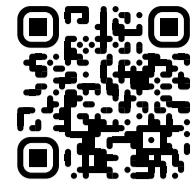


До 74% составит доля ИЖС в общем объеме жилищного строительства по итогам 2025 года **с. 3**

Достижения строительной отрасли Пензенской области **с. 4-5** Олег Никандров о трансформации отечественного лифтостроения **с. 10** Возрождение архитектурных конкурсов в России **с. 14-15**



Издаётся
с апреля 1924

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

Строительная газета

ГЛАВНЫЙ
ИНФОРМАЦИОННЫЙ
ПАРТНЕР



МИНСТРОЯ
РОССИИ

www.stroygaz.ru

№3 (10876) 30 января 2026

Дело за малым

ИЖС становится главным
направлением строительства

Алексей ТОРБА

На состоявшемся на прошлой неделе в Торгово-промышленной палате Российской Федерации совместном заседании Комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере строительства и Ассоциации участников рынка малоэтажного и индивидуального жилищного строительства (Ассоциация МЖС) обсуждались текущее состояние и перспективы развития рынка малоэтажного и индивидуального жилищного строительства (МЖС и ИЖС). Подведя итоги работы Ассоциации МЖС за первый год ее существования, участники заседания пришли к выводу о необходимости реализации ряда мер государственной поддержки и стандартизации. В их числе — внедрение стандартизации и типовых проектов, расширение программ льготного кредитования физических и юридических лиц, решение инфраструктурных вопросов и нивелирование рыночных рисков, связанных с ростом цен на строительные материалы и логистику.

Курс — на малоэтажку

Тон поиску решений по модернизации отрасли задал председатель Комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере строительства, председатель Наблюдательного совета Ассоциации МЖС Ефим Басин. Он напомнил, что по итогам VIII Международного форума «Малоэтажная Россия-2025» в Госдуму РФ, различные министерства и ведомства было направлено обращение с предложениями по переводу ИЖС на цивилизованные рельсы. Тем не менее еще остались проблемы, для решения которых требуется принятие Госдумой четырех законопроектов. Это прежде всего вопросы, связанные с управлением общим имуществом поселков индивидуальной застройки, внедрением альтернативных моделей финансирования строительства таких домов, использованием в этой сфере эскроу-счетов и вхождением ИЖС в проекты комплексного развития территорий (КРТ).

Тему совершенствования нормативной базы продолжил член Комитета по строительству и ЖКХ Государственной Думы РФ, президент Ассоциации МЖС Александр Якубовский. По его словам, в любом случае правительству РФ придется заниматься индивидуальным и малоэтажным жилищным строительством. И работа, которую сегодня ведет Ассоциация, создает фундамент, на который сможет опереться государство.

с. 6-7



Добиться своего Новые законы помогут навести порядок в ЖКХ и реализовать жилищные права граждан

Беседовал Алексей ЩЕГЛОВ

Комитет Государственной Думы по строительству и ЖКХ — одна из ключевых структур, от качества законодательной работы которой зависят повседневные условия жизни граждан России. Работа лифтов, тепло и уют в домах, состояние дворов и подъездов, возможность купить или арендовать комфортное современное жилье — эти и многие другие аспекты постоянно находятся в поле зрения законодателей. Только за последний год с подачи членов Комитета был принят ряд нормативно-правовых актов, регулирующих важнейшие сферы жилищно-коммунального хозяйства, способствующих развитию строительства и реализации имущественных и социальных прав граждан. О наиболее важных из них и о тех инициативах, которые только готовятся парламентариями к рассмотрению, в интервью «Стройгазете» рассказал зампред Комитета Сергей КОЛУНОВ.

Сергей Владимирович, что удалось сделать вам и вашим коллегам по Комитету в рамках законодательной деятельности в 2025 году?

Выделю несколько наиболее важных инициатив. Во-первых, это закон о техническом обслуживании лифтового оборудования в многоквартирных домах (МКД). Его давно все ждали, и он защитит наших жителей от мошеннических схем и от компаний-однодневок, которые подвизались на рынке обслуживания лифтового оборудования. Это очень нужный закон, который не только поможет уберечь средства граждан, пропадавшие из-за таких мошеннических схем, но и предотвратит жертвы, происходящие вследствие поломок оборудования, так как в нем речь идет о лифтах, которые, как известно, являются опасным видом вертикального транспорта. Принятый в декабре закон об обслуживании лифтового оборудования уберет с рынка недобросовестные компании и фирмы-однодневки и поможет создать на нем здоровую конкуренцию между профессионалами. В соответствии с ним сервисные компании все работы с лифтовым оборудованием в МКД будут осуществлять по типовым договорам.

Закон вступит в силу 1 сентября, и до этого срока нам совместно с Министром России и другими ведомствами необходимо подготовить и принять ряд подзаконных актов, которые обеспечат его действенность. Рабо-

та предстоит большая, но я уверен, что к намеченному дате она будет выполнена.

Второй закон, который я хочу выделить, вносит изменения в Жилищный кодекс РФ и регулирует вопросы коллективного контроля членов Советов МКД за содержанием подписанных актов. Им исключается возможность злоупотреблений со стороны отдельных недобросовестных членов советов МКД, включая их председателей, и устанавливается прямое требование о даче согласия при избрании в такие советы.

В-третьих, это закон, обеспечивающий единообразный подход к регулированию и использованию взносов, идущих на капитальный ремонт общего имущества в МКД. Раньше было так, что когда дом числился в программе реновации, то собственники освобождались от уплаты взносов на капремонт жилых помещений, а за капремонт нежилых обязаны были платить. Новый закон устраняет этот дисбаланс и несправедливость; его нормы гласят, что если дом стоит в программе реновации, то люди взносы на капремонт не платят. Причем те деньги, которые ими были уже заплачены, переносятся на цели ремонта следующего объекта.

с. 8-9

САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ



Екатерина ШИШКОВА
Прошлый год стал для Ассоциации Саморегулируемых организаций «Объединение строительного комплекса и ЖКХ «Большая Волга» периодом активной работы, значимых достижений и реализации инициатив, которые укрепили позиции строительной отрасли в Пензенском регионе. Мы гордимся вкладом ассоциации в профессиональное сообщество, поддержку молодых специалистов и сохранение исторической памяти — и готовы поделиться итогами года.

Семинар-практикум по системе наставничества

Одним из важнейших событий года стал семинар-практикум, посвященный внедрению системы наставничества на предприятиях строительной сферы. Мероприятие отличалось высоким уровнем экспертизы: спикером выступила кандидат экономических наук, признанный специалист в сфере наставничества Анна Макарова.

Исполнительный директор ассоциации Лариса Афанасьева поделилась опытом организации семинара: «Мы осознавали, насколько важно развивать институт наставничества — это напрямую влияет на качество подготовки кадров и преемственность профессиональных знаний. Приглашение Анны Макаровой позволило участникам получить уникальные практические рекомендации. Семинар стал площадкой для обмена опытом между представителями компаний, которые уже внедряют наставничество, и теми, кто только планирует это делать. Мы видим в этом направлении огромный потенциал для роста строительной отрасли региона».

Национальный конкурс профессионального мастерства «Строймастер»

СРО «Большая Волга» традиционно выступила соорганизатором регионального этапа Национального конкурса профессионального мастерства «Строймастер». Мероприятие с каждым годом вызывает все больший интерес в Пензенской области, особенно среди студентов средних профессиональных учебных заведений — для них в 2023 году организаторами была создана отдельная Студенческая лига. В 2025 году 35 студентов СПО пришли участники в конкурсе по трем номинациям — «Лучший каменщик», «Лучший сварщик» и «Лучший штукатур», показав прекрасные результаты по Приволжскому федеральному округу.

Лариса Афанасьева отметила выдающиеся достижения пензенских участников в финале конкурса, который стал юбилейным в 2025 году и отметил 15-летие: «С гордостью сообщаю, что представители нашего региона не просто участвовали в финале «Строймастера», но и завоевали призовые места в номинациях «Лучший каменщик» (Взрослая лига) и «Лучший сварщик» (Студенческая лига). Эти достижения — результат системной работы ассоциации по поддержке профессионального роста специалистов. Мы убеждены, что в 2026 году наши специалисты вновь продемонстрируют высочайший уровень мастерства!»

Стоит добавить, что «Большая Волга» выступила официальным партнером финала юбилейного конкурса профессионального мастерства «Строймастер», оказавшая неоценимую поддержку в его организации.

Конкурс детских вопросов

Впервые в 2025 году Ассоциация СРО «Большая Волга» организовала и провела конкурс детских вопросов о строительстве «Спроси строителя 2025». Инициатива охватила не только Пензенскую область, но и другие регионы России.

Лариса Афанасьева выразила надежду на дальнейшее развитие проекта: «Конкурс позволит привлечь внимание юных жителей к строительной сфере. Ребята задавали инте-



О планах и достижениях

Ассоциация СРО «Большая Волга» — драйвер развития строительной отрасли Пензенского региона



ресные, порой неожиданные вопросы, которые раскрывают их искренний интерес к профессии. Мы уверены, что «Спроси строителя» станет доброй традицией, расширит географию и вдохновит еще больше детей на изучение строительства».



Сергей ЛИСОВОЛ,
председатель Совета Ассоциации СРО
«Большая Волга»:

«День строителя стал не просто праздником, но и возможностью вдохновить новое поколение. Мы будем и впредь создавать площадки, где молодые люди смогут мечтать, учиться и воплощать свои идеи в реальность»

Урок «Память объединяет»

К 80-летию Победы в Великой Отечественной войне на базе Пензенского государственного университета архитектуры и строительства прошел урок «Память объединяет». Инициатива была реализована при участии Ассоциации СРО «Большая Волга».

Лариса Афанасьева рассказала о значимости мероприятия: «В мероприятии приняли

участие дети войны, ветераны строительной отрасли, представители старшего поколения, студенты Пензенского госуниверситета архитектуры и строительства и Пензенского колледжа архитектуры и строительства. Мы стремились показать связи времен: воспоминания о военном детстве, трудовых подвигах, стойкости и ответственности стали для молодежи ориентиром. Ветераны, посвятившие десятилетия работе в строительстве, поделились историями, которые легли в основу восстановления страны. Особую гордость вызывает совместный видеопроект, созданный Ассоциацией СРО «Большая Волга», Национальным объединением строителей (НОСТРОЙ), Министерством строительства, транспорта и дорожного хозяйства Пензенской области, бизнесом и студентами. Он объединил личные семейные истории представителей отрасли, целых семейных династий — это дань уважения героям войны, чей подвиг стал фундаментом для развития нашей страны».

По его словам, «Большая Волга» продолжит организовывать подобные события, ведь именно открытый диалог и признание талантов — залог устойчивого развития строительной сферы Пензенской области.

Работа Общественного совета при Минстрое Пензенской области

В 2025 году одним из значимых событий стало участие Ассоциации СРО «Большая Волга» в деятельности Общественного совета при Министерстве строительства, транспорта и дорожного хозяйства Пензенской области. На его базе созданы рабочие группы по контролю за качеством в дорожной, транспортной и строительной сферах; председателем последней была назначена исполнительный директор ассоциации Лариса Афанасьева.

В течение года были организованы выездные проверки на строящиеся и реконструируемые объекты региона, в них непосредственное участие приняли специалисты СРО «Большая Волга». Работа общественного транспорта также была под постоянным мониторингом участников группы. Стоит отметить, что грамотные и слаженные действия участников

рабочих групп внесли весомый вклад в реализацию на территории Пензенской области национальных проектов, в частности, «Инфраструктура для жизни».

В общей сложности при активном участии сотрудников Ассоциации СРО «Большая Волга» было проведено более 30 проверок.

Пилотные проекты

«Большая Волга» продолжает свое участие в реализации масштабных федеральных проектов Российской Федерации и пилотных инициатив НОСТРОЙ.

На протяжении четырех лет ассоциация демонстрирует результативность в рамках пилотного проекта НОСТРОЙ — расчета среднемесячного размера оплаты труда рабочего первого разряда в строительной отрасли. Этот показатель критически важен для достоверного определения сметной стоимости введения объектов капитального строительства в регионе.

Совместно с представителями региональных органов власти ассоциация актуализирует данные, размещенные в Федеральной государственной информационной системе ценообразования в строительстве (ФГИС ЦС).

Кроме того, ассоциация вносит существенный вклад в наполнение Национального реестра добросовестных производителей и поставщиков стройматериалов НОСТРОЙ (НРДП). Для этого ведется планомерная разъяснительная работа — как с членами ассоциации, так и с внешними организациями. Специалисты разъясняют значимость участия в реестре и преимущества, которые получают компании после включения в НРДП.

Также ассоциация активно содействует функционированию Каталога импортозамещения НОСТРОЙ: проводит просветительские мероприятия, помогают организациям разобраться в принципах работы с каталогом, включиться в него и использовать представленные в нем материалы и оборудование.

С 2025 года «Большая Волга» принимает активное участие в реализации пилотного проекта НОСТРОЙ по расчету начальной (максимальной) цены контракта (НМЦК) — ключевого параметра при проведении государственных и муниципальных закупок в строительной отрасли. Это позволяет повысить прозрачность закупочных процедур, минимизировать риски необоснованного завышения или занижения стоимости контрактов, а также содействовать эффективному расходованию бюджетных средств при реализации инфраструктурных и социальных объектов.

В конце марта 2025 года Сергей Лисовол и Лариса Афанасьева приняли участие в одном из ключевых для строительного сообщества России мероприятий — XXIV Всероссийском съезде саморегулируемых организаций в области строительства, который проходил в Москве. Мероприятие собрало представителей СРО, органов власти и отраслевых объединений, чтобы обсудить актуальные воп-

росы и выработать стратегию развития строительства. Важным моментом стало вручение Сергею Лисоволу благодарности президента Национального объединения строителей за многолетнюю и плодотворную работу за многолетнюю и плодотворную работу в проведении мероприятий, организуемых НОСТРОЙ.

Интересным опытом стало участие СРО «Большая Волга» в IX Международном симпозиуме «Актуальные проблемы компьютерного моделирования конструкций и сооружений». Организатором выступила Российская академия архитектуры и строительных наук. Участие в таком симпозиуме — это возможность быть в центре профессиональной повестки, делиться опытом и внедрять передовые технологии в реальную практику строительства.

Актуальная тема цифровизации строительной отрасли рассматривалась на круглом столе в мае 2025 года. В обсуждении приняли участие Лариса Афанасьева и директор по развитию — руководитель Проектного офиса НОСТРОЙ Елена Парикова.

В 2025 году «Большая Волга» поддержала организацию и проведение в Пензенской области конкурса «Тактический урбанизм — инструмент развития территорий». Он направлен на поиск и поддержку идей, которые помогают делать города комфортнее и современее. По итогам ассоциацией были вручены награды и подарки в двух номинациях.

С докладом на тему «Строительство ИЖС как самостоятельный направление развития кадрового потенциала строительного бизнеса» исполнительный директор ассоциации выступила в декабре на VIII Международном форуме «Малотяжная Россия». В рамках форума Лариса Афанасьевой был торжественно вручен диплом за существенный вклад в формирование кадрового потенциала строительной отрасли и укрепление сотрудничества между системой образования и строительными предприятиями.

Завершился 2025 год важным мероприятием, организатором которого выступила Ассоциация СРО «Большая Волга» совместно с Министерством строительства, транспорта и дорожного хозяйства Пензенской области. Посвящено оно было профессиональной деятельности в сфере строительного контроля. На нем с докладом выступила Лариса Афанасьева, которая подробно осветила действующие законодательство и нормативно-правовые акты, регулирующие деятельность лиц, осуществляющих строительный контроль, а также обратила внимание на ключевые требования к членству в саморегулируемых организациях.

ФП «Профессионалитет» «Большая Волга» в Пензенской области продолжает активно поддерживать федеральный проект «Профессионалитет», вы-

САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ



Лариса АФАНАСЬЕВА,
исполнительный директор
Ассоциации СРО «Большая Волга»:

«Несмотря на возможные вызовы в строительной отрасли, мы уверены в ее устойчивом развитии. «Большая Волга» будет и впредь оказывать всестороннюю поддержку нашим членам — от методической помощи до участия в масштабных проектах. Вместе мы преодолеем любые трудности и достигнем новых высот!»

Тема кадрового обеспечения строительства стала основной в 2025 году на мероприятии разного формата — круглых столах, организованных НОСТРОЙ, международных семинарах, совещаниях различного уровня, деловых сессиях. В частности, стоит выделить конференцию «Образование в строительной отрасли: преемственность и инновации», состоявшуюся в рамках Международного форума устойчивого развития городов и собравшую на дискуссионной площадке несколько представителей пензенской области. Итогом обсуждений стала резолюция, в которой зафиксированы ключевые направления и практические шаги по развитию кадрового потенциала строительной отрасли. В мероприятии участвовала и Лариса Афанасьева.

В конце марта 2025 года Сергей Лисовол и Лариса Афанасьева приняли участие в одном из ключевых для строительного сообщества России мероприятий — XXIV Всероссийском съезде саморегулируемых организаций в области строительства, который проходил в Москве. Мероприятие собрало представителей СРО, органов власти и отраслевых объединений, чтобы обсудить актуальные воп-

росы и выработать стратегию развития строительства. Важным моментом стало вручение Сергею Лисоволу благодарности президента Национального объединения строителей за многолетнюю и плодотворную работу в проведении мероприятий, организуемых НОСТРОЙ.

Интересным опытом стало участие СРО «Большая Волга» в IX Международном симпозиуме «Актуальные проблемы компьютерного моделирования конструкций и сооружений». Организатором выступила Российская академия архитектуры и строительных наук. Участие в таком симпозиуме — это возможность быть в центре профессиональной повестки, делиться опытом и внедрять передовые технологии в реальную практику строительства.

«Участие в чемпионате по профессиональному мастерству «Профессионалитет» дает возможность студентам учреждений СПО заявить о себе, продемонстрировать свои таланты, знания и навыки широкой аудитории, в том числе представителям ведущих компаний», — уверена Лариса Афанасьева.



С.1 О том, что многоэтажное строительство, которое на протяжении многих лет было основным, сейчас уже не отвечает запросам большинства населения страны, заявил в своем докладе президент Национального объединения изыскателей и проектировщиков (НОПРИЗ) Анвар Шамузафаров. Прежде всего, жителей не устраивает небольшая средняя площадь квартир в МКД (всего лишь около 50 кв. метров), поэтому они все чаще в последнее время выбирают новые крупногабаритные малоэтажные и индивидуальные дома сопоставимой стоимости. Об этом свидетельствует структура ввода жилья, в которой с января по ноябрь 2025 года доля ИЖС составила 65%. По мнению Анвара Шамузафарова, для дальнейшего развития жилищного строительства и удовлетворения потребностей людей необходимо принять новую градостроительную политику, в основе которой должен быть приоритет малоэтажной застройки в малых городах и поселках и опережающее развитие социальной, транспортной и телекоммуникационной инфраструктуры.

Этим принципам соответствует разрабатываемая НОПРИЗ генеральная схема территориального планирования, предусматривающая рассредоточение населения и производства в межрегиональных системах расселения и увеличение площадей населенных пунктов до 2% территории страны к 2050-2055 годам. Резервом для этого должны стать неиспользуемые по целевому назначению земли в границах городов и территории заброшенных и ликвидированных исторически сложившихся сельских поселений. Причем подготовку достаточных территорий для дальнейшего развития ИЖС Анвар Шамузафаров считает главной задачей, и с этой целью сейчас нужно пересматривать генеральные планы всех поселений.

Прокомментировавший выступление президента НОПРИЗ председатель правления Ассоциации МЖС Валерий Казейкин отметил, что представленные в нем основные выводы в основном совпадают с исследованиями, проведенными Ассоциацией. В своем докладе об итогах деятельности Ассоциации МЖС в 2025 году и о законотворческих инициативах организации Валерий Казейкин сообщил, что по результатам опроса 1 284 жителей из более 20 регионов РФ 68% граждан хотят жить в своих домах площадью 115-130 квадратных метров. Он также рассказал о работе ассоциации по совершенствованию финансовых инструментов и механизмов предоставления земельных участков.

Средства для ИЖС

Поскольку целью Ассоциации МЖС является содействие массовому тиражированию в регионах России положительного опыта реализации проектного финансирования и строительства жилых домов по договорам подряда с эскроу-счетами, отчет Комитета по проектному финансированию и подкомуитета по региональному развитию Ассоциации МЖС по Оренбургской области за 2025 год вызвал особый интерес. Председателю этих органов — основателю Консалтингового агентства «НКонсалт», генеральному директору ООО «Специализированный застройщик «НК СвойДом» Елене Незвановой удалось привлечь проектное финансирование на сумму более 45 млрд в ИЖС- и МЖС-проекты. Для этого ей пришлось провести много встреч с участниками представителей банков, застройщиков индивидуальных жилых домов, органов государственной власти и государственного строительного надзора.

Елена Незванова напомнила, что 2025 год стал годом вхождения отрасли ИЖС в цивилизованный рынок благодаря вступлению в силу с 1 марта федерального закона №186-ФЗ, регулирующего порядок предоставления кредитных ресурсов банками и иными организациями для реализации инвестиционных проектов, в частности, проектов инфраструктурного развития, включая проектное финансирование возобновляемых, невозводимых кредитных линий. Однако при его реализации на территории Оренбургской области Елена



Дело за малым

Незванова столкнулась с проблемой выдачи разрешения на строительство, связанной с отсутствием четкой нормативной базы, упрощенной системы получения разрешений и с недостаточным количеством СНиПов и за- конодательных актов, регулирующих отрасль. Для решения этой проблемы необходимо разработать и внедрить четкие строительные нормы и правила для ИЖС, создать упрощенную и в то же время прозрачную систему получения разрешений на строительство.

Также в связи с нехваткой школ, детсадов, медицинских учреждений, дорог и коммуникаций требуется государственная поддержка в виде субсидий и грантов для развития инфраструктуры в поселках ИЖС. Кроме того, следует привлечь частные инвестиции в строительство соцобъектов и разработать программы по улучшению транспортной доступности этих поселков.

Большую работу предстоит провести и по созданию маркетинговых стратегий, включающих концепции и сценарии жизни в поселках. Пока что, по словам Елены Незвановой, многие застройщики в сегменте ИЖС понятия не имеют, что такое маркетинг, недостаточное внимание к которому снижает привлекательность отрасли для покупателей. Немало сложностей остается и с финансированием из-за высоких рисков и отсутствия четкой нормативной базы. Решить эту проблему она

предложила путем разработки программного кредитования для застройщиков и покупателей индивидуальных домов, создания специальных фондов для поддержки таких проектов и усиления контроля за целевым использованием кредитных средств.

Земля — народу

Решению практических всех обозначенных Еленой Незвановой проблем способствует деятельность Комитета по цифровизации Ассоциации МЖС. Руководитель комитета, генеральный директор ООО «Пазл ПроПтекс», основатель и руководитель цифровой экосистемы ИЖС «ПАЗЛ ДОМ» Алексей Горуляев в своем докладе сообщил, что эта экосистема создана для того, чтобы сделать строительство индивидуального жилого дома таким же простым и безопасным, как покупка квартиры в Москве. На сегодня уже полностью оцифрован весь клиентский путь по созданию такого дома. Он начинается со скоринга подрядчиков, который строится полностью на цифровых инструментах и учитывает более 250 маркеров, анализ которых осуществляется в автоматическом режиме. Состав и сметная стоимость строительства подтверждаются с помощью цифровых инструментов более чем по 1 500 параметрам. Благодаря собственным цифровым решениям срок согласования и выдачи проектного кредита подрядной организа-

ции сокращен до шестнадцати часов, а к весне срок подписания договора проектного финансирования планируется сократить до 2 часов. Заканчивается этот путь комплексной системой цифрового сопровождения строительства с автоматическим закрытием всех документов. Этот цифровой сервис для ИЖС позволяет устранить сложности во взаимодействии с банками. На основании данных из цифровой сметы появилась возможность проводить быструю оценку состава и стоимости строительства индивидуального жилого дома для подтверждения стоимости будущего залога в банковских организациях и дальнейшего контроля исполнения работ на стройке.

Алексей Горуляев выступил с инициативой в рамках работы Ассоциации МЖС как экспертизной площадки Общественного совета при Минстрое России начать формирование комплекса стандартов работы сектора ИЖС, особенно в части федерального закона №186-ФЗ. Для начала он предложил принять разработанную в Ассоциации методологию по формированию смет, их формат и составу данных, которые должны в них присутствовать. «Задача цифровизации ИЖС/МЖС — создание бесшовного цифрового клиентского пути для всех участников стройки и обеспечение прозрачности работы сектора на основе управления данными», — считает эксперт.

В этой работе большое значение имеет оценка земельных участков, цифровая проверка которых проводится с помощью Taddex. Этот сервис приобретает все большую популярность. За 40-50 секунд с его помощью можно проверить любой земельный участок под ИЖС. Рассказавшая о нем председатель подкомуитета по цифровизации земельных отношений, управляющий партнер проекта Taddex — сервиса по автоматизированной проверке земельных участков с применением искусственного интеллекта Рената Беляева сообщила, что этим цифровым инструментом пользуются уже 1 650 человек. Они ежедневно проверяют земельные участки, благодаря чему физические лица не покупают те участки, у которых есть очевидные проблемы. Для поиска такой информации вручную специалистам необходимо затратить около полутора часов; автоматизация этой рутинной работы позволяет им уделять больше времени задачам, решение которых требует физического участия человека. Сейчас идет работа по расширению функционала сформированных сервисов отчетов за счет применения техноло-



гии искусственного интеллекта, совершенствование системы проверки и увеличению ее скорости.

К тому, чтобы у собственников, риэлторов и девелоперов было меньше сюрпризов по земле, градостроительному регулированию и документам, стремится в своей деятельности и сопредседатель Комитета по земельным и градостроительным отношениям Ассоциации МЖС, кадастровый инженер Алексей Бурмистров. Сложные вопросы и документы следует переводить в понятные маршруты действий, в каждом случае обучая участников рынка ИЖС видеть риски до того, как они станут проблемой. В течение года Алексей Бурмистров многократно сталкивался с одними и теми же ошибками, среди которых расхождение фактической ситуации на местности со сведениями, содержащимися в ЕГРН, а также отсутствие предварительной проверки.

Чтобы помочь избежать таких недочетов, Алексей Бурмистров в качестве представителя комитета многократно выступал на различных площадках, обучая участников рынка сначала проводить, а потом решать. Цель его выступлений была одна: раскрыть алгоритм, позволяющий не купить проект «с мией» и не упираться в ограничения на стройке. Эффект налицо: ситуация, когда участок купили, а потом возникла проблемная ситуация, стала меньше. В 2026 году Алексей Бурмистров намерен и дальше расширять просветительскую программу комитета — разрабатывать больше методичек, чек-листов, маршрутов предварительной проверки, усиливать присутствие на профильных площадках и развивать постоянную коммуникацию через свой авторский Telegram-канал.

Входной билет

На заседания были рассмотрены также проблемы, мешающие вхождению ИЖС в различные программы. Светлана Стонис рассказала, что территории, предназначенные под МЖС, включить в проекты КРП нельзя — также как многоквартирные дома. Чаще всего МКД планируются к застройке внутри населенных пунктов, тогда как территории, которые намечено развивать под МЖС, нередко находятся за их пределами, на землях сельскохозяйственного назначения. Поэтому заключение договора о КРП в данном случае неминуемо влечет изменения в документы территориального планирования муниципального образования, а именно, в схему территориального планирования, генеральный план, правила землепользования и застройки. Чаще всего, видя, какой это сложный, дорогостоящий и длительный процесс, застройщики отказываются от заключения договора о КРП. По мнению Светланы Стонис, эту процедуру следует упростить и позволить муниципалитетам применять упрощенный порядок. Такой порядок сейчас есть, но с точки зрения изменения категории и вида разрешенного использования земельных участков он пока не идеален. Кроме того, региональные нормативы градостроительного проектирования чаще всего не отражают реальную действительность и в них надо особое внимание уделить МЖС.

Руководитель комитета Ассоциации МЖС по работе в Северо-Западном федеральном округе, генеральный директор Группы компаний «Максимум Лайф Девелопмент» Игорь Карцев в своем докладе рассказал, что в Мурманской области стоимость подряда с учетом логистики и теплотехники начинается с 12 млн рублей за строительство одного дома, потому что все строительные материалы приходится в регион завозить. В то же время размер кредита по Арктической ипотеке со ставкой 2% годовых — всего лишь 6 млн рублей, а если площадь дома больше 60 квадратных метров — 9 млн рублей. В результате потенциальные участники ИЖС отказываются от него и выбирают им МКД. Получается, что программа кредитования с господдержкой есть, но она не работает. Поэтому, чтобы развивать в этом регионе ИЖС, Игорь Карцев предложил увеличить лимит по Арктической ипотеке.

Как живешь, поселок?

Выявлением и отслеживанием трендов и угроз, прогнозом их воздействия на рынок занимается Комитет по анализу, консалтингу и классификации объектов земельной недвижимости Ассоциации МЖС. Руководитель этого комитета, основатель Экспертного клуба «Загородный Девелопмент» Валерий Лукинов рассказал о начавшейся по поручению Ефима Басина в 2021 году работе по обоснованию необходимости и социально-экономических эффектов от использования единого классификатора коттеджных поселков РФ. Этот классификатор был презентован в 2019 году и с тех пор рекомендован в ряде регионов в качестве базового инструмента оценки ликвидности проектов сферы ИЖС для финансирования, а также основы для само-

PARKSEASON EXPO

ГЛАВНОЕ ПАРКОВОЕ СОБЫТИЕ РОССИИ

ПОЖАРНО-ПРОТИВОПОЖАРНЫЙ ФОРУМ ПАРКОВ СТРАН БРИКС

КОНГРЕСС ПАРКОВ РАЗВЛЕЧЕНИЙ

ФКГС НЕДВИЖИМЫЙ САММИТ И ДЕВЕЛОПМЕНТ

ВСЕРОССИЙСКИЙ СЛУЖБЫ ПО ПАРКАМ



25-28
февраля
2026

Краснодар
ВКК «Экспоград Юг»

САМАЯ КРУПНАЯ
СТРОИТЕЛЬНАЯ
ВЫСТАВКА ЮФО

YugBuild



Найдите партнеров
на Юге России

Организатор
МВК
Международная Выставочная Компания

Получите электронный
билет по промокоду
GAZETA



22-23
АПРЕЛЯ
2026

МОСКВА,
ВК «ТИМИРЯЗЕВ
ЦЕНТР»



1 ФЕВРАЛЯ –

С.1
В-четвертых, закон о внесении сведений в Градкодекс РФ по вопросам стандартизации деятельности саморегулируемых организаций (СРО) путем введения общих стандартов, которые для них обязательны к исполнению.

Далее, был принят закон о внесении изменений в Жилищный кодекс РФ по вопросам управления аварийными домами. В соответствии с ним в случае, если МКД признан аварийным и подлежит сносу или реконструкции, то управление им в целях обеспечения условий для безопасного проживания граждан может по решению органа исполнительной власти субъекта РФ осуществляться управляющей организацией (УО), которая включена в реестр организаций, занятых управлением такими домами.

Следующий закон также вносит изменения в Жилищный кодекс и обязывает ТСЖ и ЖСК предоставлять собственникам информацию о работе по управлению МКД по форме, утвержденной Министром России. В документе отобразятся все необходимые сведения, что будет способствовать повышению прозрачности в этой сфере.

Наконец, был принят закон, вносящий изменения в Жилищный кодекс и вводящий дополнительную защиту прав граждан при реализации проектов комплексного развития территории (КРТ). Он поможет повысить обеспеченность будущего проекта необходимой инфраструктурой. Также он устанавливает требования к помещениям и месту, куда проходит переселение по программе КРТ.

Говоря об итогах работы, не могу не сказать о программе социальной газификации, благодаря которой уже почти 1 млн домовладений получили доступ к трубопроводному газу. Правки «Единой России» в бюджет на 2026–2028 годы предусматривают дополнительное финансирование на эти цели на 1 млрд рублей. Так что в ближайшие три года мы ожидаем, что число газифицированных домовладений вырастет еще минимум на 2,011 млн.

В 2026 году продолжится и реализация масштабного нацпроекта «Инфраструктура для жизни». В прошлом году ввод жилья составил более 103 млн кв. метров, благодаря чему 3,8 млн семей улучшили свои жилищные условия. Удалось отремонтировать, реконструировать и построить порядка 28 тыс. км дорог (+14%). А все регионы утвердили программы развития 2 160 опорных населенных пунктов, в которых проживает более 70% населения. Результатом программы развития «портиков» станет улучшение качества среды для жизни в них на 30% в 2030 году и на 60% к 2036 году.

Если говорить о более близких перспективах, работу над какими законодательными инициативами вы считаете приоритетной в ходе весенней сессии?

Что касается сферы ЖКХ, то, во-первых, в наших планах — отмена НДС для управляющих компаний. Законодательной инициативой предлагается освободить от этого налога работы (услуги) по содержанию и ремонту ОИ в МКД, которые выполняются собственными силами УО. Сейчас, как известно, от НДС освобождены рестораны, отели. Мы хотим такую меру распространить и на управляющие организации. Считаем, что это поможет снизить тарифы, которые жильцы платят УО за обслуживание домов.

Далее, разработан законопроект, предусматривающий повышение ответственности за нарушение санитарно-эпидемиологических требований к эксплуатации жилых помещений несоблюдение правил пользования ими в десять раз. Это тема достаточно тяжелая и сложная, так как сегодня очень трудно справиться с жильцами, которые захламили свою квартиру. Это не было бы проблемой, если бы последствия такого поведения касались только их самих. Но, к сожалению, запах гнили, плесень и грибки переходят на другие квартиры. Более того, из-за этого падает капитализация имущества добровольческих граждан, и они не могут ни продать квартиру по нормальной цене, ни сдать ее в аренду. Ранее у нас с пер-



Добиться своего

вого раза не получилось принять эту инициативу, но мы все равно добьемся своего и приемом такого закона.

Разработана инициатива об усилении административной ответственности для ресурсоснабжающих организаций (РСО) и УО за нарушения при подготовке к осенне-зимнему сезону. Это нужный законопроект, после принятия которого ответственные лица не смогут сказать, что не были готовы к зиме, так как это предусмотрено штрафные санкции и административное взыскание.

Также предлагается разделить лицензию УО и реестр домов под ее управлением, ввести прозрачный механизм исключения УО из этого реестра за некачественную работу. Сейчас

получается так, что адреса и лицензия в одном месте, и если ты работаешь плохо, то лицензия отзыгвается. А мы предлагаем, чтобы лицензия выдавалась УО на вид деятельности, а адреса, по которым компания работает, представлялись Жилинспекцией. То есть лицензия должна четко показывать, насколько качественно УО выполняет свою работу. Мы также работаем над тем, чтобы внести реестр, в котором будет отображаться рейтинг УО.

Это нужно, чтобы видеть, какой зоне — красной, желтой или зелено — находится та или иная УО с точки зрения качества обслуживания. Вот над этими моментами нам еще надо будет поработать при подготовке данной инициативы.

Сейчас подобные рейтинги используются во многих регионах. О каком из них идет речь?

Такие сервисные центры предполагается организовать в каждом субъекте?

Невозможно проработать вопрос и организовать дело так, чтобы такие сервисные центры были в каждом регионе. Поэтому, думаю, будем ориентироваться на плечо доставки. И в случае, если у завода есть сервисный центр в регионе, дилер может не иметь там своего складского запаса запчастей, так как они в этом субъекте у него и так под рукой. Но если центра нет, дилер должен озабочиться организацией складского запаса, чтобы иметь возможность в короткое время заменить неисправную запчасть. То есть с помощью такого механизма мы будем побуждать заводы поставлять необходимые запчасти в регионы, поддерживая тем самым своих дилеров, или развивать собственную сервисную сеть.

У жителей возникает много нареканий к работе даже недавно установленных лифтов. Вы уже немножко рассказали о том, что делается в этой сфере. Какие еще меры принимаются для улучшения работы парка подъемных устройств в МКД?

Готовится и ряд других инициатив. Сейчас если люди жалуются на работу лифтов в Ростехнадзор, то он на них реагирует. Но такие

жалобы возникают, когда с лифтом уже что-то произошло. Останавливаются даже новые механизмы, что говорит о том, что приемка в эксплуатацию была проведена недостаточно качественно. Мы хотим предотвратить поломки, поэтому намерены восстановить полномочия Ростехнадзора при приемке лифтов.

Справится ли Ростехнадзор с расширением своих задач?

Мы прорабатываем этот вопрос с застройщиками, Фондами капремонта и другими заинтересованными сторонами и считаем, что проблем не возникнет. Стоимость услуги Ростехнадзора при приемке невысока и для всех является подъемной. Кадры для оказания и зарплатный фонд на эти цели у ведомства тоже имеются. Возможные сложности при введении этой услуги касаются тех проблем, из-за которых приемка в свое время была отменена, то есть это вопросы бюрократизации и коррупции. Вот над этими моментами нам еще надо будет поработать при подготовке данной инициативы.

При Комитете по строительству и ЖКХ организована рабочая группа, в функции которой входит парламентский контроль за вопросами замены лифтового оборудования в жилом фонде. Она продолжит свою работу, и могу сказать, что минимум один-два раза в месяц мы стараемся выезжать в регионы и на местах предметно отслеживать, как по срокам идет обновление лифтового парка. Кстати, в некоторых субъектах стремятся заменять лифты по очень низким ценам, и мы проверяем, насколько реалистично реализовывать такие контракты.

Что касается вопросов подготовки специалистов для строительной отрасли, то это тоже важная тема. Сейчас монтажные работы очень дороги, нередко обходятся даже дороже, чем стоят сами лифты. Так, если взять стандартный девятиэтажный дом, то новый лифт для него стоит 1,5 млн рублей, а за его монтаж придется заплатить 1,6–1,8 млн. Поэтому мы убеждаем власти субъектов развивать у себя лаборатории и учебные заведения, в которых обучают таким профессиям, как монтажник лифтового оборудования, электрик по его обслуживанию и т. д. Все эти виды работ сегодня хорошо оплачиваются, на них специалистов имеется устойчивый спрос.

Что будет сделано в целях сохранения объектов культурного наследия (ОКН)?

День работника лифтового хозяйства России

Большое внимание на уровне комитета уделяется диспетчеризации и цифровизации лифтовой отрасли. Мы предлагаем создать единый цифровой реестр лифтового оборудования и единую федеральную систему диспетчеризации. Движение в этом направлении началось, и думаю, что уже в марте мы сможем публично показать первый такой pilotный проект по Подмосковью, с которым сейчас плотно работаем. В конечном счете задача состоит в том, чтобы собрать в единую информационную систему сведения о всех лифтах в стране. Подобно тому, как ГИБДД это успешно сделала «горизонтально» в отношении автомобильного транспорта, мы хотим это реализовать в отношении транспорта вертикального. И, конечно же, диспетчеризация должна быть организована таким образом, чтобы отслеживать состояние каждого лифта, начиная с момента его выхода с завода и заканчивая его выводом из эксплуатации.

В каком направлении необходимо совершенствовать ипотечные инструменты и меры поддержки приоритетных групп ипотечных заемщиков?

Льготные ипотечные инструменты должны позволять людям улучшать свои жилищные условия, а не работать как инвестиционный механизм и средство заработка. В структуре всей выданной за 2025 год ипотеки семейная ипотека, по данным ЦБ, заняла порядка 80%. Это огромная доля, и на ее поддержание государство выделяет миллиарды рублей. Но дальнейший рост этих затрат уже становится проблематичным, поэтому нужно увеличивать адресность ипотеки, и государство, реализуя эти меры, должно получать «компенсации» — прежде всего, в виде улучшения демографии. И привлекая с 1 февраля ставки по ипотеке к количеству детей (точно, что точных цифр пока нет) направлена именно на это.

А застройщикам, в свою очередь, никто не запрещает предлагать собственные инструменты для привлечения покупателей. Ранее срок замены отработавших гарантийный срок лифтов был перенесен на 2030 год. Но темы замены устаревшего лифтового парка по-прежнему низки. Как их ускорить? В общей сложности до 2030 года предстоит заменить 109 014 лифтов. Выявляемые риски срыва замен связаны не с недостаточной мощностью наших заводов, а прежде всего с недоработками на региональном уровне (некоторые субъекты еще не научились работать с домами, у которых есть специальный счетчик) и с недочетами модели финансирования.

А застройщикам, в свою очередь, никто не запрещает предлагать собственные инструменты для привлечения покупателей.



Поэтому в целях стимулирования программ замен предлагается проведение эксперимента с обнулением ставки НДС при закупке и оказании услуг монтажа лифтового оборудования в рамках программы капремонта. Также помогут ускорить замены построение вертикали взаимоотношения заводов с монтажными и обслуживающими компаниями и интеграция ответственности в отрасли.

Вместе с тем, в прошлом году при глашении в 19 тысяч замен в МКД было установлено 17 тысяч новых лифтов. Но разница в 2 тысячи не велика, и заводы, безусловно, выполняют планы. Мы в комитете эти вопросы держим на парламентском контроле, рассказываем в проблемных регионах о позитивном опыте. Поэтому риски срыва сроков я не вижу и уверен, что принятые меры ускорят темпы модернизации парка, а планы по замене лифтов к 2030 году будут выполнены.

Также планируется принять законопроект, расширяющий перечень организаций, которые вправе осуществлять отдельные функции регоператоров. А платежные агенты смогут заниматься учетом начисленных и уплаченных взносов на капремонт, задолженостей и их взысканием.

Законопроект, вносящий изменения в статью 156 ЖК РФ, дает возможность определять стоимость коммунального ресурса исключительно на основании показаний общедомовых приборов учета по итогам расчетного месяца.

Лифтовой Саммит '26

Точка притяжения лифтовой отрасли:
государство, образование, бизнес
на одной экспертной платформе

30 января '26
Москва, Раменский бульвар, д. 1
Кластер Ломоносов

РЕГИСТРАЦИЯ
http://www.stroygaz.ru/summit26

СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОНТРОЛЬ 2.0

12-13 февраля 2026, Сочи
Конференция «Строительный контроль 2.0. Партнерство в строительстве: контроль, заказчик и подрядчик»

КЛЮЧЕВЫЕ ТЕМЫ:

- современное управление проектами и реализация госконтрактов техническим заказчиком
- актуальные вопросы ценообразования в строительстве
- применение параметрического метода нормирования и цифровые решения для строительства
- новые методы подтверждения качества строительных объектов

1 ФЕВРАЛЯ — День работника лифтового хозяйства России

Беседовал Алексей ЩЕГЛОВ

1 февраля в России отмечается неофициальный профессиональный праздник — День работника лифтового хозяйства. В настоящее время производство и обслуживание подъемных механизмов является высокотехнологичной отраслью, а от труда занятых в этих процессах профессионалов зависит благополучие и здоровье десятков миллионов жителей. Сегодня отечественное лифтостроение переживает непростой период трансформации, а дефицит комплектующих, недостаточный спрос на продукцию, кадровые проблемы и сложности импорта не позволяют ведущим отечественным заводам в полной мере реализовать свой производственный потенциал. Об этом в интервью «Стройгазете» рассказал президент Евразийской Лифтовой Ассоциации (ЕЛА) Олег НИКАНДРОВ.

Олег Владимирович, с каких стартовых позиций начали 2026 год лифтостроители? Сколько было произведено подъемных устройств в прошлом году и сколько их может быть изготовлено до конца 2026-го?

В 2025 году мы наблюдали снижение объемов производства и монтажа лифтов, связанное с сокращением региональных закупок в рамках программ капремонта и с падением объемов жилищного строительства. Если говорить о производственных мощностях российских заводов, они составляют порядка 65 тысяч лифтов в год. Однако спрос на сегодня таков (включая замену лифтов в рамках программ капремонта и оснащение новопостроенных МКД), что всего за 2025 год смонтировано порядка 44 тысяч, из которых произведено российскими заводами-изготовителями порядка 28 тысяч. При этом в конце года произошел заметный всплеск закупок в Москве и Московской области, что несколько компенсировало спад.

Если удастся обеспечить достаточный спрос, отрасль потенциально может выпустить больший объем продукции в 2026 году. Однако реализация этого потенциала будет зависеть от слаженной работы всех участников процесса — производителей, региональных властей, застройщиков.

Но несмотря на все сложности — от дефицита комплектующих до нехватки квалифицированных специалистов, — в 2025 году все же есть что отметить. Лифтовая отрасль подходит к новой стадии развития, когда подъемник становится полноценным «умным» устройством и неотъемлемой частью жилой инфраструктуры. Одни из заметных примеров — разработка Серпуховского лифтостроительного завода. Его проект сочетает современную отдельку и поддержку цифрового интерфейса с ИИ, показывая, как яркая выставочная концепция превращается в повседневное.

Нужно отметить и Карабашовский механический завод: он формирует первый в России кластер лифтостроения, интегрирует новые технологии в производство отечественных компонентов.

Большая часть новых лифтов устанавливается в МКД. Но, судя по объемам заказов, шанс обновить все отслужившие свой срок подъемные устройства до 2030 года невелик, что грозит остановкой лифтов в жилых домах. Так ли это?

Регионы, на территории которых лифты в многоквартирных домах требуют замены, разработаны и утверждены пятилетние планы соответствующих мероприятий. Средства выделяются за счет региональных и местных бюджетов. Кроме того, можно воспользоваться механизмом списания 2/3 задолженности по бюджетным кредитам. В частности, 35 регионов планируют использовать такой инструмент.

Думаю, если регионы примут рекомендованные меры по выполнению планов замены лифтов и действуют все существующие ме-



Реализовать потенциал

Современные лифты «умнеют» и превращаются в незаменимый элемент жилой инфраструктуры

ханизмы, это позволит обеспечить замену всего парка оборудования, выработавшего свой ресурс, в установленные сроки.

Жилищный кодекс РФ в части технического обслуживания лифтового оборудования в МКД.

Предложенные изменения как раз направлены на совершенствование нормативного регулирования ремонта, обслуживания и безопасной эксплуатации системы лифтового оборудования в МКД и были поддержаны лифтовым сообществом. В конце 2025 года законопроект был принят Госдумой в третьем чтении, одобрен Советом Федерации и 29 декабря утвержден президентом РФ под номером 564-ФЗ. Закон вступает в силу с 1 сентября.

Переходный период необходим для того, чтобы правительство определило федеральный орган исполнительной власти, ответственный за реализацию норм указанного закона. С большой долей вероятности таким органом будет определено Министерство строительства и ЖКХ, которое, в свою очередь, должно будет обеспечить подготовку комплекса подзаконных актов.

Среди предложений, направленных Ассоциацией в адрес Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ, как раз первым и, на наш взгляд, самым важным стоит включение лифтовой отрасли в перечень стратегически значимых приоритетных отраслей российской экономики. Они находятся под особым вниманием государства, в отношении них расширены финансовые преференции и меры поддержки, включая дополнительные субсидии. Включение в этот перечень позволит лифтовой отрасли рассчитывать на дополнительные меры господдержки, что будет способствовать созданию новых сувенирных технологий в системе отечественного лифтостроения. А это значит, что появляются новые жилые дома, а также дома, в которых в рамках капитального ремонта заменяются изношенные лифты, будут оборудованы высокотехнологичными механизмами нового поколения.

Инициатива была поддержана как Министерством России, так и Министерством промышленности и торговли РФ, в результате чего сформированные двумя министерствами консолидированные предложения были направлены в Министерство экономического развития РФ.

Важен и кадровый вопрос — речь идет о создании в регионах обучающих центров, осуществляющих подготовку и переподготовку специалистов для лифтовой отрасли, повышение квалификации, а также способствующих популяризации технических специальностей среди молодежи. Необходимость популяризации профессий в лифтовой сфере, в том числе путем создания таких учебных центров, обсуждалась нами в августе прошедшего года в Челябинске, на конференции, которую ЕЛА организовала совместно с Центром строительных компетенций.

ЕЛА предлагает реализовать комплекс мер по цифровизации отрасли. В чем заключаются эти предложения?

Речь идет о разработке и внедрении государственной информационной системы (ТИС) по учету, управлению и контролю состояния лифтов в стране. Система должна включать автоматизированный анализ данных в целях прогнозирования состояния лифтов, введение телеметрии, системы электронных паспортов на лифтовую продукцию.

При этом мы акцентируем внимание на проблематике, связанной с неэффективностью передачи информации о техническом и эксплуатационном состоянии оборудования, а

жители жалуются на то, что даже новые лифты часто выходят из строя. Возможно, дело не в их качестве, а в недочетах при установке и обслуживании?

В 2025 году депутатами Государственной

думы были инициированы изменения в



Борис ХАРИТОНОВ,
главный технический
консультант
компании «Даичи»

В современном строительстве создание микроклимата в помещениях приобретает все большее значение, так как напрямую влияет на комфорт, энергоэффективность здания и даже на его рыночную стоимость. Выбор систем кондиционирования — это комплекс работ, при котором специалистам необходимо учитывать и просчитывать множество факторов. Есть аспекты, которые многие упускают из вида, а они требуют индивидуального подхода, включая выбор расчетных параметров наружного воздуха и определение режима эксплуатации. Ошибка в выборе системы кондиционирования на ранних этапах проектирования способна обернуться серьезными последствиями: от жалоб собственников (как следствие юридические и репутационные риски компании) до финансовых потерь и необходимости обновления всей системы. Однако избежать многих типичных ошибок можно еще на этапе предпроектного анализа, который особенно важен для оценки корректной работы оборудования и выгодного распределения бюджета при строительстве.

Предпроектный анализ объекта помогает создать сбалансированное решение, учитывающее как текущие, так и будущие потребности объекта. Специалисты фиксируют условия для установки оборудования, от которых зависят комфорт, и бюджет. Подбор системы становится точным и предсказуемым, таким образом компании экономят время и бюджет на следующих этапах строительства. Но если были допущены ошибки во время планирования или позже при установке, системы кондиционирования могут доставлять серьезные проблемы.

Наиболее частая среди них — комфорт не соответствует ожиданиям, то есть в жаркие периоды помещение долго не выходит на заданные расчетные параметры воздуха внутри здания, люди жалуются на дискомфорт, растет количество обращений в службу эксплуатации.

Во-вторых, имеет место переразмер или недоразмер. Если брать «по норме» или «с запасом» без точных исходных данных, то система кондиционирования выходит либо избыточно дорогой и громоздкой, либо хроматически слабой — в обоих случаях результат неудовлетворительный.

И в-третьих, возникают бюджетные потери из-за перерасхода средств на закупку оборудования и монтаж, повышенных счетов за электричество, дополнительных затрат на доработки и переделки, простых помещений и срыва срока ввода/аренды. В итоге совокупная стоимость владения растет заметно выше запланированного. Так, согласно данным журнала Construction Management and Economics, 65% строительных проектов не укладываются в бюджет — средний перерасход средств составляет 10% от первоначальной сметы (в том числе из-за неправильных расчетов).

И наконец, нельзя забывать юридические и репутационные риски. Без четко зафиксированных исходных данных возникают споры о том, кто виноват, затяжные согласования и претензии со стороны заказчиков.

Выбор расчетных параметров наружного воздуха

Это ключевой шаг, потому что от принятых значений зависит главный результат — комфорт в помещениях. Для расчетов применяются: температура — для теплопритоков в помещении и подбора оборудования; энталпия — для теплопритоков от наружного воздуха и тепловлагоиздателей; влагосодержание и температура по мокрому термометру — для расчета влагопритоков и выбора оборудования (гидропод, ходильные машины).

Проектировщики часто берут значения из норм: СП 60.13330.2020 (Свод правил. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха). В нем отображаются целевые параметры воздуха по зонам и режимам, наружные климатические параметры, тепловые притоки (люди, оборудование, освещение) с учетом свойств ограждений, технические ограничения и режим эксплуатации.

Затем анализируются задачи и архитектура (зонирование, остекление, места под оборудование и трассы), считаются тепловлагоиздателный баланс с учетом вентиляции и параметров наружного воздуха, параллельно с учетом свойств ограждений, технические ограничения и режим эксплуатации.

Например, обеспеченность 0,98 означает, что примерно 98% часов года фактические



Микроклимат по заказу

Правильный подбор системы кондиционирования на этапе концепции объекта

условия будут мягче или равны расчетным, а оставшиеся ~2% часов они могут быть хуже. Чем выше обеспеченность, тем реже возможны отклонения комфорта в помещении, но тем больше требуемая мощность и стоимость системы; чем ниже — тем дешевле оборудование, но больше часов с отклонениями.

При строительстве частных или коммерческих объектов следует подходить к расчетам иначе, согласуясь с особенностями работы оборудования с заказчиком. Если принять обеспеченность 0,98, то «необеспеченных» часов будет порядка 175 в год (35 жарких дней, в которые температурный пик длится в среднем по 5 часов). Об этом обычно не предупреждают, и возникают периоды дискомфорта, когда в жаркие дни температура в помещении может быть на 1-3°C выше проектной. Создается ситуация, когда проектируемая система кондиционирования не обеспечивает заданные параметры воздуха в помещении 35 дней в жаркий период, что неудовлетворительный.

На базе этих расчетов специалист оценивает, как быстро восстанавливается комфорт при разных графиках работы, какую мощность целесообразно закладывать и как снизить энергозатраты без потери качества. По итогу заказчик получает понятные рекомендации и формулировки для ТЗ с результатами расчетов, который действует.

С учетом требований по информационной безопасности и международных санкций в нашей компании были разработаны специальные модули и программное обеспечение, работающие на отечественных серверах, которые могут осуществлять все необходимые расчеты и мониторинг, в том числе для ведущих иностранных производителей, таких как Midea.

Грамотный анализ — ключ к комфорту Таким образом, эффективность системы кондиционирования определяется не на этапе проектирования или монтажа, а на стадии предпроектного анализа. Раннее выявление ключевых параметров (площадь помещения, тепловые нагрузки, режим эксплуатации) позволяет минимизировать первоначальные затраты за счет точного подбора мощности. Правильно подобранная техника снижает эксплуатационные расходы через оптимизацию режимов работы. Без этого этапа даже дорогое оборудование может оказаться неэффективным, а экономия на анализе — обернуться многолетними издержками.

При эксплуатации системы — это расписание работы системы: круглосуточно или только в определенные дни и часы. Здание «живет» по инерции: когда систему выключают на ночь или на выходные, нагреваются стены, перекрытия, мебель. Утром системе нужно охладить не только воздух, но и всё, что накопило тепло. Если это не учесть на этапе расчетов, мощности может не хватить, и комфорт будет восстанавливаться слишком долго. Могут потребоваться более крупные и дорогие агрегаты. Также неправильный выбор режима может привести к увеличению времени выхода системы на комфорт после включения, росту эксплуатационных расходов.

Например, согласно исследованию CORE.XP, расходы управляющих компаний бизнес-центров в Москве на ремонт и обслуживание оборудования, включая климатические системы, составляют 24% от всех расходов и находятся на втором месте после затрат на выплату налогов. Для сокращения этой регулярной статьи расходов важно учесть особенности работы объекта на этапе планирования.

Если системы кондиционирования и холодоснабжения работают круглосуточно, то тепловая нагрузка имеет минимальное значение. Это позволяет подобрать оборудование с пониженной производительностью и компактными габаритами, причем по более низкой стоимости.

При эксплуатации системы холодоснабжения только рабочие часы требуется оборудование с повышенной производительностью — на 30-60% выше, чем для круглосуточного режима, что увеличивает и стоимость комплектации.

Выбор режима работы системы зависит от температуры наружного воздуха. При температуре воздуха выше +25°C и пиковых нагревах следует использовать непрерывный режим работы. Если температура ниже +25°C, то система может работать в любом режиме с периодическими включениями и отключениями по желанию пользователя.

Каждый режим эксплуатации имеет свои особенности. Для VRF-решения (мультизональные системы кондиционирования с переносным потоком хладагента), система чиллер-фанкой (центральная, система чиллер-фанкой) или др. Далее выполняются предварительный подбор и, при необходимости, моделирование работы (важный этап, который многие пропускают) и фиксируются режимы эксплуатации. От выбранного режима напрямую зависят подбор оборудования, его стоимость, энергозатраты и стабильность комфорта. На финальной стадии заказчика показывается баланс «стоимость/комфорт», записывается принятые параметры и решения, а также «замораживается» ТЗ для перехода к проекту.

При строительстве частных или коммерческих объектов следует подходить к расчетам иначе, согласуясь с особенностями работы оборудования с заказчиком. Если принять обеспеченность 0,98, то «необеспеченных» часов будет порядка 175 в год (35 жарких дней, в которые температурный пик длится в среднем по 5 часов). Об этом обычно не предупреждают, и возникают периоды дискомфорта, когда в жаркие дни температура в помещении может быть на 1-3°C выше проектной. Создается ситуация, когда проектируемая система кондиционирования не обеспечивает заданные параметры воздуха в помещении 35 дней в жаркий период, что неудовлетворительный.

На базе этих расчетов специалист оценивает, как быстро восстанавливается комфорт при разных графиках работы, какую мощность целесообразно закладывать и как снизить энергозатраты без потери качества. По итогу заказчик получает понятные рекомендации и формулировки для ТЗ с результатами расчетов.

С учетом требований по информационной безопасности и международных санкций в нашей компании были разработаны специальные модули и программное обеспечение, работающие на отечественных серверах, которые могут осуществлять все необходимые расчеты и мониторинг, в том числе для ведущих иностранных производителей, таких как Midea.



Владислав
ПРЕОБРАЖЕНСКИЙ,
исполнительный
директор Клуба
инвесторов Москвы

Российский рынок недвижимости переживает этап трансформации, отвечающий на изменяющиеся запросы покупателей. На смену традиционным квартирам в «спальных» районах приходят новые, более гибкие и специализированные форматы жилья, которые отражают стремление к комфорту, практичности и определенному образу жизни, причем каждый новый формат охватывает отдельную социальную или возрастную группу населения.

Некоторые форматы жилья в настоящее время имеют ограниченный спрос, но весьма популярны у своей целевой аудитории, при этом при дальнейшем их продвижении они обладают весьма неплохим потенциалом роста. Так, например, апартаменты предлагают урбанистический, более мобильный и молодежный стиль, таунхаусы — более солидный и экологичный симбиоз с природой, а smart living — взгляд в технологичное будущее.

Стоит отметить, что развитие новых форматов сталкивается с юридическими, инфраструктурными и ценовыми барьерами, однако именно за этими «нишами» — большое будущее, так как они позволяют каждому найти жилье, максимально соответствующее его образу жизни и ценостям.

В свое время формат апартаментов завоевал популярность благодаря двум ключевым факторам: доступной по сравнению с классическим жильем цене и очень выгодному расположению — как правило, в деловых и культурных центрах городов (например, в «Москве-Сити»). Гибкость в проектировании позволяет девелоперам эффективно использовать плащи возводимых комплексов, предлагая стильное и функциональное жилье молодым профессионалам, студентам и тем, кто ценит жизнь в мегаполисе.

Главным тормозом развития этого формата можно считать юридический статус апартаментов: они относятся к коммерческой недвижимости, что влечет за собой повышенные коммунальные платежи, отсутствие прописки или регистрации и, как правило, нечастое в программах государственной поддержки — например, ипотечных программах. Помимо прочего, в ряде регионов действует негласный запрет на согласование новых проектов апартаментов. Это обясняется несоответствием статуса временного жилья и практики его фактического использования. Нередко апартаменты используются как квартиры постоянного проживания, а значит, возрастают нагрузка на окружающую социальную инфраструктуру. Девелоперы несут обязательство по введению школ и детских садов, а региональные власти не хотят «взваливать эту ношу на себя».

В теории спрос на апартаменты может быть довольно высоким, но для прояснения перспектив этого формата необходимо учитывать требования и нужды города, исключив размещение таких объектов в санитарно-защитных, промышленных и прочих зонах с ограниченным режимом использования.

НЕДВИЖИМОСТЬ

Продвинутый формат

Наиболее популярные и прогрессивные виды современного жилья



ментов: они относятся к коммерческой недвижимости, что влечет за собой повышенные коммунальные платежи, отсутствие прописки или регистрации и, как правило, нечастое в программах государственной поддержки — например, ипотечных программах. Помимо прочего, в ряде регионов действует негласный запрет на согласование новых проектов апартаментов. Это обясняется несоответствием статуса временного жилья и практики его фактического использования. Нередко апартаменты используются как квартиры постоянного проживания, а значит, возрастают нагрузка на окружающую социальную инфраструктуру. Девелоперы несут обязательство по введению школ и детских садов, а региональные власти не хотят «взваливать эту ношу на себя».

В теории спрос на апартаменты может быть довольно высоким, но для прояснения перспектив этого формата необходимо учитывать требования и нужды города, исключив размещение таких объектов в санитарно-защитных, промышленных и прочих зонах с ограниченным режимом использования.

буквально «в заложниках» управляющей компании и ее тарифной политики. В любом случае, этот формат жилья требует определенного и довольно высокого уровня благосостояния.

Если говорить о будущем такого формата, стоит отметить усилия государства по популяризации индивидуального жилищного строительства. Сегодня действуют программы льготного ипотечного кредитования. Со временем сложится и цивилизованный рынок обслуживания таких поселков. Наиболее успешными станут проекты, которые помимо необходимого минимума социальной инфраструктуры смогут предложить будущим жителям места приложения труда. Наибольшие шансы на успех в этом у крупных девелоперских компаний, которые активно осваивают рынок комплексного развития территорий с индивидуальной застройкой.

Формат smart living можно сравнить с первым шагом построения города будущего. Такое жилье предполагает широкое внедрение «умных» технологий для повышения комфорта, безопасности и эффективности. Сюда входит все: от удаленного управления светом, отоплением и безопасностью до систем энергосбережения и автоматизации входящих сервисов, например, доставки и вызова такси.

Такие решения не только делают жизнь комфортнее, но и позволяют существенно экономить на коммунальных расходах. Однако продолжением достоинств такого формата являются минусы эксплуатации и стоимости. Сегодня большая часть цифровой инфраструктуры «умного» дома — это зарубежное оборудование с очень высокой стоимостью, причем не только установки, но и дальнейшего обслуживания.

Кроме того, далеко не всегда есть условия, позволяющие создать такую экосистему. Безусловно, можно настроить цифровые девайсы внутри жилого комплекса, но как он будет «вписан» в городскую среду, ведь он живет не в отрыве от остального города.

Пока этот формат из-за стоимости находится в городской среде, ведь он живет не в отрыве от остального города.

Другой популярный формат жилья — таунхаусы и коттеджные поселки. Пандемия стала мощным катализатором спроса на такой жилье, сформировав устойчивый тренд на экологичный и безопасный загородный образ жизни. Покупателей привлекает сочетание городского комфорта и приватности: собственный, пусть и небольшой, участок, часто — гараж или парковка, при этом развитая инфраструктура самого поселка (например, детские площадки, магазины, иногда школы и медицентры) избавляет от ощущения полной изоляции и обеспечивают высокий уровень жизни.

Основные сложности этого формата связаны с транспортной доступностью, а следовательно, зависимостью от личного транспорта. Помимо этого, стоит учитывать, что инфраструктура в таких поселках, как правило, вводится в последнюю очередь, то есть первым новоселам придется ее подождать. Отдельный вопрос — качество обслуживания инженерной инфраструктуры и территории поселка. Жители поселка часто оказываются

одинаково далеки от услуг, позволяющими создать такую экосистему. Безусловно, можно настроить цифровые девайсы внутри жилого комплекса, но как он будет «вписан» в городскую среду, ведь он живет не в отрыве от остального города.

Пока этот формат из-за стоимости находится в городской среде, ведь он живет не в отрыве от остального города.

Оксана САМБОРСКАЯ

Исторические здания и кварталы в России долгое время воспринимались как обуз — дорогая в реставрации, вечная головная боль для чиновников и неподъемный риск для инвесторов. Но на Первом форуме «Экономика наследия» в Калининграде прозвучала другая позиция: «Наследие — мощнейший драматический актив и драйвер развития. Проблема в том, что потенциал этого актива не раскрыть в одиночку: ни бизнесу, ни государству, ни энтузиастам по отдельности это не под силу. Успех кроется в выстраивании сложных партнерских моделей. Калининград, где прошел форум, сам стал примером такого системного подхода.

Первую стратегическую сессию форума открыли цифры, обосновывающие экономический потенциал сферы. Модератор, директор благотворительного фонда «Том Сойер Фест — Наследие» Анастасия Кнор привела данные «ДОМ.РФ»: вовлечение в оборот тысячи объектов культурного наследия создает более 53 тысяч рабочих мест и приносит дополнительные 19 млрд рублей налогов ежегодно. Культурный туризм составляет 37% мирового турпотока и растет на 15% в год, а стоимость недвижимости в исторических центрах городов-миллионников в среднем на 30% выше.

«Красоту невозможно сохранить без экономических мер поддержки. Мы уходим от модели, где все держится на подвигах, к системной государственной политике, превращающей объекты культурного наследия в драйверы роста», — подчеркнула Анастасия Кнор.

Готовая формула

Хороший иллюстратором стала Татарстан, где наследие сформировало бренд региона: за год 4,4 млн туристов оставили в республике более 100 млрд рублей. Но чтобы этот эффект стал повсеместным, нужны рабочие инструменты. Калининградская область, принимавшая форум, такой инструмент создала. Министр культуры и туризма Андрей Ермак напомнил, что в области с 2020 года работает программа, предлагающая желающим восстановить памятник до 1 млрд рублей субсидий на объект: половина — беспроцентный заем, вторая половина — невозвратная помощь. Однако, как уточнила первый заместитель директора Фонда поддержки предпринимательства региона Жанна Янберг, ключевое условие — второй частичный финансирования списывается, только если объект пять лет работает по утвержденной концепции. Этот «умный» механизм страхует от спекуляций и дает инвестору необходимую предсказуемость. «Мы решаем сразу несколько задач: создаем рабочие места, стимулируем туризм и поддерживаем малый бизнес», — отметил Андрей Ермак. Программа уже дает результаты — 18 объектов на 4 млрд рублей вовлечены в работу. А по словам Жанны Янберг, выручка на некоторых запущенных площадках уже превысила ожидания инвесторов.

Системные барьеры

Тем не менее, на пути любого комплексного проекта встают системные барьеры. Главный инженер «Ленгипротогор» Юрий Перельгин обозначил ключевые конфликты. Первый — временный: жизненный цикл проекта (7-10 лет) не совпадает с избирательным циклом власти (5 лет), что ухудшает преемственность решений. Второй — идеологический: вечное противостояние музейной «охраны» и городского «развития». Третий — социальный: разобщенность и недоверие между уровнями власти.

«Главный инвестиционный ресурс — это не бизнес, это жители города, потому что в каждом городе есть отложенный спрос. Задача — зафиксировать его в обновленном историческом центре», — рассказал Юрий Перельгин.

Чтобы этот спрос работал, инвестиции в наследие должны быть делом не только благородным, но и экономически осмысленным. С этим согласен директор АНО «Иркутские кварталы» Сергей Маяренков. Он настаивает на смене парадигмы: наследие и экономика из врагов должны стать союзниками. «Какой бы ген меценатства ни был, если средства не возвращаются из объекта, ты не сможешь их инвестировать в следующий объект. Вопрос не в том, памятник это или нет, а в том, выгодно ли в это инвестировать. Один и тот же памятник можно восстановить так, что онкупится, или так, что станет вечной обузой», — уверен Сергей Маяренков.

Генеральный директор строительной компании Digniori Arts Арсений Дрожалин, имеющий непосредственный опыт реставрационных работ, перечислил ключевые вызовы.

Главный из них — непредсказуемость. Состояние конструкций часто оказывается хуже ожидавшегося, а находка скрытого декора (вроде старинной фрески) останавливает работы для изучения и требует дополнительных вложений. Жесткие охранные требования ограничивают свободу проектирования, а интеграция современных инженерных систем в старые стены становится «сложным квестом».



Наследие как драйвер

Почему точечные усилия по сохранению отдельных зданий больше не работают

Многое брокератии, но, как отметил Арсений Дрожалин, без этих ограничений памятники могли бы просто исчезнуть.

«Умение соединить в проекте современность и дух истории и при этом сохранить баланс экономики, эстетики, охранных требований — это искусство. Тех, кто умеет это делать, на рынке мало. Но если этой работой не заниматься, мы лишимся частицы своей истории, культуры, национальной идентичности», — подчеркнула Анастасия Кнор.

«Наша стратегия, — отметила Екатерина Крюнис, — превратить точечные вложения в катализаторы системного преобразования всего исторического центра. Объединились защищенные, неравнодушные люди, власть, бизнес. Только так получается».

Многое брокератии, но, как отметил Арсений Дрожалин, без этих ограничений памятники могли бы просто исчезнуть.

«Умение соединить в проекте современность и дух истории и при этом сохранить баланс экономики, эстетики, охранных требований — это искусство. Тех, кто умеет это делать, на рынке мало. Но если этой работой не заниматься, мы лишимся частицы своей истории, культуры, национальной идентичности», — подчеркнула Анастасия Кнор.

«Наша стратегия, — отметила Екатерина Крюнис, — превратить точечные вложения в катализаторы системного преобразования всего исторического центра. Объединились защищенные, неравнодушные люди, власть, бизнес. Только так получается».

«Главный инвестиционный ресурс — это не бизнес, это жители города, потому что в каждом городе есть отложенный спрос. Задача — зафиксировать его в обновленном историческом центре», — рассказал Юрий Перельгин.

Чтобы этот спрос работал, инвестиции в наследие должны быть делом не только благородным, но и экономически осмысленным. С этим согласен директор АНО «Иркутские кварталы» Сергей Маяренков. Он настаивает на смене парадигмы: наследие и экономика из врагов должны стать союзниками. «Какой бы ген меценатства ни был, если средства не возвращаются из объекта, ты не сможешь их инвестировать в следующий объект. Вопрос не в том, памятник это или нет, а в том, выгодно ли в это инвестировать. Один и тот же памятник можно восстановить так, что онкупится, или так, что станет вечной обузой», — уверен Сергей Маяренков.

Председатель Комитета сохранения исторического наследия Томска Никита Кирсанов представил не типовое решение, а оригинальный юридический конструктор для спасения исторической среды. В Томске полтысячи



МИР КЛИМАТА

21-я Международная выставка оборудования для систем кондиционирования, вентиляции, отопления и холодоснабжения

16-19 февраля 2026 года
МОСКВА, УВК «ТИМИРЯЗЕВ ЦЕНТР»

НОВАЯ ПЛОЩАДКА!

ВЕНТИЛЯЦИЯ

КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ

ХОЛОДОСНАБЖЕНИЕ

ОТОПЛЕНИЕ

ЗАБРОНИРУЙ СТЕНД
climatexpo.ru

РЕДАКЦИЯ

ОГРАНИЧИТЕЛИ

АПИК

СТТ EXPO ОСНОВА ВАШЕГО УСПЕХА

Главная выставка строительной техники и технологий в России

26–29 мая 2026
Москва, Крокус Экспо

Разделы выставки:

- Строительная техника и транспорт
- Производство строительных материалов
- Добыча, обогащение и транспортировка полезных ископаемых
- Запчасти и комплектующие для машин и механизмов. Смазочные материалы

ctt-expo.ru

Принять участие

организаторы

При поддержке

Sigma Xpo

КРОКУС ЭКСПО

Международный выставочный центр

РЕДАКЦИЯ

ORGANIZATORS

апик

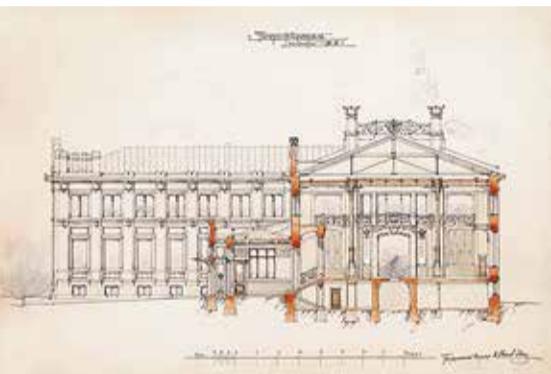
АРХИТЕКТУРА

Читайте в следующем номере «СГ»: Ключевые вопросы развития лифтовой отрасли на II Международном лифтовом саммите

ЗОЛОТОЙ
ФОНД
ПРЕССЫ
2023-2024



ПРЕСС-СЛУЖБА МУЗЕЯ АРХИТЕКТУРЫ ИМ. А.В. ЩУСЕВА (11)



Оксана САМБОРСКАЯ

Илларион Иванов-Шиц (1865-1937) прослужил Москве почти пятьдесят лет. Он строил театры, банки, университеты, проектировал лучшие для своего времени больницы и роддома, народные дома и различные конторы. Среди них — здание Московского купеческого собрания (ныне театр «Ленком»), больница имени С. П. Боткина, родильный дом имени А. А. Абрикосовой, а также проекты реконструкции зала заседаний в Большом Кремлевском дворце, за которую архитектор был удостоен ордена Ленина. При этом его имя — Илларион Иванов-Шиц — долгие десятилетия оставалось известно лишь узкому кругу историков архитектуры.

В конце января в Музее архитектуры имени Щусева открылась первая монографическая выставка мастера, чье наследие лежало в архивах, ожидая своего часа. Выставка «Илларион Иванов-Шиц. Полвека на службе Москве», размещенная в Афиляде главного здания музея, построена по хронологическому и тематическому принципу. Семь разделов проводят зрителя от ранних ученических работ и первых проектов для Городской управы до общественных сооружений и советского периода творчества. Особое внимание удалено вкладу Иванова-Шица в развитие социальной инфраструктуры, в том числе ночлежных домов и домов дешевых квартир.

«Мы возвращаем русской культуре, и в первую очередь москвичам, имя этого талантливого мастера, — отметила директор Музея архитектуры Наталья Шашкова. — Его творческий архив, переданный вдовой в 1939 году, хранится в наших фондах, и сейчас настало время показать публике все богатство и масштаб его наследия».

«Полвека на службе Москве» — это не просто ретроспектива. Это возвращение из небытия целой архитектурной вселенной, созданной человеком редкого таланта и еще более редкой скромности. Он не оставил мемуаров, не искал славы. Свое кредо он начертал на портале зрительного зала Купеческого собрания: «Pulchro Delectemur» — «Прекрасное восхищает». И вся его жизнь была служением этой идеи.

Выставка начинается с путешествия в конец XIX века. Вот молодой выпускник Петербургского института гражданских инженеров, золотой медалист, стажируется в Европе и попадает под обаяние венского сецессиона, а точнее — Отто Вагнера. Он привозит в Москву не просто модный стиль, а новое чувство формы, лаконичности, изящной работы с классическим наследием. И начинает служить городу в Москов-



Полвека на службе Москве

Илларион Иванов-Шиц:
от венского сецессиона
до ордена Ленина

ской городской управе. Его первые проекты — Сиротский приют Мазурина, доходные дома, училища формировали новую «социальную» архитектуру.

Истинный размах его дарования раскрывается в эпоху модерна. Здание Московского купеческого собрания — эталон его стиля: монументальная, почти античная строгость фасадов и изысканная, играя роскошь интерьеров.

Особую главу его биографии составляет архитектура милосердия. В шестом разделе выставки мы видим, как инженерный гений и человечность соединились в проектах Городского родильного дома имени Абрикосовой и грандиозной больницы имени Солдатенкова (ныне Боткинской). Это были не просто корпуса, а продуманные до мелочей «фабрики здоровья», спроектированные с применением передовых технологий. Они и сегодня служат городу, и в этом — главная награда для их создателя.

Отдельной жемчужиной экспозиции стал зал, посвященный интерьерам легендарного ресторана «Мартыныч» в ГУМе, оформленный в стиле модерн.

История Иванова-Шица — это и история страны, прошедшей через революцию. Его авторитет был настолько высок, что он, немолодой уже мастер «буржуазного» модерна, был вос требован и новой властью. Он проектировал Дворец Труда, Кремлевскую больницу и, наконец, выполнил важнейшую работу — реконструкцию зала заседаний в Большом Кремлевском дворце, за что получил орден Ленина. Его стиль эволюционировал, становясь строже, но верность классической основе и безупречный вкус остались неизменными.

В экспозиции представлено более 340 предметов: оригинальная графика, авторские макеты, исторические фотографии, личные документы, чертежные инструменты и предметы декоративно-прикладного искусства. Большинство из них демонстрируется впервые. Важную часть выставки составляют материалы из семейного архива, предоставленные правнуком архитектора Алексеем Ивановым-Шицем.

«Это не просто выставка об архитекторе, — подчеркнул искусствовед Александр Сухачев. — Это путешествие во времени по Москве, чей облик менялся на наших глазах сквозь призму его творчества». Этую же задачу — увлекательное путешествие по истории города через его архитектуру — ставят перед собой и кураторы выставки Татьяна Иванова (Музей архитектуры) и Александр Сухачев.

К открытию выставки приурочен выпуск первого полноценного издания, посвященного жизни и творчеству Иллариона Иванова-Шица.

Выставка продлится до 24 мая.

