению с началом года, однако это все еще значительно меньше, чем в первой половине прошлого года.

Восстановить прежние объемы ипотеки в 2026 году вряд ли получится, что неизбежно отразится на объемах ввода жилья, однако мы сделаем все возможное, чтобы сохранить положительные темпы развития региональной строительной отрасли.

Формула устойчивости

Скорость строительства и качество среды как конкурентная парадигма

Оксана САМБОРСКАЯ

Каким для рынка недвижимости был 2025 год? Ответ на этот вопрос пытались найти на ежегодной пресс-конференции Ассоциации профессионалов рынка недвижимости (REPA), модератором которой традиционно выступила председатель правления Ассоциации инвесторов Москвы Любовь Цветкова. Собравшиеся эксперты обсудили главную интригу — какие факторы сегодня определяют устойчивость девелоперского бизнеса в новых экономических реалиях.

В своих выступлениях спикеры пришли к выводу, что в условиях завершения эпохи льготной ипотеки и перехода к периоду не только высокой стоимости кредитов, но и растущих издержек стабильность обеспечивается не гонкой за объемами, а качеством, скоростью и глубиной проработки каждого решения. Руководитель и управляющий партнер REPA Юлия Солодовникова обозначила этот тренд, подчеркнув, что ключевые проекты ассоциации — Международная премия REPA и фестиваль WOW FEST — уже работают как платформы для формирования новых, более высоких стандартов, напрямую влияющих на «формулу устойчивости» всего рынка.

Аналитическую картину года представил основатель GMK Сергей Разуваев. Цифры говорят сами за себя: за последние десятилетие в России было введено 914 млн кв. м жилья, причем прирост за последние пять лет составил 115,9 млн по сравнению с периодом 2016-2020 годов. Этот рынок во многом был возможен благодаря льготной ипотеке, уход которой стал одним из ключевых вызовов. На текущий момент жилая недвижимость утратила для потребителя безусловную инвестиционную привлекательность. Другие тревожные сигналы — продолжающееся уменьшение средней площади квартир (49,2 кв. м в 2025 году) и растущий ценовой разрыв между первичным и вторичным рынком, в отдельных случаях достигающий 72%. При этом цены на «первичку» с начала года выросли на 7,4%, что свидетельствует не столько о росте благосостояния покупателей, сколько о сокращении предложения и его диверсификации.

Аналитическую картину года представил основатель GMK Сергей Разуваев. Цифры говорят сами за себя: за последние десятилетие в России было введено 914 млн кв. м жилья, причем прирост за последние пять лет составил 115,9 млн по сравнению с периодом 2016-2020 годов. Этот рынок во многом был возможен благодаря льготной ипотеке, уход которой стал одним из ключевых вызовов. На текущий момент жилая недвижимость утратила для потребителя безусловную инвестиционную привлекательность. Другие тревожные сигналы — продолжающееся уменьшение средней площади квартир (49,2 кв. м в 2025 году) и растущий ценовой разрыв между первичным и вторичным рынком, в отдельных случаях достигающий 72%. При этом цены на «первичку» с начала года выросли на 7,4%, что свидетельствует не столько о росте благосостояния покупателей, сколько о сокращении предложения и его диверсификации.



С наступающим



О давлении, которое испытывает рынок, рассказал руководитель департамента продаж «Донстроя» Вячеслав Белозеров. Он систематизировал основные факторы «идеального шторма»: рост стоимости материалов, высокая ключевая ставка, дорогие кредиты и проектное финансирование, снижение платежеспособного спроса, дефицит рабочей силы. В этих условиях выживание требует радикальных мер. Стратегия «Донстроя», по его словам, строится на четырех китах: гибкая ценовая политика с быстрыми корректировками, активная работа с ипотечными программами, оптимизация проектов без потери качества и, что особенно важно, запуск только тех концепций, которые точно «попадают» в актуальные потребности аудитории.

Премиальный сегмент, всегда считавшийся более устойчивым, также переживает глубокую трансформацию. Директор по продажам UNIQ Development Валерий Ручий представил данные, подтверждающие эту устойчивость: доля «премиума» в общем предложении за пять лет выросла с 13% до 21%. Однако изменилась природа спроса: локатива (традиционный главный козырь элитной недвижимости) отходит на второй план, на первый выходят концепция, сервисы и образ жизни, предлагаемый проектом резиденту. На примере клубного дома Springs, ставшего катализатором развития премиального направ-

объектам. Это изменение парадигмы — от «построить и продать» к «спроектировать, чтобы жили» — становится одним из краеугольных камней новой рыночной логики.

О том, как стратегически важным стал даже такой, казалось бы, декоративный элемент, как благоустройство, рассказал руководитель проектного бюро ГК «Эко-плант» Илья Очнев. Он представил озеленение не как статью расходов, а как мощный инструмент брендинга и экономики. Собственный стандарт озеленения, оформленный в виде архитектурно-ландшафтного брендбука, обеспечивает узнаваемость проектов, управляемое качество и, что критически важно в текущих условиях, значительную экономию бюджета и времени за счет унификации решений и предсказуемости результата. Эта стандартизация, подкрепленная глубоким анализом потребностей покупателей, позволяет создавать комфортную среду не всплывая, а точно отвечая на запросы жителей к приватности, безопасности и эстетике их повседневного окружения.

Любопытный тренд, отмеченный несколькими спикерами, — осторожное возвращение инвесторов в «бетон». Как показали данные «Донстроя», доходность от вложений в недвижимость бизнес- и премиум-классов за 2022-2025 годы (40% и 70% роста соответственно) начала конкурировать, а в элитном сегменте даже существенно опережать доходность по банковским депозитам. Наряду с постепенным перетоком средств с депозитов это стало одной из причин сильных финансовых результатов года. Параллельно ипотека, несмотря на рост ставок, вновь укрепляет свои позиции как ключевой инструмент покупки. В «старой» Москве, например, доля ипотечных сделок в октябре достигла 61%, демонстрируя рост на 28% к прошлогоднему показателю.

В завершение дискуссии спикеры заглянули в 2026 год. Ожидается, что адаптация к новым условиям продолжится, а конкурентная борьба окончательно сместится из плоскости цен и локалий в плоскость инноваций, качества жизни внутри проектов и операционной эффективности. Рынок движется в сторону большей осознанности, где успех будет определяться не массовостью, а умением создавать уникальные, тщательно продуманные и технологичные среды обитания. Формула устойчивости, поискам которой была посвящена встреча, все больше напоминает сложное уравнение, где переменными являются скорость, глубина проработки деталей и искреннее внимание к меняющимся запросам человека, для которого, в конечном счете, и строится каждый новый дом.

Обрести доверие

Столичный регион в 2025 году показал снижение темпов возведения жилья

Владимир ТЕН

Президент Российской гильдии риэлторов (РГР) Артемий Шурыгин и его заместитель Ирина Зырянова, Андрей Банников и Андрей Хромов на пресс-конференции «Рынок жилой недвижимости: основные тренды и вызовы 2025 года» рассказали об изменении покупательского спроса на фоне нынешней ключевой ставки ЦБ, кризисе доверия на рынке недвижимости, мерах противодействия мошенникам.

«РГР в декабре начинает подводить предварительные итоги года, поскольку не все данные обработаны», — отметил Артемий Шурыгин. По его словам, год был сложным, богатым на новые вводные,

оказывающие влияние на рынок как в краткосрочной, так и в среднесрочной перспективе. Самым значимым стало постепенное снижение ключевой и ипотечной ставок.

Артемий Шурыгин поделился некоторыми выводами аналитического комитета РГР. Так, рост строительства многоквартирных домов за год с ноября 2024-го составил 0,7%, что свидетельствует о стагнации. Также наметился дисбаланс развития региональных рынков как по объему возводимого жилья, так и по развитию современных проектов разного класса. Причем впервые в список лидеров по индексу снижения нового строительства попали Московская область и Москва.

Новым годом!

Болевые точки КРТ

В чем сложности реализации проектов по комплексному развитию территорий

Сергей ЗЕЛЕНЦОВ

КРТ является ключевым инструментом формирования современной городской среды, позволяющим преобразовывать депрессивные территории в комфортные районы с развитой инфраструктурой. Проекты по этой программе реализуются в 78 регионах России; в общей сложности в проработке находится порядка 1,8 тыс. территорий площадью почти 41 тыс. гектаров, на которых, расселяя аварийное и ветхое жилье, предстоит построить 300 млн кв. м новой недвижимости.

Интерес понятия

Причины интереса девелоперов к программам КРТ понятны. Строительные компании получают доступ к крупным площадкам земли для комплексной застройки, что позволяет реализовать проекты большего масштаба и обеспечить значительный объем продаж недвижимости. Государственные меры поддержки включают предоставление земельных участков, налоговые льготы, субсидии и другие формы финансовой помощи, что снижает риски инвестирования и увеличивает маржинальность проектов. Комплексное освоение территорий предполагает не только строительство жилья, но и развитие социальной и инженерной инфраструктуры, что повышает привлекательность объектов недвижимости для потенциальных собственников и арендаторов. Участие в программах КРТ позволяет компаниям расширить спектр своей деятельности, освоить новые сегменты рынка и укрепить свою репутацию надежного застройщика.

На ежегодном саммите Московского Бизнес Клуба, на котором эксперты подводили итоги года рынка недвижимости, тема комплексного развития территорий была одной из приоритетных. Коммерческий директор группы компаний «КОРТРОС» Дмитрий Железнов отметил, что в разных регионах России подход к КРТ имеет свою специфику: «КРТ — это не всегда про масштаб, это больше про подход. Если в Москве часто речь идет о ревитализации промышленных зон, то в регионах это ветхое аварийное жилье, которое нужно расселять, какие-то старые бараки, сараи, которые могут находиться в самом центре города и которые нужно сносить».



ФОТО МОСКОВСКИЙ БИЗНЕС КЛУБ

При этом в Москве существует большой спрос на коммерческие помещения, офисы, торговые пространства. В регионах же большинство застройщиков еще не обязали строить на собственные средства школы, детские сады и другую социальную инфраструктуру; там иногда бывает нужно просто расселить ветхие дома, освободить площадку и передать ее городу, чтобы город уже своими силами реализовал на ее месте социальный объект.

По словам эксперта, при нынешней ключевой ставке платить много денег за покупку площадки под коммерческое жилье и на три года уходить в разработку проектной документации нерентабельно. «Это дорого, стоимость многих площадок переоценена, экономика скрипит», — пояснил девелопер. В рамках проектов КРТ все те же самые затраты, по сути, конвертированы в обязательства застройщика, которые прописываются в договоре КРТ и растягиваются на срок реализации проекта — 3–7 лет.

Соответственно, затраты можно растянуть по времени, а вход в проект будет гораздо комфортнее. Поскольку в обновлении территории заинтересованы все — и девелопер, и город, и жители, — процесс согласования граддокументации идет проще и быстрее.

«Все технико-экономические показатели по умолчанию понятны; когда входишь в проект, ты понимаешь все, что можешь построить, и все, что должен построить: все обязательства прозрачны», — сказал Дмитрий Железнов.

Есть проблемы

Но, как всегда, есть нюансы и обратная сторона медали. «Первая боль, с которой мы постоянно сталкиваемся, — это рассе-

ление ветхого аварийного фонда», — сообщил эксперт. Он пояснил, что в рамках КРТ могут быть дома, которые ветхими и аварийными не признаны, но зоной КРТ накрыты. Поэтому потенциально жители могут принять решение о выходе из программы и исключении этих домов из территории застройки. При этом сейчас такое право у жителей существует до момента утверждения плана планировки территории, а часто с момента вхождения застройщика в КРТ это может случиться и через год, и через 15 месяцев.

«В итоге можно потратить много времени на разработку планировки, на создание концепции, а потом в какой-то момент из него выпадает кусочек мозаики, или два, или три, — указал Дмитрий Железнов, — и та концепция, которая создана изначально, рушится, и внутри нового современного квартала застройки остаются старые, не вписывающиеся в новую архитектуру объекты». Для решения этой проблемы необходимо ограничить срок выхода датой проведения торгов, когда застройщик приобретает права на реализацию КРТ: тогда, подобных эксцессов уже не будет.

Вторая сложность — выкуп объектов у жителей: часто этот процесс очень сильно растягивается во времени. Жители набирают цену, хотят продать дороже, долго не соглашаются, долго принимают решения, что влияет на сроки реализации проекта. «Приходится либо переплачивать, утяжеляя экономику, либо пытаться ускориться и сократить сроки на других этапах», — посетовал Дмитрий Железнов.

Третья сложность — инженерные сети. Часто бывает так, что, входя в проект, застройщик не до конца понимает все его нюансы и особенности, а потом появляются

ся подводные камни. «На одной из наших площадок, исходя из предложения сетевой компании, на перенос сети от небольшого жилого дома нужно потратить сотни миллионов. С учетом экономики региона это катастрофически повлияет на темпы строительства и на будущие цены реализации», — сказал Дмитрий Железнов. При этом договориться о других условиях — долгий и мутный переговорный процесс, часто без гарантии положительного результата.

Вот вам еще обязательства

Также в процессе реализации проекта КРТ часто всплывают новые вводные, которых не было на этапе торгов, но ответственность все равно лежит на застройщике. Появляется, например, объект культурного наследия, который нельзя просто сносить, и есть витиеватые процедуры того, как нужно с ним работать, проводить изыскания, экспертизы, сохранять, реконструировать, что сильно влияет на сроки и темпы работ.

По словам эксперта, часто бывает, что несмотря на то, что все обязательства по договору КРТ прописаны в документе, в процессе согласования граддокументации перед строителями ставят новые обязательства: «Город смотрит на проект, нам говорят: отлично, молодцы, красиво нарисовали, а еще вот это бы здесь сделать — и тогда точно будет «вау». Мы говорим: стойте, но этого не было у нас в экономике, этого не было в обязательствах. Но городские власти говорят: надо включаться. Приходится делать, но так или иначе это влияет на экономическую составляющую проекта либо на удлинение сроков».

Еще одна боль девелоперов при реализации проектов — избыточные требования, прописанные в договоре к определенным объектам. «Они написаны очень правильным техническим языком, но как будто студентом, который брал из различных федеральных законов отдельные формулировки и красивые фразы и вставлял в договор КРТ», — рассказал девелопер. В качестве примера он привел строительство условного технопарка, в котором должно быть множество функций, которыми характеризуются подобные объекты разных направлений: IT-технопарки, инновационные технопарки, промышленные технопарки.

«Все собрано в одном, и если все это реализовать, то нам из условных 5 тыс. кв. м нужно будет отдать под эти специфические функции 2,5 тыс., которые, скорее всего, не будут востребованы. Но это прописано в договоре КРТ, и мы формально поменять это не можем», — резюмировал Дмитрий Железнов.

Некоторые участники рынка полагают, что из-за падения объема строительства в недалеком будущем россияне ожидают дефицит новостроек. Президент РГР отметил, что, по мнению аналитиков гильдии, это ошибочное мнение. Текущее торжование инвестиционного процесса — естественная реакция рынка на сжавшийся спрос, происходит накопление товарного запаса у застройщиков после ввода объектов.

В целом по стране показатели распродаваемости продолжают ухудшаться с конца 2023 года. «Мы фиксируем общую тенденцию с прошлого года: векторы динамики цен по локальным рынкам отличаются», — отметил Артемий Шурыгин. — Есть группы городов, где цены выросли или снизились и где цены удержались на прежнем уровне. Рост цен в большинстве городов — центров регионов, по нашим данным, не превышает уровни инфляции за год».

По мнению главы РГР, средневзвешенная ставка кредитования в 21,25% — заградительная, которая делает недоступным жилье для основной массы потенци-

альных ипотечных заемщиков. «Профессиональное риэлторское сообщество находится рядом с клиентами, поэтому мы чувствуем их потребности и сложности, с которыми они сталкиваются», — подчеркнул он. — Исходя из своего опыта, нами формируются предложения для государственных, которые мы активно озвучиваем. Мы считаем важным, чтобы изменения по госпрограммам не сокращали целевую аудиторию, для которой эти программы предназначены».

Ирина Зырянова подтвердила, что снижение доступности ипотеки из-за высокой ключевой ставки Центробанка и отсутствия льготных ипотечных программ для вторичного рынка ведут к существенному падению спроса. К тому же с 1 января 2025 года введен новый ипотечный стандарт, который еще больше усложняет процедуру получения кредита, ограничивает возможности заемщиков и вызывает падение объема ипотечных сделок. И конечно, есть макроэкономическая неопределенность, которая создает замкнутый круг для строительной

отрасли. Все это приводит к затовариванию, ухудшающему экономику проектов и повышающему стоимость финансирования.

В индивидуальном жилищном строительстве ситуация, по мнению Ирины Зыряновой, тоже не лучше. Распространение на ИЖС практики использования счетов эскроу для расчетов с застройщиками не добавляет им уверенности в перспективах развития бизнеса и пока не оказывает положительного влияния на этот сегмент.

Андрей Банников акцентировал внимание на самой горячей теме последнего времени — «казусе Долиной — Лурье», отметив при этом, что уже с 2020 года начали фиксироваться случаи мошенничества по схемам, когда потребителя обманывали преступники: владелец продавал квартиру, забирая деньги, после чего подавал в суд для отсрочки права собственности нового покупателя.

РГР взаимодействует по этой проблеме с МВД, прокуратурой, Следственным комитетом и Росфинмониторингом, при этом привлекает половину случаев мошенничества

предотвращают именно риэлторы, подавая сигналы органам внутренних дел.

«Мы проводим достаточно активную информационную и образовательную работу, в первую очередь среди риэлторского сообщества», — сообщил Андрей Банников, — и это приносит свои плоды. В настоящий момент преступники, видя, что риэлторы информированы, ориентируют свои схемы на покупателей, которые самостоятельно дают рекламу и самостоятельно выходят на рынок, минуя его профессиональных участников».

Он рассказал, что РГР организовала оперативный штаб, который занимается сбором информации, выработкой рекомендаций, обращается с инициативами к представителям исполнительной и законодательной власти: «Наша задача — не позволить нанести рынку недвижимости значительный урон. Но мы выступаем также против запретов и ограничений, которые не дадут эффекта, но усложнят работу на рынке не только профессиональным участникам, но и обычным потребителям».

Дом культуры ГЭС-2, Москва —
победитель премии 100+ Awards
в номинации «Лучшее инженерное
решение объекта строительства», 2023



METROPOLIS

генеральное проектирование
в сегменте гражданского строительства

Театр оперы и балета, Севастополь —
победитель премии 100+ Awards в номинациях:
«Лучшее архитектурное решение, строящийся объект», 2025
«Лучшее конструктивное решение, строящийся объект», 2025
«Лучшая BIM-модель здания», 2023

