

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 правительство 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, пропавшие 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 Минстроем России и другими ведомствами необходимо подготовить и принять ряд подзаконных актов, которые обеспечат его действенность. Рабо-

та предстоит большая, но я уверен, что к намеченной 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 капитальный ремонт помещений, а за капитальный ремонт нежилых помещений были платили. Новый закон устраняет этот дисбаланс и несправедливость; его нормы гласят, что если дом стоит в программе реновации, то люди взносы на капитальный ремонт не платят. Причем те деньги, которые ими были уже заплачены, переносятся на цели ремонта следующего объекта.

с. 8-9 ➔

На основе взаимности

Главгосэкспертиза запустила сервис для подбора профильных экспертов

Алексей ТОРБА

Чтобы помочь заказчикам найти квалифицированного специалиста для экспертизы, обследования или консалтинга, Главгосэкспертиза России запустила новый цифровой сервис «Взаимное привлечение экспертов». Инструмент является функциональным модулем единой цифровой платформы экспертизы (ЕЦПЭ), и квалификация каждого участника подтверждена данными платформы. Кроме того, на одной площадке можно не только найти и проверить эксперта, но и сформировать задание, организовать весь документооборот, выполнить и оплатить работы.

Таким образом, сервис автоматизирует все административные этапы взаимодействия между заказчиком и экспертом, чьи компетенции и текущая загрузка соответствуют конкретной задаче. Также обрабатывается согласование договорных условий с учетом финансовых параметров, сроков и квалификации исполнителя и осуществляется автоматический контроль процесса на каждом его этапе.

В числе задач, которые можно решить с помощью сервиса, — строительная экспертиза и консалтинг, комплексное сопровождение проектов на всех этапах жизненного цикла, подготовка экспертных заключений в рамках правовых споров и оценка объектов повышенного риска.

В свою очередь, эксперты, принимающие участие в сервисе, имеют возможность получать целевые запросы по своему профилю, не тратя время на поиск заказчиков. Для подключения к сервису они должны авторизоваться в личном кабинете и заполнить профиль, после проверки которого сервис будет направлять им данные о доступных заказах. В случае, если эксперт примет заказ, он автоматически получит доступ к соответствующему заданию и разделам проектной документации на ЕЦПЭ. У него будет возможность сразу направить заказчику результат рассмотрения отчета или заключение и получить от него оплату.

Сервис ориентирован на экспертные организации, научные институты и инжиниринговые компании и позволяет им оперативно усиливать команду штатных специалистов, если у них нет нужных сотрудников.



SHUTTERSTOCK/КОТОКОВ

НОВОСТИ

Объекты культурного наследия как движущая сила экономического роста **с. 13**



SHUTTERSTOCK/КОТОКОВ

Сегмент повышенной перспективности

Сенаторы наметили дополнительные меры по поддержке деревянного домостроения

Алексей ЩЕГЛОВ

На прошлой неделе под руководством заместителя председателя Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Александра Высокинского состоялся круглый стол, посвященный перспективам развития домостроения с применением деревянных материалов и конструкций.

Как напомнил сенатор, задача по развитию деревянного домостроения заложена в стратегиях развития строительной отрасли, лесного комплекса, а также обрабатывающей промышленности. По его мнению, это направление строительства имеет большой потенциал и позволяет задействовать существенные резервы внутреннего спроса на древесину. Определенные успехи на этом направлении уже есть, в течение ряда последних лет наблюдается положительная динамика по вводу домов из данного материала. Так, только с 2021 по 2024 год строительство деревянного жилья увеличилось на 60% — с 10,7 до 17,1 млн кв. метров. В результате к позапрошлому году в общем объеме строительства доля домов такого типа достигла 18% и, по предварительной оценке, продолжила увеличиваться.

Одновременно, следуя за спросом, строительная отрасль наращивает мощности по выпуску деревянных конструктивных элементов, а такое предложение становится более индустриальным и современным. В частности, заводские домокомплекты, применение которых позволяет добиваться большей стандартизации, экономии средств и сокращения сроков ввода объектов, в настоящее время изготавливают уже 129 предприятий (рост на 64% с 2021 по 2024 год).

Как считают участники мероприятия, за последние годы на федеральном уровне была проделана большая работа по продвижению деревянного домостроения. В результате фактически полностью удалось реализовать плановые мероприятия «дорожной карты» по развитию этого сегмента и убрать основные препятствия, мешающие его популяризации. Так, были проведены необходимые испытания пожарной безопасности зданий из дерева, выпущены соответствующие своды правил, что открыло путь к строительству самых разнообразных объектов из древесины, и благо-

даря этому уже сегодня во всех климатических зонах страны можно проектировать жилые и общественные здания различной этажности, в том числе объекты социальной инфраструктуры, с применением деревянных конструкций и использовать деревянные домокомплекты при переселении граждан из аварийного жилого фонда.



Александр ВЫСОКИНСКИЙ, заместитель председателя Комитета СФ по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера:

Деревянное домостроение позволит задействовать существенные резервы внутреннего спроса на древесину

В целом, как полагают законодатели, сегодня деревянное домостроение переживает ренессанс. По мнению выступившего на круглом столе вице-президента Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Аркадия Чернецкого, таких успехов удалось добиться благодаря экологической устойчивости, энергосбережению ресурсов, поддержке государства и архитектурным возможностям материалов из дерева.

Что важно, на рынке есть ряд компаний, предлагающих все более технологичные решения. В частности, о потенциале деревянных домокомплектов и стройматериалов, произведенных по относительно новой для отечественного рынка технологии CLT-панелей (cross laminated timber, перекрестно-клееная древесина) рассказала представитель компании BN Group Ольга Иванова. Она сообщила, что компания намеревается построить первый в России восьмиэтажный объект из CLT-панелей в центре Мурманска. А

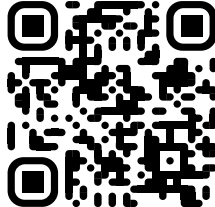
всего, согласно заключенному недавно между девелопером и администрацией региона соглашению, планируется создание нескольких туристических объектов на Кольском полуострове и возведение поселка ИЖС на более чем 370 домовладений недалеко от Мурманска.

В настоящее время технологии деревянного домостроения наиболее активно развиваются на Урале, в Сибири и на Дальнем Востоке, но надо содействовать их применению на всей территории страны. В частности, Аркадий Чернецкий обозначил два ключевых момента, требующих особого внимания. В первую очередь, необходимо создание четкого плана мероприятий по развитию деревянного домостроения. Важными его пунктами должны стать меры по поддержке современных производителей мощностей и популяризации лучших технологий и практик. В качестве инструмента Аркадий Чернецкий привел в пример Национальный реестр добросовестных производителей и поставщиков строительных материалов (НРДП), формируемый НОСТРОЙ, на участников которого ориентируются выходящие на рынок производители.

Вице-президент НОСТРОЙ также обратился к Минстрою России с просьбой о скорейшей проработке списка типовых проектов деревянных домов. «Это позволит в дальнейшем сократить стоимость возведения и увеличить объемы строительства. Такая работа должна вестись и с коммерческими структурами, настроенными на освоение новых технологий деревянного домостроения, для постепенного перехода к стандартизированным проектам», — подчеркнул Аркадий Чернецкий.

В ходе дискуссии участники круглого стола также обсудили дополнительные шаги по поддержке производителей деревянных домокомплектов и развитию ИЖС с прицелом на продукцию леспрома, а еще тематику строительства типового деревянного жилья в целях переселения граждан из аварийных домов, строительства объектов социальной и туристической инфраструктуры. Помимо этого были затронуты вопросы совершенствования законодательного и технического регулирования в данной сфере.

По итогам круглого стола его участники приняли проект рекомендаций, который будет направлен в профильные ведомства.



Дополнительную и оперативную информацию смотрите на интернет-портале «СГ» (stroygaz.ru) и на страницах издания в социальных сетях

НОВОСТИ



ПРЕСС-СЛУЖБА ГУКОВОГО ГОРОДА

Январский КОЛЛАПС

Из-за серии аварий жители шахтерских городов Ростовской области остались без воды

Наталья ЕМЕЛЬЯНОВА

Сильные морозы в Ростовской области создали проблемы и коммунальщикам, и населению. Особенно остро это почувствовали на себе те, кто проживает на шахтерских территориях. Из-за череды аварий без водоснабжения остались более 80 тыс. жителей и 24 котельные городов Гуково и Зверево, а также поселки Красносулинского и Каменского районов. В Гукове, Зверево и Красном Сулине из-за морозов ввели режим повышенной готовности. Практически неделю краны в домах, квартирах и на социальных объектах были сухими.

Для населения и на соцобъекты организовали подвоз питьевой воды. А для того, чтобы хватало и на бытовые нужды, жителям пришлось топить снег и лед.

Какова же сегодня ситуация на шахтерских территориях?

Алексей ЩЕГЛОВ

В последние годы темпы индивидуального жилищного строительства показывают быстрый рост. По данным Росстата, с 2015-го по 2024 год доля массового жилья, возводимого индустриальным методом, снизилась на 18%, и в результате сегмент индивидуального строительства (ИЖС) в 2024 году достиг 58%. Еще недавно казалось, что такое стремительное переформатирование рынка в пользу ИЖС должно замедлиться, а между двумя способами решения жилищной проблемы вот-вот будет достигнут примерный баланс, но жизнь опровергла эти предположения. «Экспансия» ИЖС наоборот ускорилась, доля такого жилья в I полугодии 2025 года подскочила до 70%. И скорее всего, по итогам прошлого года, в общем объеме построенных метров на ИЖС придется 73-74%.

С одной стороны, такая активность индивидуальных застройщиков не может не радовать. Уже три четверти жилья в стране строят сами граждане и люди явно вошли во вкус, а главное, имеют экономические возможности для самостоятельного решения квартирно-земельного вопроса. Вместе с тем, эти реалии требуют большего внимания властей всех уровней к сегменту ИЖС, который в силу типологического и регионального разнообразия традиционно хуже поддается законодательному регулированию и зависим в своем развитии от тонкой настройки регламентов и правил. Отчасти такая работа ведется. Так, в высокой степени готовности в Госдуме находится законопроект о жилых комплексах и об управлении имуществом общего пользования в них. Этот нормативно-правовой акт очень важен, так как с его помощью будут регулироваться отношения, касающиеся имущества общего пользования в комплексах

С чего все началось?

Авария произошла 16 января на Гуково-Гундровском водоводе. Сразу же вода перестала поступать в Гуково и в Красносулинский район. И хотя вечером 17 января аварийные работы на водоводе завершили, уже утром почти в том же месте появился второй дефект. В итоге без воды остались еще город Зверево и Каменский район.

В пресс-службе донской прокуратуры сообщили, что руководителю филиала ГУП РО «УРСВ» Анатолию Глушкову внесено представление, в том числе с требованием выполнить перерасчет платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества. Также инициирован вопрос о привлечении его к административной ответственности по ч. 2 ст. 7.23 КоАП РФ «Нарушение нормативного уровня и режима обеспечения населения коммунальными услугами».

Главе города Гуково Андрею Шеенкову внесено представление из-за неудовлетворительной организации подвоза воды жителям города. Материалы проверки прокуратуры направлены в следственный орган для решения вопроса об уголовном преследовании ответственных должностных лиц по ч. 1 ст. 238 УК РФ «Оказание услуг, не отвечающих требованиям безопасности». Надзорные мероприятия продолжаются.



ПРЕСС-СЛУЖБА ГУКОВОГО ГОРОДА

По словам министра ЖКХ Ростовской области Антонины Пшеничной, водоснабжение в Гуково уже осуществляется штатно, но со сниженными параметрами. В обычном режиме, как сообщил замгубернатора Ростовской области Владимир Ревенко, водоснабжение планировалось восстановить к 26 января. В своем Telegram-канале 26 января донской губернатор Юрий Слюсарь написал: «На данный момент вода подается, но давление в сети снижено. Его недостаточно для жителей верхних этажей. Сейчас идет постоянная работа по ликвидации порывов». Пока самая сложная ситуация остается в Гукове.

У Гуковского водовода нет дублера

Как выяснилось, Гуково-Гундровский водовод протяженностью 82 км (из них 67 км — диаметром 900 мм) был построен с нарушениями и никогда не ставился на профилактику. С момента его постройки было зафиксировано более 400 аварий, некоторые из них были продолжительностью более 80 часов. По словам заместителя по производству ГУП Ростовской области «Управление развития систем водоснабжения» (УРСВ) Андрея Кошкарева, этот водовод турецкого производства из стеклопластика и сегодня запчастей в России для него нет. Из-за конструктивных особенностей и ошибок в монтаже он просел на несколько

метров, что осложнило устранение недавней аварии. «Глубина залегания именно на этом участке водовода около девяти метров. Мы работаем фактически в пойме реки, там бывшее болото, очень большое поступление дренажных вод. Это усугубляет проблему быстрого устранения аварий», — рассказал Андрей Кошкарев журналистам на пресс-конференции 23 января. Кроме того, деформирован отрезок трубы водовода.

Сегодня в Гукове нет ни резервного водовода, ни резервных насосов, что также усложняет бесперебойную подачу воды во время аварий. «Его невозможно было обслуживать, потому что он постоянно в работе. Для этого остановить его нужно было на несколько суток, на неделю», — уточнил заместитель по производству ГУП РО «УРСВ».

Во время пресс-конференции заместитель губернатора Ростовской области Владимир Ревенко сообщил представителям СМИ, что примерная стоимость обновления одного километра водовода — 100 млн рублей. «Наша задача — подготовить проектно-сметную документацию на 2026-2027 годы, чтобы выйти на площадку в 2028 году и обновлять водовод поэтапно. А до этого сделать реконструкцию запорной арматуры на всех насосных станциях, чтобы минимизировать срок заполнения водой в случае ликвидации аварии», — сказал Владимир Ревенко. По его словам, за последние 15 лет сантехническая арматура на сетях водоснабжения не менялась. Донской губернатор Юрий Слюсарь решил выделить деньги на арматуру.

Владимир Ревенко поручил «УРСВ» подготовить к 30 января план первоочередных действий: как нужно разбить Гуково путем задвижек и гидротехнических мероприятий на сектора для того, чтобы в случае очередной серьезной аварии не пришлось отключать сразу весь город, а можно было бы это делать частями, по улицам. С 7 февраля начнется его реализация, а для обслуживания магистральной создается отдельное подразделение.

К сожалению, в тревожной ситуации находится не только Гуково, но и некоторые поселки Новошахтинска, город Шахты. Там также областные власти намерены решать проблемы с водоснабжением.

Компромиссы для комплексов

Территории загородных поселков и коттеджной застройки пора превратить из полей сражения в зоны добрососедства

индивидуальных жилых домов и земельных участков с общей инфраструктурой.

Для России эта тема становится все более актуальной. И хотя в стране накоплен богатый опыт регулирования правоотношений в разных типах сельских коллективных поселений, например, в садовых некоммерческих товариществах (СНТ), индивидуальные малоэтажные жилые комплексы (МЖК), расположенные в загородной зоне, — это совершенно иные, сравнительно новые по типу и вместе с тем перспективные поселенческие единицы, у которых имеются свои особенности и специфика. Поэтому пока закон о них не принят, целесообразно обратиться к зарубежному опыту в этой сфере и учесть его в нормотворческой работе.

Такую возможность предоставляет исследование, недавно представленное экспертами Фонда «Институт экономики города» (ИЭГ). В нем авторы на примере обзора опыта десяти стран постарались ответить на вопросы о том, в каких формах в них осуществляется управление общим имуществом в МЖК и существуют ли альтернативные модели, не предусматривающие наличия общего имущества. Попытались они найти и примеры того, могут ли «сосуществовать» правовые режимы, аналогичные режимам общего имущества и имущества общего пользования.

Как рассказала в ходе презентации исследования один из его авторов, главный специалист ИЭГ Татьяна Лыкова, оказалось, что в большинстве анализируемых стран распро-

странена модель совместного владения собственниками участков общей инфраструктурой коттеджного поселка и земель под ней. Однако полного единообразия не наблюдается, присутствуют и другие модели владения и управления общим имуществом. При этом только в Швеции и Чехии имуществом общего пользования может владеть застройщик или иное частное лицо, а в некоторых других странах имущество общего пользования может принадлежать и муниципалитетам.

Для России выяснение этих нюансов особенно актуально: не секрет, что во многих МЖК объекты инфраструктуры буквально «захвачены» застройщиками и девелоперами, которые их эксплуатируют с помощью аффилированных управляющих компаний с огромной прибылью для себя и в ущерб семейным бюджетам собственников домов, что порождает массу конфликтов, которые тянутся годами без видимого разрешения и портят жизнь жителям малоэтажных поселков с индивидуальными домами.

При обсуждении исследования гендиректор ИЭГ Сергей Пузанов отметил, что анализ международного опыта в сфере управления малоэтажной застройкой наводит на идею предложить включить в отечественный законопроект о малоэтажных жилых комплексах нормы о четырех возможных правовых режимах имущества общего пользования. Речь идет о муниципальной и общедолевой собственности всех владельцев участков в коттеджном поселке, а также о долевой собствен-

ности отдельных групп владельцев по «клубному» принципу и, наконец, о частичной частной собственности третьих лиц. То есть закон должен быть гибким и предусматривать возможность регулирования разных типов собственности в МЖК. При этом, настаивает эксперт, необходимо дополнительно прорабатывать предложения по каждому варианту, в том числе на основе поиска потенциально возможных решений в существующем российском и международном опыте.

Сложно сказать, воспримут ли эту информацию законодатели, но в любом случае поиск путей совершенствования российского законодательства по вопросам управления комплексами индивидуальных жилых домов должен быть продолжен. Пока же вопросов больше, чем ответов. Так, в ходе обсуждения исследования наибольшую дискуссию вызвал вопрос о возможности передачи имущества общего пользования от застройщика или от самих собственников участков в муниципальную собственность и о том, на каком в таком случае ложатся расходы на содержание инфраструктуры поселка.

В целом авторы исследования рекомендуют составителям закона о жилых комплексах предусмотреть детальный порядок принятия решений собственниками домов об управлении общим имуществом. «В России при формировании юридической базы основное внимание следует уделить вопросу правового режима имущества, предназначенного для обслуживания комплекса индивидуальных жилых домов и используемых собственниками сообща индивидуальных земельных участков», — полагает Татьяна Лыкова.

САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ



Екатерина ШИШКОВА

Прошлый год стал для Ассоциации Саморегулируемой организации «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: сохранение выступила кандидат экономических наук, признанный специалист в сфере наставничества Анна Макарова.

Исполнительный директор ассоциации Лариса Афанасьева поделилась опытом организации семинара: «Мы осознали, 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 приняли участие 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-летию: «С гордостью сообщая, 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», оказывая 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 позволил привлечь внимание юных жителей к строительной сфере. Ребята задавали инте-



АССОЦИАЦИЯ СРО «БОЛЬШАЯ ВОЛГА»

О планах и достижениях Ассоциации 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 связь 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 видеопроjekt, 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».

Торжественное мероприятие ко Дню строителя

Одним из ключевых событий 2025 года стала организация масштабного мероприятия, посвященного 70-летию со дня учреждения Дня строителя и прошедшего на базе Пензенского колледжа архитектуры и строительства.

При поддержке СРО «Большая Волга» был подготовлен видеопроjekt, отразивший искренние мотивы молодых людей, выбирающих профессию строителя. Их энергия, свежий взгляд и желание изменить мир к лучшему — залог успешного развития строительной отрасли в будущем.

Мероприятие объединило несколько форматов. Классный час «Спроси строителя» — открытая дискуссия без формальных докладов. Молодежь задавала вопросы о выборе направления в строительстве, начале карьеры и востребованных навыках. В об-

суждении участвовали представители власти, строительного бизнеса, преподаватели, студенты и школьники. Председатель Совета Ассоциации СРО «Большая Волга» Сергей Лисовол лично принял участие в дискуссии, с удовольствием отвечал на вопросы и делился многолетним профессиональным опытом. Он подчеркнул: «Наша цель — создать открытую площадку, где молодежь сможет напрямую общаться с теми, кто строит будущее страны. Мы хотим, чтобы молодые люди видели в строительной отрасли не только работу, а возможность реализовать себя, внести вклад в развитие региона и всей России».

Классный час стал не просто мероприятием, а мостом между поколениями — связующим звеном между богатым опытом профессионалов и свежими идеями молодежи.

Церемония награждения — вручение наград преподавателям, лучшим студентам вузов и ссузов, а также школьникам — победителям конкурса детских вопросов о строительстве «Спроси строителя 2025». Особого внимания заслуживает почетный знак «Лучший молодой специалист» Ассоциации СРО «Большая Волга» — официальный нагрудный знак, ставший символом профессионального признания. Как отметил Сергей Лисовол, «вручение наград — это не просто поощрение заслуг. Это дань уважения тем, кто сегодня учится и работает, чтобы завтра строить наши города, создавать комфортную среду для жизни. Мы гордимся каждым лауреатом и верим, что их успехи — лишь начало большого профессионального пути».

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 строящихся 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

САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ

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 возведения 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, помогая 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 позволит повысить прозрачность закупочных процедур, минимизировать риски необоснованного занижения или завышения стоимости контрактов, а также содействовать эффективному расходованию бюджетных средств при реализации инфраструктурных и социальных объектов.

Участие в деловой жизни

Обширная и разноплановая деятельность Ассоциации СРО «Большая Волга» включала в себя в прошедшем году участие руководителей в многочисленных значимых мероприятиях строительной отрасли.

Ежегодно при непосредственном участии Ларисы Афанасьевой проходят Окружные конференции саморегулируемых организаций — членов НОСТРОЙ, зарегистрированных на территории Приволжского федерального округа. Участие в данных мероприятиях подчеркивает значимость Ассоциации СРО «Большая Волга» в развитии строительного комплекса ПФО.

Ассоциация выступила партнером Пензенского колледжа архитектуры и строительства по организации и проведению регионального этапа чемпионата по профессиональному мастерству «Профессионалы». Это масштабная инициатива, направленная на поддержку молодежи, укрепление кадрового потенциала страны и обеспечение технологического суверенитета России.

«Участие в чемпионате по профессиональному мастерству «Профессионалы» 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.

Острый вопрос дефицита кадров в строительстве был рассмотрен на Общественном совете при Минстрое России в марте 2025 года, где Лариса Афанасьева выступила с докладом «СРО и колледж: опыт партнерства в рамках ФП «Профессионалитет». Заседание проходило в рамках Российской строительной недели, а его главной темой была подготовка кадров для жилищного строительства.



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 стройотрасли стала основной в 2025 году на мероприятиях 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 нескольких представителей пензенского региона. 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 стройотрасли. Важным моментом стало вручение Сергею Лисоволу благодарности президента Национального объединения строителей за многолетнюю и плодотворную работу и активную и действенную помощь 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 стройотрасли.

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 современнее. По итогам ассоциацией были вручены награды и подарки в двух номинациях.

С докладом на тему «Строительство ИЖС как самостоятельное направление развития кадрового потенциала строительного бизнеса» исполнительный директор ассоциации выступила в декабре на VIII Международном форуме «Малозатяжная Россия». В рамках форума Лариса Афанасьева была торжественно вручена 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 действующее законодательство и нормативно-правовые акты, регулирующие деятельность лиц, осуществляющих строительный контроль, а также обратила внимание на ключевые требования к членству в саморегулируемых организациях.

В завершение 2025 года важным мероприятием, организатором которого выступила Ассоциация СРО «Большая Волга» совместно с Министерством строительства, транспорта и дорожного хозяйства Пензенской области.

В завершение 2025 года важным мероприятием, организатором которого выступила Ассоциация СРО «Большая Волга» совместно с Министерством строительства, транспорта и дорожного хозяйства Пензенской области.

В завершение 2025 года важным мероприятием, организатором которого выступила Ассоциация СРО «Большая Волга» совместно с Министерством строительства, транспорта и дорожного хозяйства Пензенской области.

В завершение 2025 года важным мероприятием, организатором которого выступила Ассоциация СРО «Большая Волга» совместно с Министерством строительства, транспорта и дорожного хозяйства Пензенской области.

В завершение 2025 года важным мероприятием, организатором которого выступила Ассоциация СРО «Большая Волга» совместно с Министерством строительства, транспорта и дорожного хозяйства Пензенской области.

В завершение 2025 года важным мероприятием, организатором которого выступила Ассоциация СРО «Большая Волга» совместно с Министерством строительства, транспорта и дорожного хозяйства Пензенской области.

В завершение 2025 года важным мероприятием, организатором которого выступила Ассоциация СРО «Большая Волга» совместно с Министерством строительства, транспорта и дорожного хозяйства Пензенской области.

В завершение 2025 года важным мероприятием, организатором которого выступила Ассоциация СРО «Большая Волга» совместно с Министерством строительства, транспорта и дорожного хозяйства Пензенской области.

В завершение 2025 года важным мероприятием, организатором которого выступила Ассоциация СРО «Большая Волга» совместно с Министерством строительства, транспорта и дорожного хозяйства Пензенской области.

В завершение 2025 года важным мероприятием, организатором которого выступила Ассоциация СРО «Большая Волга» совместно с Министерством строительства, транспорта и дорожного хозяйства Пензенской области.

В завершение 2025 года важным мероприятием, организатором которого выступила Ассоциация СРО «Большая Волга» совместно с Министерством строительства, транспорта и дорожного хозяйства Пензенской области.

В завершение 2025 года важным мероприятием, организатором которого выступила Ассоциация СРО «Большая Волга» совместно с Министерством строительства, транспорта и дорожного хозяйства Пензенской области.

В завершение 2025 года важным мероприятием, организатором которого выступила Ассоциация СРО «Большая Волга» совместно с Министерством строительства, транспорта и дорожного хозяйства Пензенской области.

В завершение 2025 года важным мероприятием, организатором которого выступила Ассоциация СРО «Большая Волга» совместно с Министерством строительства, транспорта и дорожного хозяйства Пензенской области.

ступая ключевым партнером в формировании системы качественного профессионального образования для строительной отрасли. В рамках этой инициативы ассоциация организует и содействует проведению широкого спектра профориентационных мероприятий — от классных часов в школах до тематических родительских собраний, дней открытых дверей в профильных учебных заведениях и ярмарок вакансий. Цель таких мероприятий — популяризировать строительные специальности среди молодежи, информировать абитуриентов и их семьи о возможностях обучения и перспективах трудоустройства, а также налаживать прямой диалог между образовательными учреждениями, работодателями и будущими специалистами.

В мае 2025 года в Пензенском колледже архитектуры и строительства состоялось знаковое событие — встреча со студентами в формате живого диалога, где на самые актуальные вопросы отвечали Елена Парикова и Лариса Афанасьева. В рамках мероприятия участники обсудили в том числе ключевые аспекты развития Студенческой лиги конкурса профмастерства «Строймастер».

Планы на 2026 год

В 2026 году Ассоциация СРО «Большая Волга» продолжит укреплять позиции стройотрасли Пензенской области. В числе ключевых мероприятий:

- Проведение регионального этапа Национального конкурса профессионального мастерства «Строймастер».

- Популяризация строительной профессии. Ассоциация СРО «Большая Волга» будет расширять просветительские проекты, включая продолжение конкурса «Спроси строителя» и организацию открытых диалогов с молодежью.

- Укрепление партнерства с вузами, ссузами, школами, органами власти и бизнесом. Цель — создать экосистему, обеспечивающую приток квалифицированных кадров и внедрение передовых технологий.

- Продолжение активного участия в пилотных проектах НОСТРОЙ (расчет среднемесячного размера оплаты труда рабочего первого разряда в строительной отрасли, наполнение НРДП и Каталога импортозамещения, расчет НМЦК), а также в актуализации данных, размещенных в ФГИС ЦС.

- Нарастание деятельности в рамках работы Общественного совета при Министерстве строительства, транспорта и дорожного хозяйства Пензенской области.

- Развитие официальных каналов ассоциации (веб-сайт, соцсети), публикация актуальной информации о строительной сфере, анонсов мероприятий, а также познавательного и развлекательного контента, чтобы привлечь внимание широкой аудитории.

- Работа в части нормативной деятельности по изменению законодательства, касающегося саморегулируемых организаций.



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 зависят 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 новостроенных 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 замедленный 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 слаженности 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. Один из заметных примеров — разработка Серпуховского лифтостроительного завода. Его проект сочетает современную отделку и поддержку цифрового интерфейса с ИИ, показывая, как яркая выставочная концепция превращается в повседневное решение.

Нужно отметить и Карачаровский 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, разработали и утвердили 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 задействуют все существующие механизмы,



Реализовать потенциал

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

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

В середине января ЕЛА направила в Минстрой России предложение по актуализации «дорожной карты» по развитию лифтовой отрасли. В чем их суть и есть ли на них уже отклик?

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 суверенных технологий в системе отечественного лифтостроения. А это значит, что строящиеся 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 Минстроем 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 ушедшего года в Челябинске, на конференции, которую ЕЛА организовала совместно с Центром строительных компетенций.

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

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.

Прежде всего речь идет о подготовке Правил привлечения специализированных лифтовых организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по техническому обслуживанию лифтов и лифтового оборудования, а также по ремонту лифтового оборудования в МКД, которые должны будут установить соответствующие требования к компаниям и индивидуальным предпринимателям, оказывающим услуги и (или) выполняющим работы по техническому обслуживанию, ремонту подъемных механизмов.

Очевидно, Минстрой будет наделен дополнительными полномочиями по ведению перечня юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, отвечающих установленным обязательным требованиям, необходимым для качественного и безопасного оказания услуг (выполнения работ).

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

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

также с отсутствием аналитических данных и целостного понимания его фактического технического состояния.

Отечественные производители отмечают, что поставляемые из КНР лифты рассчитаны на меньший срок службы, чем отечественная продукция. Как навести порядок с поставками из-за рубежа?

Надо сказать, что у отечественных производителей действительно существует проблема — резкое увеличение поставок китайских лифтов и комплектующих на российский рынок осложнило и без того их непростое положение. Мы подводим итоги прошлого года, и вы будете удивлены — количество поставленных в Россию комплектов лифтов будет равняться объему выпуска крупного отечественного завода.

Исходя из этого, на площадке Ассоциации обсуждаются инициативы, направленные на упорядочивание импорта. В частности, прорабатывается инициатива по введению утилизационного сбора на зарубежную продукцию.

В случае ее реализации полученные федеральным бюджетом дополнительные средства могут быть направлены на финансирование программ поддержки отрасли и, в том числе, на достижение целевых показателей по замене лифтов в соответствии с утвержденной «дорожной картой».

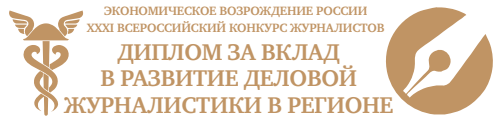
Что делается Ассоциацией для объединения лифтостроителей стран ЕАЭС?

Безусловно, Ассоциация работает над созданием условий для развития кооперации между предпринимателями стран ЕАЭС. Это включает совместную разработку стандартов, обмен технологиями и опытом, обсуждение и дальнейшее формирование единых подходов к модернизации производств и внедрению инноваций. Ассоциация участвует в обсуждении изменений в законодательстве, в частности, в технические регламенты.

Активно идет процесс консолидации среди всех отраслевых ассоциаций и союзов, о необходимости которой говорил первый заместитель министра строительства и ЖКХ Александр Ломакин. Этот процесс важен для объединения усилий всех участников жизненного цикла лифта от его проектирования и производства до последующей утилизации.

Что касается сложности, к ним можно отнести такие аспекты, как расхождение в регулировании лифтовой отрасли в разных странах ЕАЭС, что затрудняет свободное перемещение продукции и технологий.

ПРАКТИКА



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 (и 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 и комфорт, и бюджет. Подбор системы становится точным и предсказуемым, таким образом компания экономит 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 нормам» или «с запасом» без точных исходных данных, то система кондиционирования выходит либо избыточно дорогой и громоздкой, либо хронически 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, простоя помещений и сырья сроков 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 четкой зафиксированных исходных данных возникают споры о том, кто виноват, затяжные согласования и претензии со стороны заказчиков.

Рассчитываем заранее

Чтобы избежать перечисленных проблем, еще на старте работ собираются исходные данные и оформляется техническое задание (ТЗ). 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), считается тепло-влажностный баланс с учетом вентиляции и параметров наружного воздуха, параллельно



Микроклимат по заказу

Правильный подбор системы кондиционирования на этапе концепции объекта

проверяются электроемкости, габариты, пути коммуникаций, монтаж, сервис и интеграция со смежными системами. После выбора системы кондиционирования — это могут быть VRF-решения (мультizonальные системы кондиционирования с переменным потоком хладагента), система чиллер-фанкойл (централизованная, многозональная система кондиционирования воздуха) 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 заказчику показывается баланс «стоимость/комфорт», записываются принятые параметры и решения, а также «замораживается» ТЗ для перехода к проекту.

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; энтальпия — для теплопритоков от наружного воздуха и тепловлажностного баланса, подбора воздухоохладителей; влажностное содержание и температура по мокрому термометру — для расчета влажностных и выбора оборудования (градирни, холодильные машины).

Проектировщики часто берут значения из норм: СП 60.13330.2020 (Свод правил. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха), который рекомендует использовать таблицы СП 131.13330.2018. В СП 60 рекомендованные значения удельной энтальпии/влажностного содержания по ряду городов даны с характеристикой «обеспеченность» 0,98 или 0,95. Проще говоря, это та доля времени (или вероятности), в течение которой реальная погода не будет отклоняться от принятых в проекте значений.

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

условия будут мягче или равны расчетным, а в оставшихся ~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, согласовывая особенности 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 может вызывать недовольство со стороны заказчика или конечных пользователей. В СП 60 предусмотрен альтернативный путь — выбирать другие значения, но как именно это делать, не описано. Поэтому стоит использовать индивидуальные расчеты. Альтернативный подход, который применяют в нашей компании, — проведение расчетов на основе архивов климата. Для этого из архива климатических данных за последние годы строятся годовые профили требуемых параметров температуры, энтальпии, влажностного содержания. На них показано, сколько часов в году наблюдалось конкретное значение параметра. По таким графикам можно выбирать параметры под разумное количество «необеспеченных» часов и согласовывать его с заказчиком. Например, с нашей точки зрения, разумная «необеспеченность» составляет 25 часов в год (5 дней).

Как учитывать режим в проекте

Режим эксплуатации — 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 в 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 нагрузках 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.

Как можно оптимизировать процесс

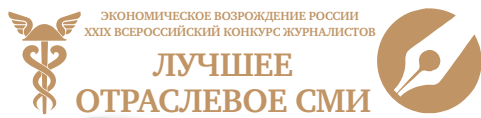
Мы используем специальные программы для моделирования работы VRF-систем в реальных условиях эксплуатации. В модель вводятся все ключевые параметры здания — теплофизические характеристики ограждений, переменная температура и влажность наружного воздуха, переменная тепловая нагрузка. А в результатах расчета фиксируются изменения температуры в помещении, требуемая холодопроизводительность и потребляемая мощность.

На базе этих расчетов специалисты оценивают, 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 режимом эксплуатации, который действительно соответствует объекту и бюджету.

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.



НЕДВИЖИМОСТЬ



Владислав
ПРЕОБРАЖЕНСКИЙ,
исполнительный
директор Клуба
инвесторов Москвы

Российский рынок недвижимости переживает этап трансформации, отвечая 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 возрастной 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 ценностям.

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 площади 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 апарта-

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, неучастие в программах государственной поддержки — например, ипотечных программах. Помимо прочего, в ряде регионов действует негласный запрет на согласование новых проектов апартаментов. Это объясняется несоответствием статуса временного жилья и практики его фактического использования. Нередко апартаменты используются как квартиры постоянного проживания, а значит, возрастает нагрузка на окружающую социальную инфраструктуру. Девелоперы не несут обязательств по возведению 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.

Другой популярный формат жилья — таунхаусы и коттеджные поселки. Пандемия стала мощным катализатором спроса на такое 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 медцентры) избавляют 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, возводится в последнюю очередь, то есть первым новоселам придется ее подождать. Отдельный вопрос — качество обслуживания инженерной инфраструктуры и территории поселка. Жители поселка часто оказываются

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 городов 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 сэкономить 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 установкой, но и дальнейшего обслуживания.

Кроме того, далеко не везде 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 находит воплощение только в сегменте премиум- и бизнес-классов, а также среди молодой, технологически продвинутой аудитории.

ОКН



Оксана САМБОРСКАЯ

Исторические здания и кварталы в России долгое время воспринимались как обуза — 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 дремлющий 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 Соьер Фест — Наследие» Анастасия Кнор привела данные «ДОМ.РФ»: вовлечение в оборот тысячи объектов культурного наследия создаст более 53 тысячи рабочих мест и принесет 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 подвигниках, к системной государственной политике, превращающей объекты культурного наследия в драйверы роста», — подчеркнула Анастасия Кнор.

Готовая формула

Хорошей иллюстрацией служит опыт Татарстана, 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 инструментом создала. Министр культуры и туризма Андрей Ермак напомнил, что в области с 2020 года работает программа, предлагающая желающим восстановить памятники 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 — вторая часть 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.

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 Маяренко. 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 он окупится, или так, что станет вечной обузой», — уверен Сергей Маяренко.

Генеральный директор строительной компании Dignioi 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».



ФОТО: ЭКОНОМИКА НАСЛЕДИЯ

Наследие как драйвер

Почему точечные усилия по сохранению отдельных зданий больше не работают

Агентство выступило интегратором, разработало правила благоустройства, выиграло 100 млн федеральных рублей, привлекло внебюджетные средства для ремонта 75 частных домов, создало концепцию ревитализации целого района.

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

Системные барьеры

Тем не менее, на пути любого комплексного проекта встают системные барьеры. Главный инженер «Ленгипрогора» Юрий Перельгин обозначил ключевые конфликты. Первый — временной: жизненный цикл проекта (7-10 лет) не совпадает с избирательным циклом власти (5 лет), что убивает 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 Маяренко. 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 он окупится, или так, что станет вечной обузой», — уверен Сергей Маяренко.

Генеральный директор строительной компании Dignioi 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».

Много бюрократии, 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», — подчеркнул эксперт.

Именно для преодоления этих барьеров и нужны комплексные программы поддержки, подобные калининградской, которые компенсируют повышенные риски и делают проект выгодным вложением, а не подвигом.

Уроки регионов

Эти знания и комплексный подход демонстрируют и другие успешные модели. Помощник главы Республики Татарстан Олеся Балтусова показала, как за 15 лет системной работы, в которую органично встроены и волонтерский «Том Соьер Фест», и экспертные комиссии ВООПИК, в Казани не осталось бесхозных памятников. Все работает на турпоток в 5 млн человек. «Самое сложное — это то, что мы — не единая команда. Пришлось приложить усилия, всех «упаковать» в специальные комиссии и долго бороться, чтобы люди не боялись высказывать свое мнение. Сейчас архитекторы и эксперты по наследию имеют право голоса на комиссии при правительстве, и редевелопмент осуществляется аккуратно», — отметила Олеся Балтусова.

Председатель Комитета сохранения исторического наследия Томска Никита Кирсанов представил не типовое решение, а оригинальный юридический конструктор для спасения исторической среды. В Томске полторы тысячи деревянных зданий, большинство из которых не памятники, а ценная фоновая застройка. Многие из них признаются аварийными, создавая угрозу, что исторический центр превратится в лабиринт заброшенных домов, которые нельзя сносить, но и жить в них нельзя. Суть томского ноу-хау — льготы привязаны не к дому, а к земельному участку. Инвестор получает в аренду землю на 49 лет, начиная с 1 млн рублей в год. Но цена поэтапно снижается: после разработки проекта — в 10 раз, а после завершения ремонта — до символического рубля в год. Такой подход стимулирует не просто получить объект, а довести работы до конца. «На сегодня 95 объектов в программе, 21 восстановлен полностью. Мы не только сохраняем дома, но и формируем пул местных подрядчиков, которые заново учатся работать с деревом по старым технологиям. В Томске удалось сохранить эти компетенции, и теперь они становятся нашим конкурентным преимуществом», — заявил Никита Кирсанов.

По общему мнению участников форума, успех требует не героя-одиночки, а системы — создания регионального оператора, работающего со средой, а не с объектами; четких экономических механизмов, делающих инвестиции предсказуемыми; легализации роли общества и волонтеров; наконец, долгосрочных договоренностей между всеми уровнями власти. Как отметила в финале руководитель отдела развития замка Нойхаузен Ольга Тесленко, собравшиеся на форуме профессионалы как раз и создали такой бесценный каталог решений: «Если мы соберем все то, что вы работали годами, это будет прекрасный каталог. Это главное достижение форума, когда профессионалы могут посоветовать коллегам, как не совершать ошибки стоимостью в миллиарды».

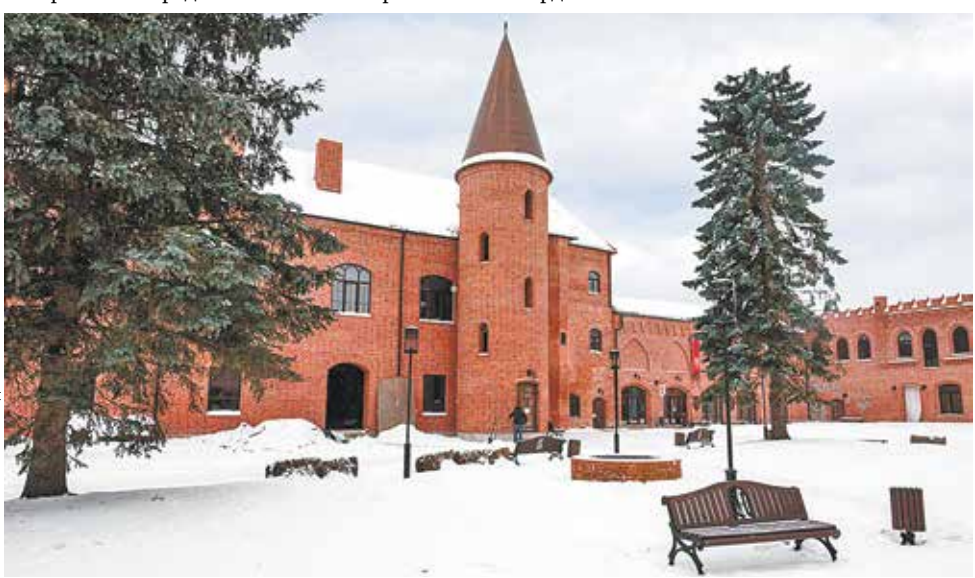


ФОТО: ЭКОНОМИКА НАСЛЕДИЯ

МИР КЛИМАТА

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

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

НОВАЯ ПЛОЩАДКА!

ВЕНТИЛЯЦИЯ

КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ

ХОЛОДОСНАБЖЕНИЕ

ОТОПЛЕНИЕ

ЗАБРОНИРУЙТЕ СТЕНД
climatexpo.ru

+7 495 925-65-61/62
climat@euroexpo.ru

Организаторы:

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**

Организатор:

АРХИТЕКТУРА

Беседовала Оксана САМБОРСКАЯ

Если десять лет назад архитектурный конкурс в России был редким событием (и зачастую синонимом скандала), то сегодня сообщения об их итогах появляются с завидной регулярностью. Только в прошлом году в стране было объявлено, по оценкам аналитиков Агентства стратегического развития «ЦЕНТР», около 50 открытых профессиональных конкурсов — от знаковых федеральных проектов до локальных инициатив.

Эта «бархатная революция» прошла без громких лозунгов, но изменила рынок. Она вывела на сцену десятки новых имен и сделала конкурсы не экзотикой, а рабочим инструментом. Однако у стремительного роста есть и обратная сторона — мифы, непрофессионализм и внутреннее сопротивление в профессиональной среде.

Почему конкурсы, переживающие бум, нуждаются в защите? Кто и как пытается управлять этой «революцией»? И что на самом деле получают от нее заказчики — от государства до частного девелопера?

Об этом «Стройгазета» поговорила с одним из главных идеологов и операторов возрождения конкурсной практики в России, соучредителем Агентства «ЦЕНТР» Сергеем ГЕОРГИЕВСКИМ. Поводом для разговора стал декабрьский выпуск журнала *prodigest* — первого в стране издания-инструкции по организации и участию в конкурсах.

Сергей Андреевич, вы только что выпустили журнал об организации конкурсов. Зачем он понадобился и почему именно сейчас?

Конкурсы в России переживают возрождение. А между тем, еще лет 10-15 назад конкурсная практика была в глубоком кризисе, сойдя на нет еще в 1980-е, когда оставались лишь редкие научно-визонерские мероприятия. В 1990-е было не до этого. Позже конкурсы стали эпизодически возникать, но их репутация оставляла желать лучшего: проекты не реализовывались, обязательства не выполнялись. Сложилось ощущение, что это либо для избранных, либо вообще не работает. Вот почему мы вместе с Анной Мартовицкой и Денисом Дмитриенко приняли решение выпустить *prodigest*.

Что же изменилось? Почему аналитическая компания «ЦЕНТР» занялась конкурсами как оператор?

Мое убеждение, что конкурсы нужны, сформировалось благодаря трем событиям. Во-первых, я попал на конференцию, где выступали архитекторы Борис Бернаскони и Никита Явейн, которые, разбирая отдельные случаи, говорили о фундаментальной ценности конкурсов и репутации для профессии и сообщества. Их аргументы, основанные на личном опыте и профессиональной этике, заставили серьезно задуматься.

Во-вторых, на меня большое впечатление произвел опыт, полученный в арт-парке Никола-Ленивец. Работа там показала, насколько конкурсы на арт-объекты могут быть эффективны для генерации блестящих идей. И в тот же момент в Москве началась «парковая революция» Сергея Собянина и Сергея Капкова, одновременно с возрождением московских конкурсов Сергеем Кузнецовым. Изучая преобразование парка Горького, мы узнали, что оно также сопровождалось конкурсом. Все это стало отправной точкой нашей стратегии. Мы решили не просто провести еще один конкурс, а вернуть эту практику как систему и сделали это на примере «Сокольников». Это был вызов, который мы приняли.

И сейчас, спустя годы, практика возродилась. Зачем тогда журнал-инструкция?

Во-первых, пропали внятные источники знаний, что породило море мифов о недоступности и сложности конкурсов. Мы почувствовали, что кто-то должен быть летописцем этой истории, потому что есть



АГЕНТСТВО СТРАТЕГИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ «ЦЕНТР»

«Бархатная революция» Архитектурные конкурсы переживают второе рождение

конкурсы, которые изменили архитектурный, урбанистический мир весьма серьезно, но никто это не описал, не дал оценки, не проанализировал. Появилась плеяда молодых архитектурных бюро, которые не понимают, как к этому подступиться, и не находят источника, который бы объяснил.

Во-вторых, более опытные архитекторы стали считать, что конкурс — это техническая, неважная процедура. Сформировалась даже прослойка бюро, которые не просто не участвуют в конкурсах, но и противодействуют им, пытаясь ограничивать конкуренцию.

Именно поэтому важен был не просто журнал, а «летописец» и арбитр. Нужно было задокументировать, что конкурс — это не каприз, а проверенный инструмент, который приносит пользу. Необходимо было показать, как им пользоваться в современных условиях. И дать оценку знакомым конкурсам, чтобы их успех стал неоспоримым аргументом в публичной дискуссии.

Но, рынок же растет... Разве это не признак здоровья, которое само все раставит по местам?

Быстрый рост — это как раз источник новых рисков. Спрос на конкурсы взлетел: их заказывают и государство, и девелоперы, появился запрос из стран СНГ и БРИКС. Но параллельно с этим вместе с операторами профессионалами (их сейчас десяток в стране) на рынок пришли те, кто видит в этом лишь повод для инвента: агентства организуют «конкурсы» как корпоратив, не понимая проектной механики. Результат — нереализованные проекты и разочарованные заказчики.

Каждый такой провал — серьезный удар по репутации всей практики. Он играет на руку противникам конкурсов, давая им аргументы. А главная проблема в том, что заказчику сегодня не с чем свериться. Нет общепринятых стандартов, чтобы отличить

профессионала от дилетанта. И рынок, который должен развиваться в сторону качества, рискует репутацией из-за непрофессионализма части игроков.

Наш журнал — это и есть такая точка сверки, способ защитить саму идею, сохранить ценность конкурсной практики — того, что мы когда-то начали возрождать.

Давайте поговорим о заказчиках конкурсов. Зачем это им?

Начнем с государства. Для него конкурс — это инструмент, который все чаще применяется для объектов социальной инфраструктуры, культуры, образования и спорта. Почему?

Во-первых, это прозрачность. Бюджетные средства раскладываются по полочкам: вот деньги на процедуру, на призовой фонд, на разработку концепции и на реализацию. Все публично, с понятным графиком, примерами и правилами. Конкурс сопровождается медиа-центром, работающим от его объявления до финала. Все это выстраивает прозрачную систему, в которой легко проводить аудит.

Во-вторых, это платформа для диалога. Конкурс помогает наладить сотрудничество между заказчиком, экспертами, бизнесом и населением — проводятся исследования, опросы, вовлекаются все ключевые стороны, включая скептиков. Их мнение инкорпорируют в итоговое задание, что снимает будущие конфликты.

Получается, это еще и способ управления ожиданиями и репутацией объекта?

Именно. Это легитимный путь рассказа о проекте. Раньше от объявления до стройплощадки был долгий период тишины, порождавший слухи. Теперь процесс открыт: вот мы принимаем заявки, вот эксперты изучают площадку, вот жюри выбирает, вот победитель дорабатывает проект. Так формируется репутация места.

А есть ли экономические причины? Или это только про PR и согласования?

Экономика — конечно, одна из главных причин. Прямой выбор подрядчика часто обходится дороже. Во-первых, конкурс препятствует сговорам. На узких рынках часто доминируют несколько компаний, которые диктуют цены. Конкурс же позволяет привлечь любое количество участников, создать реальную конкуренцию и получить рыночную цену. Это дает заказчику возможность увидеть, как разные команды подходят к решению задачи.

Во-вторых, это выход за локальные рамки. Можно получить предложения со всей страны или из-за рубежа и обнаружить, например, что аналогичное качество визуализации в Китае стоит дешевле, чем в Европе. Это эффективное расходование средств.

Как конкурс помогает в борьбе с бюрократией?

Это один из самых сильных эффектов. Конкурс создает так называемый «зеленый коридор». Объясню на примере. В стандартной ситуации архитектурное бюро готовит проект, и затем начинается долгий этап согласований с десятком различных ведомств, задействованных в проекте. Каждое рассматривает документы по своему регламенту. Это может быть 30, 60 дней на один запрос. Могут прислать замечания, которые противоречат друг другу или уже были учтены. Проект ходит по кругу и растягивается на год и больше. Это невидимый для общественности, но крайне затратный этап.

Конкурсная процедура радикально меняет процесс. Как только конкурс объявлен, оператор как независимая сторона делает три важных шага.

Во-первых, на старте он запрашивает все исходные данные и требования сразу у всех этих ведомств. Формируется единый пакет информации, которую не нужно собирать по частям.

АРХИТЕКТУРА

Во-вторых, техническое задание рассылается всем этим органам на предварительное согласование. Они не могут позже заявить, что не согласны с условиями.

И в-третьих, представителей ключевых согласующих органов включают в жюри или экспертный совет. Они участвуют не как карающая инстанция, а как эксперты. Они видят работы финалистов, дают замечания на промежуточных презентациях. Их вопросы и требования интегрируются по ходу разработки проекта.

Получается, что к моменту выбора победителя проект — не просто общее видение архитектора. Он верифицирован, обсужден и скорректирован с учетом требований всех будущих согласований. Фактически самая сложная их часть происходит параллельно с творческим процессом, в жестких временных рамках.

Поэтому, когда говорят, что конкурс — это долго, может длиться по полгода, — это заблуждение. Эти полгода — не прибавка к сроку, а инвестиция, которая экономит год-полтора на следующем этапе. Заказчик получает не просто красивую картинку, а готовый к дальнейшему движению проект, у которого резко снижен риск быть отвергнутым или отправленным на бесконечные доработки. Это результат, который сформирован всеми сторонами, а значит, его легитимность и обоснованность практически неоспоримы. Конкурс мобилизует систему, заставляя ее работать на единую цель — и в рамках общего дедлайна, а не разрозненных регламентов.

Вы упомянули оператора. Его работа заканчивается с объявлением победителя или продолжается?

Роль оператора кардинально изменилась. Сейчас почти ни один серьезный конкурс на этом не заканчивается. Заказчику нужна «система одного окна», которая доведет идею до результата. Поэтому появился этап сопровождения проекта после конкурса.

Возьмите наш пример с Ижевским оружейным заводом. Когда победитель уже известен, наступает самый сложный этап — адаптация его концепции под реальные инженерные и экономические требования. Кто должен этим управлять? У заказчика нет для этого специального проектного офиса. А оператор уже глубоко погружен в контекст, написал техническое задание, провел все исследования, понимает нюансы объекта и логику мышления победителя. Нерационально терять эти знания и передавать проект в сыром виде новым людям. Поэтому оператор ведет его дальше, адаптируя для продолжения экспертизы.

Эта работа — адаптация, юридическое оформление, подготовка контрактов — сегодня стала нормой. Более того, в сложных случаях оператор сопровождает проект до первых этапов реализации. Как, например, с системой озер Кабан в Казани. Мы там не только делали аналитику и проводили международный конкурс, но и целый год сопровождали реализацию первой очереди, координируя всех участников. Без глубокой компетентности оператора такой переход от идеи к воплощению был бы крайне рискованным. Часто оператор выступает мостиком между заказчиком и сложным консорциумом победителей из разных стран и множеств источников финансирования. Его задача — сделать так, чтобы бюро-кратия не загубила творческую идею.

Есть и другая модель, когда оператор помогает создать управляющую структуру, например, проектный офис, как мы сделали в Дербенте. Но и в этом

случае суть заключается в том, что просто объявить победителя недостаточно. Часто ни он, ни заказчик не знают, как сделать следующий шаг. И оператор выступает медиатором, который сажает стороны за стол переговоров и помогает найти общий язык.

Чем отличается подход частного девелопера?

У девелопера другие задачи. Если государство проводит открытые конкурсы для прозрачности и легитимности, то застройщики заказывают в основном закрытые конкурсы. Их участники получают деньги, но часто без славы и права включать работу в портфолио.

Чаще всего такой конкурс — это антикризисная мера. Когда постоянные подрядчики перестают генерировать свежие идеи, а цены растут, девелопер через оператора ищет новых партнеров. Оператор здесь — способ для топ-менеджмента получить срез рынка, независимый от возможной аффилированности среднего звена компании, и гарант объективности. Девелопер приобретает не только идею, но и пул новых системных партнеров.

Бывают и другие задачи: «перезагрузка» имиджа проблемного объекта, например, через конкурс на фасады, поиск «ДНК» для всей линейки жилья или спасение долгостроя. Это узко-профессиональные истории, но для победителя они часто становятся началом долгосрочного сотрудничества.

Конкурс — это накладная статья расходов для заказчика?

Все зависит от модели. Общий бюджет конкурса с призовым фондом может быть сопоставим с стоимостью разработки проекта частным бюро. Модели разные. Может быть только приз; приз + контракт на следующий этап; только гарантированный контракт.

Самые популярные среди участников — гибридные модели, где есть и приз за идею, и опцион на контракт. Но здесь возник парадокс — до 50% молодых бюро-победителей сейчас отказываются от последующей «рабочки»: они хотят быть только концептологами. Это меняет рынок: заказчику сложнее найти партнера на всю дистанцию, а оператору приходится жестче прописывать условия и регламентировать каждый шаг.

Исходя из этого, куда движется вся система профессиональных конкурсов?

Можно выделить несколько трендов. Конкурсов станет больше, и они будут еще более комплексными, решая не только архитектурную, но и экономическую, маркетинговую задачи. Появятся операторы внутри крупных компаний и ведомств. Расширится география — наши бюро все активнее участвуют в зарубежных конкурсах, а игроки из БРИКС+ заходят на наш рынок.

Главный итог последних 10-12 лет — это «бархатная революция». Конкурсы сделали доступными ранее закрытые системы в проектировании метро, учреждений культуры, спортивных объектов и в других сферах. Количество бюро выросло многократно — их уже свыше полутора тысяч, отсюда и огромное разнообразие идей. Рынок стал более открытым, конкурентным, а значит, и здоровым. Сейчас мы подходим к моменту, когда количественный рост должен перерасти в новое качество регулирования и стандартов. Основа заложена — конкурс перестал быть экзотикой и стал рабочим инструментом изменения среды.



СИБИРСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ НЕДЕЛЯ
SIBERIAN BUILDING WEEK | МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА

10-13 ФЕВРАЛЯ 2026

XIV МЕЖДУНАРОДНАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ ВЫСТАВКА

ПЛАТФОРМЫ ВЫСТАВКИ



— ПРОМЫШЛЕННОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО
— ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО
— ИНФРАСТРУКТУРНОЕ 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+

25-27 февраля

МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА-ФОРУМ
УРАЛСТРОЙ ИНДУСТРИЯ
Выставка «ПроНедвижимость»

УФА 2026
МЕСТО ПРОХОЖДЕНИЯ:
ВКУФА ЭКСПО

Выставка «ПроНедвижимость»



stroybvsk.ru

По вопросам участия в выставке:
8 (347) 246-41-93, 246-42-38
stroy@bvskexpo.ru

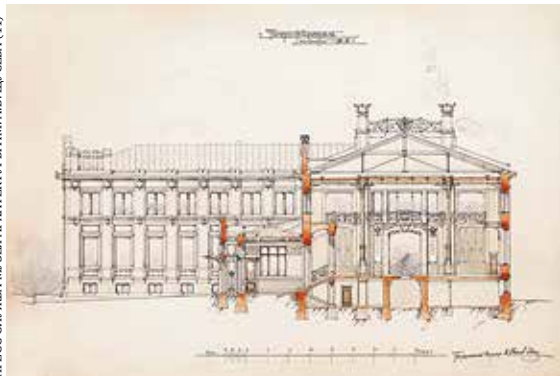
По вопросам участия в форуме:
8 (347) 246-42-81, 246-42-85
kongress@bvskexpo.ru

uralstroy

АРХИТЕКТУРА

Читайте в следующем номере «СГ»: Ключевые вопросы развития
лифтовой отрасли на II Международном лифтовом саммитеЗОЛОТОЙ
ФОНД
ПРЕССЫ
2023-2024

ПРЕСС-СЛУЖБА МУЗЕЯ АРХИТЕКТУРЫ ИМ. А. В. ШУСЕВА (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 Шусева открылась первая монографическая выставка мастера, чье наследие лежало в архивах, ожидая своего часа. Выставка «Илларион Иванов-Шиц. Полвека на службе Москве», размещенная в Анфиладе главного здания музея, построена по хронологическому и тематическому принципу. Семь разделов проведут зрителя от ранних ученических работ и первых проектов для Городской управы до общественных сооружений и советского периода творчества. Особое внимание уделено 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 идее.

Выставка начинается с путешествия в конец XIX века. Вот молодой выпускник Петербургского института гражданских инженеров, золотой медалист, стажировался 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, игривая 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 «Мартьяныч» в ГУМе, оформленным 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 востребован 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». Эту 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.

