

# Вестник

Строительство. Архитектура. Инфраструктура

3 | 25



Стратегия развития строительной отрасли и нацпроект «Инфраструктура для жизни» направлены на формирование комфортной, безопасной среды





# ЮгСтройИнвест

ГРУППА КОМПАНИЙ

381 ДОМ ПОСТРОЕН

6 740 000 М<sup>2</sup> ВВЕДЕНО В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

46 СОЦИАЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ

ИВАНОВ ЮРИЙ ИВАНОВИЧ  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
ГК «ЮГСТРОЙИНВЕСТ»

## Г. КРАСНОДАР

Семейный квартал «Достояние»

Клубный квартал «Архитектор»

Культурный квартал «Эрмитаж»

**\*1700**



## Г. СТАВРОПОЛЬ

Концептуальный район

«Кварталы 17/77»

Жилой квартал «Основа»

Архитектурный квартал

**\*1800**

### Г. СТАВРОПОЛЬ

ул. Павла Буравцева, 42/1  
ул. 45-я Параллель, 87  
ул. Южный обход, 65к1  
ул. Доваторцев, 179

### Г. КРАСНОДАР

ул. Конгрессная, 31  
ул. им. Алексея Кадочникова, 16А  
ул. им. Мурата Ахеджака, 20

### Г. РОСТОВ-НА-ДОНУ

ул. Вересаева, 101/3, стр. 1  
ул. Левобережная, 6/6  
пр-т Шолохова, 270/1



## Г. МАРИУПОЛЬ

Дом со вкусом «Аура»

Коллекционные дома

«Резиденции, I, II, III»

+ 7 (863) 310-01-02

## Г. РОСТОВ-НА-ДОНУ

Квартал у реки «Левобережье»

Квартал на Шолохова «Основа»

Умный квартал «Smartpolet»

Квартал впечатлений «Эстет»

Жилой комплекс «Движение61»

\*1900



## Г. КИСЛОВОДСК

Клубный квартал «Печорин»

Дом у озера «Моне»

Квартал на курорте «Моя легенда»

+ 7 (865) 222-27-30

Г. МАРИУПОЛЬ

пер.Черноморский, 15

Г. КИСЛОВОДСК

ул. Промышленная, 23  
ул. Рассветная, 8

GK-USI.RU



# OKIL-SATO

## ЗНАКИ ВАШЕГО ОТЛИЧИЯ

# ЭТМЖЕТЖИ



### ТЕРМОУСАДОЧНЫЕ / САМОКЛЕЯЩИЕСЯ КРУГОВЫЕ / ЧЕСТНЫЙ ЗНАК

- 📍 Санкт-Петербург +7 (812) 327-57-37
- 📍 Москва +7 (495) 269-39-93
- 📍 Екатеринбург +7 (343) 385-69-96
- 📍 Самара +7 (846) 267-38-30; 📍 Омск +7 (3812) 36-20-69
- 📍 Великий Новгород +7 (816) 233-51-40
- 📍 Новосибирск +7 (383) 334-09-30
- 📍 Краснодар +7 (861) 212-10-19

OKIL-SATO.RU



# Вестник

Строительство. Архитектура. Инфраструктура

# 3/25



Долгосрочная перспектива градостроительного развития диктует необходимость разработки мастер-планов и комплексного освоения территорий





# ФИЛОСОФИЯ СОЗИДАНИЯ



Группа компаний «СДК» — один из крупнейших и наиболее динамично развивающихся девелоперов Республики Крым. Ориентируется на реализацию масштабных инвестиционных проектов жилой, коммерческой и курортной застройки, охватывая весь девелоперский цикл — от разработки идеи, проектирования и строительства до сдачи объекта, его последующего управления и сервисного обслуживания.

Каждый проект ГК — это вклад в будущее полуострова: в качество городской среды, развитие инфраструктуры, повышение инвестиционной привлекательности и укрепление имиджа Республики Крым как региона для качественной жизни и полноценного отдыха.



**13** лет

на рынке  
девелопмента

**374**

Тыс. м<sup>2</sup>

введенного в  
эксплуатацию жилья

**207**

Тыс. м<sup>2</sup>

строящегося  
жилья

**103**

Тыс. м<sup>2</sup>

жилья в стадии  
проектирования

**210** га

земельного  
банка

**5**

объектов

социальной  
инфраструктуры



#### МИКРОРАЙОН «ЖИГУЛИНА РОЩА» — СИМФЕРОПОЛЬ

Первый и крупнейший проект комплексного освоения территорий в Республике Крым. На площади 53 га создан современный жилой район с развитой инфраструктурой, рассчитанный на 25 тыс. жителей. Здесь построены четыре детских сада и первая в Крыму школа XXI века на 1 100 мест.

#### «МОЙНАКО РИВЬЕРА & РЕЗОРТ» — ЕВПАТОРИЯ

Многофункциональный курортный комплекс, формирующий новый облик западного побережья Крыма. Объект расположен на берегу уникального озера Мойнаки и объединяет в себе комфортную жизнь, всесезонный отдых и рекреационные возможности региона. На территории 70 га расположатся курортные резиденции делюкс-класса и частные жилые кварталы комфорт-класса, ТРЦ, благоустроенная набережная, СПА-комплекс, центр восстановительной медицины и водогрязелечения, образовательные учреждения нового поколения.



#### АПАРТ-ОТЕЛЬ & СПА «АТЛАС» — СУДАК

«Атлас» объединяет уникальные курортные резиденции 4\* закрытого типа. Проект реализуется в рамках СЭЗ Республики Крым и включает более 800 апартаментов с развитой курортной инфраструктурой и сервисом: на территории находятся подогреваемые бассейны, летний амфитеатр, СПА-комплекс, оздоровительный центр, ресторан, кафе, бутики и детские площадки.

#### «ЗАПАДНЫЙ ПРОСПЕКТ, 82» — ЕВПАТОРИЯ

Первый альянс жилых домов бизнес-класса в центре г. Евпатории. На территории площадью 2,1 га разместятся три корпуса по 22 этажа каждый вместимостью 779 квартир. Корпуса соединены стилобатной частью с ТРЦ, спортивной и культурной инфраструктурой, а также подземным паркингом с автомойкой. Это первый жилой комплекс на западном побережье Крыма с управлением международного уровня Valo Hospitality.



 <https://moinaco.ru/>

 MoinacoRiviera

297493, Республика Крым, г. Евпатория,  
ул. 60-летия СССР, стр. 12,  
тел. (978) 700-88-88,  
e-mail: info@moinaco.ru

Учредитель и издатель: ООО «ЕвроМедиа»

Главный редактор журнала «Вестник»:

**Елена Александровна Лозовая**

Заместитель главного редактора: **Елизавета Попова**

Обозреватели: **Алла Ленько, Валерия Якимова, Сергей Кусин, Юлия**

**Серебрякова, Дина Нелигуина, Андрей Чумичев**

Дизайн-макет/обложка: **Сергей Номерков**

Иллюстратор: **Александр Лютов**

Руководитель отдела дизайна: **Светлана Ферулева**

Дизайн-верстка: **Игорь Иваненко, Ирина Арутюнова, Наталья Виноградова**

Фото: **РИА Новости, ТАСС, iStock, пресс-службы Минстроя России,**

**НОТИМ, Союза архитекторов России, мэра Москвы, официальные сайты региональных органов власти, личные архивы героев публикаций, Денис**

**Демков, Максим Соколовский**

Отдел PR и Digital: **Ирина Борисова**

Корректор: **Наталья Лаврентьева**

Служба логистики: **Юрий Заноза, Олег Гусев, Владимир Козловский**

Служба дистрибуции: **Юлия Дейнеко, тел.: 8-918-554-68-21,**

**8 800 2008-949 (доб. 43)**

Адрес учредителя,издателя и редакции:

344082 г. Ростов-на-Дону,

ул. Станиславского, 10-13, этаж 8, ком. 17, 17 А, 18

секретарь редакции Елена Червоная, тел.: 8 800 200-89-49,

e-mail: [info@ideuromedia.ru](mailto:info@ideuromedia.ru)

Адреса обособленных подразделений ООО «ЕвроМедиа»:

115280 г. Москва, ул. Ленинская Слобода, 19, оф. 58/1,

БЦ «Омега Плаза», тел.: 8 800 200-89-49, [info@ideuromedia.ru](mailto:info@ideuromedia.ru)

191023 г. Санкт-Петербург, ул. Караванная, 1 А, пом. 9-10,

тел.: 8 800 200-89-49, (доб. 55), [info@ideuromedia.ru](mailto:info@ideuromedia.ru)

Издание зарегистрировано Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций.

Свидетельство о регистрации СМИ: ПИ №ФС 77-54548 от 21.06.2013 г.

Любое заимствование публикаций возможно только по согласованию с редакцией Отраслевого журнала «Вестник». В случае нарушения

указанного положения виновное лицо несет ответственность

в соответствии с действующим законодательством РФ.

Рекламные публикации размещаются в журнале в соответствии с ФЗ №38 «О рекламе» от 13.03.2006 г. Специализированное рекламное издание.

Подписано в печать 8.12.2025

Дата выхода в свет: 12.12.2025

Формат 60x84/8, бумага мелованная, печать офсетная.

Отпечатано: ИП Акман Ю. Д., г. Ростов-на-Дону,

пер. Крепостной, 183, офис 40,

[manager@akman.rf](mailto:manager@akman.rf).

Заказ: № 1274.

Тираж: 12 000 экз.

Цена свободная.

Директор ООО «ЕвроМедиа»: **Владимир Денисов**

Дирекция по работе с органами власти:

**Анастасия Коломийцева, тел.: 8-918-554-54-69**

**Галина Амирова, тел.: 8-918-558-12-09**

Координаторы проекта: **Татьяна Опацкая, Татьяна Востокова, Елена**

**Бурковская, Таисия Мельник, Наталья Иванова, Елена Яременко**

Над выпуском работали: **Любовь Немец, Юлия Заярная,**

**Екатерина Эйсмонт, Екатерина Свириденко**



ООО «ЕвроМедиа» ®

свидетельство 819246 от 08. 07. 2021 г.



В партнерстве с издательским домом

Bauverlag (Германия)



Аналитический центр «ЕвроМедиа»:

Сергей Семенов,

тел.: 8-929-817-42-51



Digital-агентство:

Дарья Ступко,

тел.: 8-918-589-59-57



Журнал издается при содействии

автономной некоммерческой организации

«Центр развития СМИ»

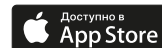
Самая актуальная информация на сайте информационного агентства «ЕвроМедиа»

Читайте новости в телеграм-канале «ЕвроМедиа»



Все медиауслуги инфраструктурного медиахаба

Слушайте подкасты Отраслевого журнала «Вестник»



Сайт журнала

Социальные сети



# В номере:

## Актуальное интервью

10 | *Николай Шумаков:* «Мы вместе. По духу, по архитектуре, по жизни»

## Инфраструктура для жизни

40 | Новый жизненный цикл

44 | Архитектурный эксперимент

## Развитие территорий

62 | Три ударных пятилетки

## Индивидуальное домостроение

84 | Дом мечты

20 | **Тема номера:**  
Пространственный апгрейд



28 | *Антон Финогенов:* «Наша страна обречена на умную децентрализацию»

32 | *Григорий Соломин:* «Городу недостаточно иметь хороший мастер-план, нужен еще хороший план мастера по его реализации»

36 | Помочь городу развиваться

## Информационные технологии

92 | *Михаил Викторов:*  
«Цифровизация способствует формированию комфортной среды»

98 | Цифровой помощник

## Градостроительство

104 | Чего не хватает России

## Городская среда

108 | Расширяя границы локального

112 | Зона комфорта

# Редакционный совет:

*Юрий Андриади*

*Сергей Пахомов* —  
председатель Комитета  
по строительству и ЖКХ  
Государственной думы РФ

*Николай Шумаков* —  
президент Союза  
архитекторов России

*Антон Глушков* —  
президент НОСТРОЙ

*Ефим Басин* —  
председатель комитета  
Торгово-промышленной  
палаты России  
по предпринимательству  
в сфере строительства

*Михаил Викторov* —  
президент НОТИМ

*Гульназ Минниханова* —  
советник министра  
строительства и ЖКХ РФ

*Владимир Денисов* —  
исполнительный директор  
международного холдинга  
«ЕвроМедиа»

## Вестник

Новости, рейтинги,  
экспертные мнения  
и рекламные  
возможности —  
одним кликом



## Невозможное возможно

Знаете, что мне в уходящем году приходилось чаще всего слышать и от коллег по журналистскому цеху, и от читательской аудитории? Что мы, команда Отраслевого журнала «Вестник», делаем что-то невозможное: несмотря на различные кризисы продолжаем развивать не только цифровые площадки, но и печатную версию журнала и в том числе ежегодный альманах ко Дню строителя, неизменно бьющий рекорды по количеству страниц и территориальному охвату. Что мы придумываем и успешно реализуем новые проекты, такие как запущенный в этом году инфраструктурный медиахаб «ЕвроМедиа» с его дискуссионными клубами, онлайн-конференциями и подкастами. Что мы вопреки обилию готовых пресс-релизов и соблазну ИИ остаемся верны эксклюзивному контенту — для этого в нашу редакцию регулярно приходят главные эксперты страны в строительстве, архитектуре и ЖКХ. Только за последние месяцы у нас в гостях побывали президент Союза архитекторов России Николай Шумаков, президент НОТИМ Михаил Викторov и многие другие.

Как нам это удастся? Мне близка мысль одного уважаемого строителя, который говорит, что любит кризисы, потому что именно в такие моменты полностью раскрывается человеческий потенциал. Наверное, это про нас. Сначала экономический кризис 2008-го, потом 2014-го, затем пандемия коронавируса, СВО... «Вестнику» уже почти четверть века, и за это время спокойные годы в жизни нашей страны можно перечислить по пальцам. Но мы, дорогие читатели, по-прежнему с вами: выпускаем журнал, растем вместе, переживаем в трудные времена и радуемся вашим победам, продолжая год за годом составлять летопись развития строительного комплекса.

До встречи в новом 2026 году! Счастья, радости, любви в семьях, успехов в труде и крепкого здоровья для осуществления всех, даже самых амбициозных замыслов! И давайте верить в то, что даже невозможное возможно. Это действительно так, если любишь свое дело и надеешься на лучшее. Пусть все прекрасное, что сегодня кажется недостижимым, в ближайшем будущем станет реальностью

*Елена Лозовая, главный редактор Отраслевого журнала «Вестник»*

**77 тыс.** общественных и дворовых территорий благоустроено с **2019** года.

---

**83,6 млн м<sup>2</sup> жилья** введено в эксплуатацию за **10** месяцев **2025** года, что на **4,6%** меньше показателей аналогичного периода прошлого года.

---

**120 млрд рублей** планируется направить на реализацию проектов КРТ в **37** регионов России в **2025-2030** годах.

---

**2449** концессионных соглашений в сферах тепло-, водоснабжения и водоотведения действуют в РФ в рамках реализации нацпроекта «Инфраструктура для жизни».

---

**3,6 трлн рублей** составила сумма выданных в РФ ипотечных кредитов за **11** месяцев **2025** года, что на **21%** ниже, чем в **2024** году.

---

**1 млрд рублей** направлен из федерального бюджета дополнительно в **2025** году на подключение домов граждан, пользующихся льготами, к газовым сетям в рамках реализации программы социальной газификации.

---

**59,5 тыс. граждан РФ** переехали с начала **2025** года из аварийного жилья площадью более **1** млн кв. м.

---

**1,5 млн м<sup>2</sup> жилья** построено в Москве с начала **2025** года в рамках реализации программы реновации.

---

**28 тыс. км дорог** планируют построить и отремонтировать в РФ по итогам **2025** года, что примерно на **4** тыс. км больше, чем в **2024** году.



№ 2 | 2025



*Валерий Казейкин, председатель правления Ассоциации малоэтажного жилищного строительства, председатель подкомитета МЖС комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере строительства:*

— Согласен, что введение ФЗ-186 о строительстве индивидуальных жилых домов по договорам подряда с открытием эскроу-счетов существенно защитило средства граждан, являющихся заказчиками строительства. Специалисты Ассоциации МЖС еще за год до принятия закона совместно с директорами направлений ДОМ.РФ создали рабочую группу. В результате работы существенно упрощен перечень документов и требований к компаниям, увеличен беззалоговый лимит финансирования, введена возможность поручительства группы компаний. Для управления строительством с использованием эскроу-счетов ассоциация разработала цифровую платформу, автоматически формирующую все договоры и сметы строительства с учетом региональных особенностей и обеспечивающую контроль каждого этапа строительства дома.

*См. статью «Сергей Пахомов: «Новый нацпроект — это системный ответ на вызовы, накопленные в ЖКХ и строительной сфере за десятилетия», стр. 62.*



*Андраник Мусатян, генеральный директор ГОУП «Мурманскводоканал»:*

— Владимир Ресин отметил социальную миссию строителя и поделился воспоминаниями об обороне Москвы. Поражает оперативность рабочих бригад по устранению аварий и повреждений в годы Великой Отечественной войны. Рвался враг и к нашему Мурманску. Город горел, но несмотря на постоянные атаки с воздуха водоснабжение осуществлялось непрерывно.

Наш труд — мирный и вселяет уверенность в завтрашнем дне. С 2023 года Мурманскводоканал восстанавливает водоснабжение на исторических российских территориях. В рамках шефской помощи Приморскому району Запорожской области за год было построено девять башен Рожновского в сельской местности. В Приморске проложено три километра трубопровода. К новому водоводу подключены жилые дома, детские сады, больницы. В нынешнем году построим еще три километра сетей, отремонтируем скважины и резервуар чистой воды. Задача — обеспечить жителей Приморска стратегическим запасом воды на случай засухи.

*См. статью «Владимир Ресин: «Строитель по кирпичику восстанавливает нормальную жизнь», стр. 66.*



*Андрей Курбацких, генеральный директор «Эльтаун Девелопмент»:*

— Рынок ИЖС действительно находится в стадии перемен, которые диктует сам покупатель. Он стал более требователен. Переезжая за город, потребитель ждет городского уровня комфорта. Кроме количества квадратных метров и соток, люди все больше обращают внимание на то, что находится «за дверью». Они хотят жить там, где есть красивые безопасные улицы, уютные благоустроенные общественные пространства, развитая инфраструктура.

Чтобы оправдать ожидания покупателя, надо строить не закрытые поселки с высокими заборами, за которыми нет ничего, а самодостаточные города-спутники. ИЖС нужно обязательно интегрировать в более крупную структуру. В Городе Эльтаун, например, малоэтажная застройка соседствует со среднеэтажной, которая обеспечивает необходимую плотность населения, а курортный кластер и бизнес-парк дают собственную экономику территории. Благодаря этому уже открылись детский сад, магазины и кафе, а сервисы приходят вслед за людьми, а не «когда-нибудь потом».

*См. статью «Своя крепость», стр. 124.*



# Отраслевой резонанс

Главный редактор «Вестника» удостоена благодарности Минстроя России

Главный редактор Отраслевого журнала «Вестник» Елена Лозовая награждена благодарственным письмом министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Ирека Файзуллина. Церемония вручения награды состоялась в ходе седьмого объединенного евразийского конгресса «ТИМ сообщество. Люди. Технологии. Стратегия-2025».



**В** документе отмечена «созидательная и конструктивная работа» Елены Лозовой и «достижение высоких результатов в профессиональной деятельности». Очередная ведомственная награда — признание значительного вклада главного редактора и всего коллектива издания в освещение ключевых вопросов строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства.

Напомним, что Отраслевой журнал «Вестник» является информационным партнером Минстроя России с момента создания министерства 12 лет назад. За это время опубликованы десятки эксклюзивных интервью с руководством Минстроя, сотни аналитических материалов, детально освещающих реализацию национальных проектов в сфере строительства и ЖКХ.

«Плодотворное сотрудничество с Минстроем России — это не просто часть нашей работы, а стратегическое направление деятельности, — отметил *руководитель*

холдинга «ЕвроМедиа» *Владимир Денисов*. — Совместно мы реализовали ряд масштабных специальных проектов, включая документальную книгу «Дом, который построили мы» и мультимедийные проекты «Строим из своего», «Кадры решают все», «О чем говорят здания», «Новая эра в ЖКХ». Каждый из них стал значимым событием в отрасли и получил высокую оценку профессионального сообщества».

Особое значение уделяется взаимодействию с Общественным советом при Минстрое России. Елена Лозовая входит состав рабочей группы по реализации инициативного проекта «Я — строитель будущего!» и руководит исследованиями самых актуальных аспектов развития отрасли, результаты которых публикуются в «Вестнике».

«Для всей редакции эта благодарность — не просто официальное признание, а важная оценка нашей миссии, — прокомментировала событие Елена Лозовая. — На протяжении вот уже почти четверти века Отраслевой журнал «Вестник» является площадкой, на которой формируется содержательный диалог между властью, бизнесом и профессиональными объединениями. Такая высокая оценка со стороны Минстроя России — это показатель доверия, мотивирующий нас на дальнейшую интенсивную работу и повышение планки профессиональных стандартов».

По словам Елены Лозовой, в планах издания — дальнейшее усиление аналитической составляющей и расширение форматов взаимодействия с профессиональным сообществом.

«Мы продолжаем развивать созданный в этом году инфраструктурный медиахаб, на базе которого реализуются масштабные спецпроекты. Особо хотела бы отметить подкаст «Город для жизни», в котором мы с ведущими экспертами страны говорим об архитектуре, урбанистике и инфраструктуре, — добавила главный редактор «Вестника». — Уверена, что наш многолетний опыт и понимание отраслевых процессов позволят и в дальнейшем вносить существенный вклад в создание летописи строительного комплекса России».

# Николай Шумаков: «Мы вместе. По духу, по архитектуре, по жизни»

Делегация Союза архитекторов России посетила с рабочим визитом Мариуполь, Донецк и Луганск. Цель поездки — поддержать коллег-архитекторов в новых регионах России, у которых сейчас нелегкий период. Восстановление разрушенных городов требует огромных усилий, в первую очередь от строителей. Но при этом долгосрочная перспектива градостроительного развития диктует необходимость разработки мастер-планов, комплексного развития территорий, учитывающего не только архитектурную эстетику и комфорт, но и надежность и безопасность поселений.

Подкаст  
об архитектуре  
и урбанистике



Текст: Софья Романова



В 2023 году на XVI съезде СА России в его состав вошла региональная организация Союза архитекторов ДНР. Спустя год донецкие архитекторы провели свой первый съезд уже в статусе регионального отделения Союза архитекторов России. И вот теперь делегация СА России отправилась по маршруту Мариуполь — Донецк — Луганск. В ее составе — президент Союза

архитекторов России Николай Шумаков, первый вице-президент Владимир Бакеев, член правления СА России Наталья Клейменова, председатель Союза архитекторов ДНР Александр Пешехонов, председатель правления Ростовской организации СА Алексей Полянский, руководитель межрегионального Южного объединения Союза архитекторов России Олег Козинский.

О том, как прошла эта поездка, в интервью «Вестнику» рассказал Николай Шумаков.

**Николай Иванович, почему такая поездка состоялась именно сейчас?**

Начнем с того, что ехать туда надо было раньше, но по ряду причин сделать это не представлялось возможным. Ехать просто ради галочки в данной ситуации не просто бессмысленно, а даже безнравственно. Поэтому поездка случилась тогда, когда совпали все нужные факторы.

**Насколько вы как представитель Союза архитекторов России почувствовали, что нужны там?**

Это было ясно уже в тот момент, когда мы начали готовить поездку. И сама идея, и тематика предполагаемых встреч обсуждались заранее. Времени было мало, вопросы серьезные, поэтому в первую очередь требовалась поддержка на местах. Маршрут, все официальные договоренности помогли оформить наши коллеги на местах, представители Южного объединения Союза архитекторов России: председатель Союза архитекторов ДНР Александр Пешехонов, председатель правления Ростовской организации СА Алексей Полянский, руководитель межрегионального Южного объединения Союза архитекторов России Олег Козинский.

Поездка была короткой, но очень насыщенной, все рассчитано по минутам. Все запланированные встречи состоялись, нас везде принимали на высшем



уровне: где-то руководство города, где-то — республики. Встречали заинтересованно, радушно, с конкретными вопросами, что свидетельствует о том, что мы все сделали правильно.

#### **И все же, для чего вы туда поехали?**

Чтобы организовать профессиональную помощь коллегам в тех вопросах, которые в состоянии решить Союз архитекторов. Сразу скажу, во многом это были вопросы организационного характера, проблемы профильного образования, участия архитекторов новых территорий в долгосрочных программах союза, возможность получать и обмениваться информацией, необходимой для возрождения творческой деятельности. Кто-то скажет, что там, где стоит вопрос жизни и смерти, такая позиция может показаться неуместной. Но, поверьте, даже где воюют, жизнь не останавливается. И архитекторы знают это, как никто другой. В зонах, граничащих с проведением СВО, они сталкиваются с теми же проблемами, которые волнуют наше сообщество на территории всей России.

Например, в Мариуполе вместе с местной властью и архитекторами мы приняли участие в обсуждении генплана развития городского округа Мариуполь и стратегии формирования его как туристско-рекреационного центра на побережье Азовского моря. В городе и окрестностях существует уникальная зеленая зона, обладающая высоким туристическим потенциалом. Реализация туристических проектов, таких как прибрежные гостиницы и базы отдыха,

привлечет значительное количество туристов, что окажет положительный эффект на экономическое развитие города и региона в целом.

Однако, как я уже сказал, и тут возникают проблемы, с которыми знакомы архитекторы во всех российских регионах. Существует опасность застройки этой территории многоквартирными жилыми комплексами. Безусловно, разрушенному городу жилье нужно в первую очередь. Но надо смотреть вперед, и перспективное градостроительное планирование — необходимый фундамент для дальнейшего развития территории. Поэтому вместе с главой Мариуполя Антоном Кольцовым и главным архитектором города Натальей Клочковой мы рассмотрели функциональное зонирование генплана городского округа Мариуполь, разработанного Единым институтом пространственного планирования РФ. В частности, концепцию развития территории бывшего санатория «Металлург». Составили ряд документов, обосновывающих профессиональную позицию в вопросах территориального развития региона.

Мастер-план предусматривает превращение Мариуполя в современный российский город с комфортной городской средой. Для этого институт пространственного планирования разработал план поэтапного строительства жилой и социальной инфраструктуры во всех районах. Продуманный архитектурный стиль органично вписывается в исторический облик уже построенных зданий и сооружений, что создает единый

1|2

1. Президент Союза архитекторов России Николай Шумаков.  
2. Встреча делегации СА России с главой муниципального образования городского округа Мариуполь Антоном Кольцовым и его коллегами.

узнаваемый вид Мариуполя, уникальный дизайн-код, учитывающий историко-культурное и современное состояние территории. Воплощать эту концепцию в жизнь руководство города намерено при непосредственном участии местных специалистов и экспертов-консультантов Союза архитекторов России. И мы готовы к совместной работе. Конечно, в первую очередь рассчитываем на помощь ближнего круга — это те, кого я упомянул в самом начале разговора: Александр Пешехонов, Алексей Полянский, Олег Козинский, наши авторитетные и опытные коллеги, много лет работающие на Юге России и также много лет активно участвующие в деятельности Союза архитекторов. Кстати, в январе этого года при активном участии Ростовской организации в Донецке прошла выставка «Мост Ростов — Донецк». Ее экспонаты вызвали большой интерес среди архитекторов, дизайнеров, искусствоведов, строителей, руководителей субъектов и муниципальных образований, студентов профильных вузов и колледжей, а также жителей и гостей города Донецка. К донецким архитекторам, инициаторам выставки, присоединились



коллеги и друзья из Ростовского объединения СА России, которые активно участвуют в восстановлении и новом строительстве в Мариуполе и Донецке.

#### Что было в Донецке?

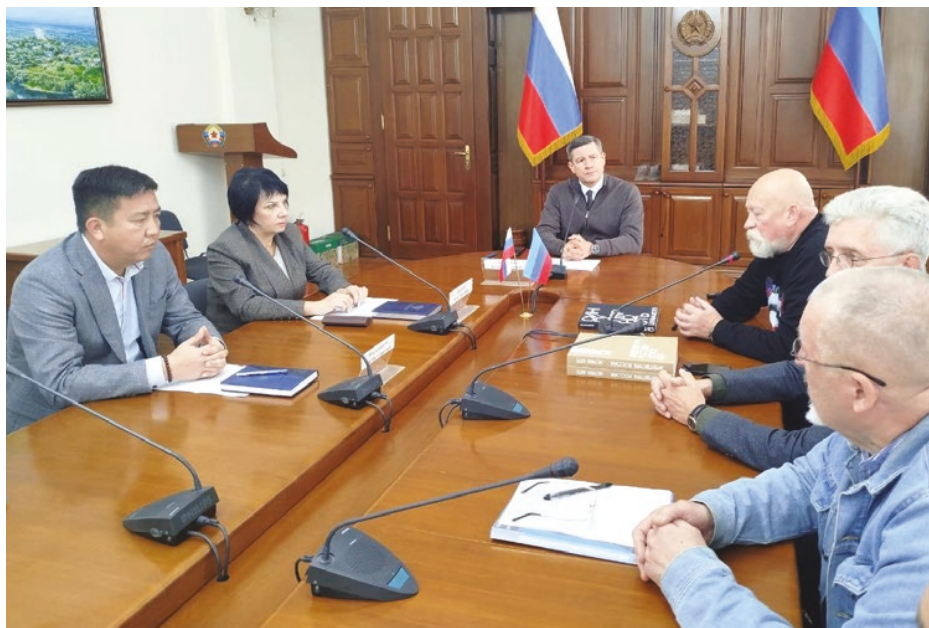
В Донецке, как мне кажется, ситуация наиболее ясная. В 2023 году донецкие архитекторы обратились к руководству СА России с пожеланием стать региональным отделением Союза архитекторов России. Решение это было единогласно принято в том же году на нашем XVI съезде. А в 2024-м уже состоялся первый съезд Союза архитекторов ДНР. В городе только членов союза более сорока человек, думаю, цифра эта будет расти. А уж поддержка им гарантирована во всем. И что особенно важно, искреннее желание привлекать архитекторов, особенно творческую молодежь, к созданию комфортной среды для жителей Донбасса выразил на встрече в Донецке глава ДНР Денис Пушилин. Он сказал замечательные слова о необходимости воссоздать «пространства памяти, идентичности и смысла», разработать новый архитектурный код Донбасса, который объединит прошлое, настоящее и будущее. Это прозвучало как настоящий призыв к архитекторам: предлагайте идеи, обеспечивайте их профессионализмом и знаниями, продвигайте новое на основе уникального культурного наследия Донбасса. Считаю, что важным итогом этой встречи стали два решения, внесенные в протокол.

Первое касается включения Александра Пешехонова в состав оперативного штаба по восстановлению ДНР. Это говорит о доверии, с которым руководство республики относится к нашему творческому союзу. И второе решение связано с созданием при Минстрое ДНР градостроительного совета, в который войдут ведущие архитекторы Донецкой организации СА России.

#### А как все прошло в Луганске?

Тоже очень радушно, конструктивно и на высоком уровне. Говорю об этом потому, что для архитекторов, которым предстоит колоссальная работа на новых территориях, просто необходима внятная и действенная поддержка власти. Без этого можно повторить печальный опыт многих регионов России, где градостроительные и архитектурные департаменты возглавляют юристы, менеджеры — кто угодно, но только не практикующие архитекторы. Кстати, об этом мы много говорили и в Мариуполе, и в Донецке, и в Луганске. В этой связи обсуждали ход реализации поручений президента России по итогам заседания совета по культуре и искусству от 25 марта 2025 года. Мне очень импонирует подход председателя правительства ЛНР Егора Ковальчука к решению градостроительных задач в республике. Вместе со своим заместителем Еленой Костенко они пригласили на встречу с нашей делегацией архитекторов всех муниципальных образований региона. Это было важно и уместно. По мнению премьер-министра, компетенции Союза

архитекторов России при проведении восстановительных работ в ЛНР и мероприятиях по благоустройству городов и поселков могут быть чрезвычайно полезны с точки зрения многолетнего опыта, наработанных практик и методик. Очень важно, что на этой встрече луганские архитекторы выступили с инициативой войти в Союз архитекторов России региональным отделением ЛНР. Безусловно, мы поддержали это предложение и договорились, что 5 ноября в Москве на очередном XVIII съезде СА России озвучим этот протокол и проведем открытое голосование. Уверен, что будет стопроцентная поддержка профессиональным сообществом наших коллег и друзей из Луганской Народной Республики. Мы также предложили, чтобы уже созданное Донецкое отделение СА России организовало работу со студентами новых регионов в Донбасской национальной академии строительства и архитектуры, которая является филиалом Национального исследовательского московского государственного строительного университета. Знаете, что особенно приятно? Идеи и предложения просто рождались на глазах. Так, Алексей Полянский предложил в рамках предстоящего в 2026 году в Ростове-на-Дону фестиваля «Архитектурное наследие» организовать отдельную номинацию «Восстановление, регенерация городской среды в послевоенное время». Все эти предложения будут обсуждены на ближайшем президиуме и съезде Союза архитекторов России.



Какие проблемы чаще обсуждались на этих встречах: архитектурные, градостроительные, образования?..

Давайте скорректируем вопрос, и я отвечу, какая главная задача в этих регионах сегодня. Конечно, восстановление разрушенных городов. Умные, современные, энергичные руководители, которые представляют власть в этих регионах, лучше нашего понимают и задачи перспективного развития, и необходимость подготовки новых архитектурных кадров. Но первейшее дело — восстановление. Мы начали нашу поездку с Мариуполя. Въехали в город как раз со стороны «Азовстали» и увидели какие-то гигантские скелеты бывшего огромного градообразующего предприятия. Завод разрушен просто до основания. А по территории это практически половина города. Ну, просто ужас... Слов нет, едем, молчим, думаем, а город-то где? Но проехали немного дальше — и уже совсем другая картина. В Мариуполе много отстроенных жилых комплексов, расчищенные территории, все очень достойно, главное — мирно и с заботой о людях: детские площадки, спортивные, просто такой «выдох» после разбитых территорий... Обустроено пространство возле памятника Петру I. Замечательная работа Марка Антокольского, местные жители любят рассказывать о том, как Петр хотел сделать Мариуполь столицей России... Не знаю, не проверял, но памятник отличный. Поэтому, повторяю, восстановление — первейшая задача сегодня.

Мариуполь застраивается очень активно, обдуманно, в нем чувствуется история, много скульптурных и архитектурных памятников. А еще этот город посещали известные люди, представители русской интеллигенции. Рассказывают, что здесь одновременно были Чехов и Шехтель, который считал Антона Павловича своим лучшим другом, и это факт. Конечно, Мариуполь восстановят, но главное, как город будет развиваться дальше. У него есть все основания стать крупнейшим туристическим центром на побережье Азовского моря. Порт, набережные — это все огромные плюсы. Надо сказать, там сейчас работают очень деликатные застройщики: появились новые отели, невысокие, прекрасно вписанные в городскую среду, все сделано с уважением к городу и традициям.

**Что, на ваш взгляд, оказалось самым важным на этих встречах? Появилось ли ощущение, что люди в новых регионах заинтересованы в вас — Союзе архитекторов?**

Да, конечно. Мы же приехали с открытым сердцем: не поучать, не указывать, как жить и что делать, даже не выражать свое сочувствие или одобрение. Этим людям, прошедшим через самые сложные испытания, нужна просто дружеская поддержка и действенная помощь. Поэтому, да: мы заинтересованы друг в друге, у нас один путь и общее будущее. Мы вместе. В своих делах, надеждах и ожиданиях мы непременно станем

1|2

3|4|5

- 1 Рабочее совещание у главы Донецкой Народной Республики Дениса Пушилина с участием делегации Союза архитекторов России, а также с руководителями, архитекторами и застройщиками ДНР.
- 2 Восстановленный драматический театр Мариуполя уже в конце декабря примет зрителей.
- 3 Детская площадка в городе Луганске.
- 4 Нахимовское военное училище в городе Мариуполе.
- 5 Встреча делегации СА России с председателем Правительства Луганской Народной Республики Егором Ковальчуком, архитекторами и застройщиками ЛНР.

еще более близкими и дружески, и профессионально с коллегами, которые так долго были лишены прямого общения с близкими и родными по духу и образу мыслей российскими архитекторами. Надеюсь, многие из наших новых знакомых смогут посетить столичные мероприятия, такие как «Зодчество. Россия». Конечно, им пока трудно приехать в Москву, но мы всячески поддерживаем тех, кто хочет это делать. Пока сохраняется сложная ситуация с поездками и в столицу, и в другие города на наши выставки, конкурсы, фестивали, и это понятно.

Необходимо продумать стратегию работы Союза архитекторов с коллегами в новых регионах. Возможно, раз в год таким же небольшим отрядом союза будем выезжать в те края, чтобы показать и рассказать местным архитекторам, чем живет союз, какие проекты и программы могут быть полезны в этих регионах. Наконец, мы можем провести на месте мастер-классы с привлечением лучших педагогов МАРХИ и самых ярких практикующих архитекторов. Будем думать и решать. Главное — мы вместе. ||

# Новое слово в строительстве

## С группой компаний «Власта Инвест» в Крым пришли передовые технологии в сфере строительства

ГК «Власта Инвест» работает на строительном рынке с 2011 года. Первый жилой комплекс был построен в серийном панельном исполнении и пользовался большим спросом. Однако необходимо было двигаться дальше и искать наиболее современный комфортный вариант строительства.



Принимая участие в строительном форуме в Царицыно, *руководитель ГК «Власта Инвест» Людмила Любимова* обратила внимание на выступление спикера о передовых технологиях в сфере строительства. Так началось знакомство с технологией сборно-монолитного каркасного домостроения. Но работа в Хакасии накладывала свой отпечаток — использовать технологию в первоначальном виде было нельзя из-за условий высокой сейсмичности. Именно поэтому по инициативе Людмилы Любимовой проектная группа из Чебоксар ее доработала, после чего с помощью данного метода в Республике Хакасия были построены четыре 17-этажных дома, которые и сегодня остаются самыми высокими в регионе.

«В основе сборно-монолитного каркасного домостроения лежит несущий каркас, состоящий из трех основных железобетонных элементов: вертикальных опорных колонн, ригелей и плит перекрытия, которые изготавливаются в заводских условиях из подготовленных материалов и под контролем специалистов ОТК согласно требованиям ГОСТ, — объяснила Людмила Любимова. — Эту технологию можно с уверенностью применять в условиях сейсмичности, резко континентального климата и при повышенных ветровых нагрузках».

Применение в домостроении сборно-монолитного каркаса имеет целый ряд преимуществ. Во-первых, универсальность элементов позволяет использовать их при любых архитектурных решениях. Благодаря этому появляются

большие возможности перепланировки помещений на стадии проектирования, в ходе строительства и даже во время эксплуатации зданий. Во-вторых, можно постоянно контролировать качество элементов железобетонного каркаса, в результате чего появляется идеальная геометрия готовых зданий и помещений в них. В-третьих, сборно-монолитная технология позволяет собирать каркасы с большими пролетами между колоннами, что дает возможность свободно планировать расположение помещений на этажах как во время строительства, так и в процессе эксплуатации. Кроме того, актуально применение данной технологии в курортных городах. Железобетонные изделия изготавливаются на заводе, а не на строительной площадке — это минимизирует



использование огромного количества шумной строительной техники.

**Новые горизонты.** В 2019 году ГК «Власта Инвест» начала свою деятельность в Крыму. В 2020 году стала участником свободной экономической зоны, начала разработку нового проекта и устройство оригинальной линии для производства железобетонных конструкций. «Линия была размещена в одном из цехов, арендованном на заводе в пгт Гаспра. Завод на тот момент работал на минимальной мощности. В настоящее время в нашем цеху производятся ригели, колонны, плиты перекрытия, каркасы. На заводе трудятся высококвалифицированные специалисты, которых мы собирали по всей России. Руководит предприятием профессиональный технолог с большой буквы с более чем 35-летним стажем», — рассказала Людмила Любимова.

Первая очередь проекта была введена в эксплуатацию в декабре 2024 года, но работа над жилищным комплексом рассчитана на несколько лет: вторую очередь планируется ввести в эксплуатацию в первом квартале 2027 года, а третью — в третьем квартале того же года. Все три дома имеют разную высоту — от 8 до 12 этажей. Каждый из них спроектирован так, чтобы максимально раскрывать виды — из любой квартиры открываются панорамы природного ландшафта южного берега Крыма.

**В надежных руках.** Сама Людмила Владимировна, которая возглавляет ГК «Власта Инвест» с 2011 года, пришла в строительную отрасль почти 15 лет



назад. За ее плечами работа педагогом, затем в госучреждениях, среди которых управление федерального казначейства по Республике Хакасия и управление федеральной регистрационной службы по РХ. Позднее Любимова занялась частной юридической практикой и зарекомендовала себя грамотным юристом, которому доверяли непростые дела. Качество работы в каждой из должностей не оставалось незамеченным — неоднократно Людмила Владимировна была удостоена ведомственных грамот. Копилку поощрений дополнили награды, полученные во время трудовой деятельности: почетная грамота Росреестра РФ, почетная грамота Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РХ, почетная грамота главы города Абакан и медаль Министерства обороны РФ «За укрепление боевого содружества». В 2025 году Людмила Владимировна была награждена почетной грамотой Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым за многолетний добросовестный труд, высокий профессионализм и в связи с празднованием Дня строителя. В настоящее время Людмила Любимова является членом Генерального совета «Деловой России», членом комитета по строительству «Деловой России». Признанием профессионализма и экспертности Любимовой стал факт избрания ее членом Общественного совета при Росреестре РФ.

**Единый механизм.** Под чутким руководством Людмилы Любимовой сформирован коллектив, который за долгие годы стал по-настоящему дружной семьей. Каждому

специалисту гарантирован профессиональный рост и признание. «Когда мною было предложено осваивать новые горизонты, а именно начать деятельность в Крыму, моя команда поддержала меня. Инженерная группа, бухгалтеры, в том числе главный, экономист, сварщики, монтажники, стропальщики приняли решение вместе со мной переехать в Крым. Это было очень смелым, бесценным решением, которое позволило нашей компании с первых дней на полуострове занять надежные позиции, — поделилась Людмила Владимировна. — Горжусь каждым нашим специалистом! Большинство из них — обладатели профессиональных наград, почетных грамот и благодарностей». Сотрудники компании также награждались ведомственными наградами Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым. Слаженная работа команды дает свои плоды — на протяжении ряда лет ГК «Власта Инвест» ежегодно награждается знаком «Надежный застройщик России».

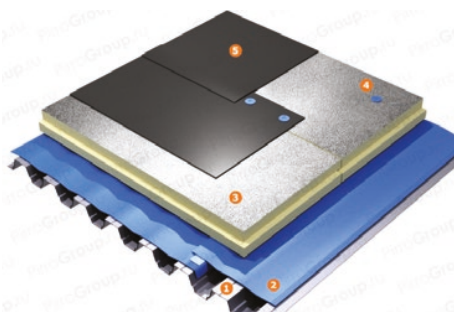
**Социальный вклад.** «Главное, что объединяет нашу команду, — это неравнодушие, — уверена Людмила Любимова. — И речь не только о работе. Мы стараемся сделать мир вокруг себя лучше и вносить вклад в развитие и процветание общества. На протяжении деятельности компании морально и материально поддерживаем образовательные учреждения: школу-интернат 1-2 видов для детей с нарушениями слуха в Республике Хакасия, школу настольного тенниса КНТ «Единство» в Луганске, также осуществляем пожертвования в БФ «Крылья жизни», активно участвуем в акции «Елка желаний».

В Республике Крым компания взяла шефство над детьми-сиротами и пожилыми людьми, а также активно участвует в жизни города Алупки. «Свой вклад в развитие общества мы вносим в первую очередь строительством качественного жилья, в котором люди могут почувствовать себя счастливыми. В ближайшем будущем будем двигаться дальше, работаем над новыми проектами, планируем расширять производство — проектируем новый завод со значительно большей мощностью производства.

С надежной командой не страшно браться за новые проекты. Главное — с честью делать свое дело и верить в успех». — резюмировала Людмила Любимова.

# Лейсан Сутулова: «Мы создаем кровельные системы, которые работают десятилетиями»

«ГармонияСтрой» создана 11 лет назад, и за этот период смогла стать одним из крупнейших поставщиков кровельных систем в России. Основательница и руководитель компании Лейсан Сутулова не сомневается, что предприятием накоплен колоссальный потенциал для успешного решения всех стоящих перед организацией и ее командой задач.



## Как сегодня развивается компания «ГармонияСтрой»?

Компания «ГармонияСтрой» была основана мною в 2014 году, и за это время выросла в мощного мультибрендового поставщика, который не просто продает материалы, а формирует полноценные кровельные системы. Сегодня основная задача заключается в том, чтобы каждый объект получал продуманное, инженерно обоснованное решение, рассчитанное на реальные климатические и эксплуатационные нагрузки. Мы работаем в двух направлениях — это поставки строительных материалов и монтаж кровельных систем. Монтажное направление существует в рамках компании три года, однако важно отметить, что опыт наших монтажников составляет 10-15 лет. Это специалисты, которые работают на уровне заводских стандартов и выполняют монтаж профессионально и быстро.

## Какие материалы используются в кровельных системах, которые поставяет компания?

В своей работе мы используем только проверенные решения, где качество и

безопасность материалов неоспоримы. Это такие материалы как PIR теплоизоляция Pigo, ПВХ-мембраны Sika, минеральная вата, современные гидро- и пароизоляции, крепежи и комплектующие, материалы для фасадов и фундаментов. Мы мультибрендовый поставщик, не привязанный к конкретному заводу. Это дает возможность подбирать идеальную комбинацию материалов под конкретный проект, а не под бренд.

## Какие материалы сегодня наиболее востребованы?

Наибольший спрос сейчас на PIR-плиты, ПВХ-мембраны, системные кровельные решения под ключ. Клиенты хотят не просто материал, а гарантированный результат — и это полностью соответствует нашему подходу.

## В чем секрет успешности вашего подхода к работе?

Подход строится на одном принципе: я всегда на стороне заказчика. Изучаю каждый проект не только как инженер, но и как человек, который должен найти оптимальное решение: где сократить логистику, как уменьшить трудозатраты, какие механизмы реально нужны, где есть

избыточность, как ускорить монтаж и сделать его безопаснее, где спрятаны невидимые расходы. Экономия — это не только стоимость материала, но и правильная инженерия, логистика и механизация. Кроме того, я считаю важным разрушать инерцию рынка. Долго было так, что проектировщики закладывали материалы крупных монополистов по привычке. Но реальная альтернатива давно есть, и она ничем не уступает лидерам рынка, а иногда превосходит их. Например, PIR Pigo-плиты производства Group и ПВХ-мембраны Sika — это материалы с международной историей, сильной техподдержкой и отличными характеристиками. И я вижу свою роль в том, чтобы открывать эти решения проектировщикам.

## Насколько PIR безопасен с точки зрения пожарных норм?

Существует мнение, что его боятся из-за группы горючести G1. Это действительно распространенное заблуждение. Многие проектировщики смотрят на группу горючести G1 и делают вывод, что PIR опасен. Но это неверный подход. Важно понимать: в зданиях оценивается уровень пожарной опасности всей кровельной конструкции,



а не ее отдельного слоя. И главное, кровельные конструкции с PIR имеют класс пожарной опасности К0. Это высший класс безопасности, и он полностью соответствует современным нормативам для промышленных, коммерческих, жилых и социальных объектов. Почему так? Потому что в испытаниях участвует вся конструкция, включая мембрану, защитные слои и узлы. PIR в составе кровельной системы не поддерживает распространение огня. Конструкция сохраняет несущую способность. Материал не образует горящих капель. Выделение дыма минимально. Поэтому я всегда подчеркиваю: не надо смотреть на П1 как на приговор, важен класс пожарной опасности. С PIR по профлисту он составляет 15 минут – К0(15), а по бетонному основанию 45 минут – К0(45). Именно он определяет безопасна ли кровля. А кровли с PIR безопасны. А еще конструкции с PIR можно применять в зданиях до I степени огнестойкости (самые высокие требования).

**Ваши материалы помогают улучшить энергоэффективность зданий?**

Да. И это одна из причин, по которой я продвигаю PIR и мембранные системы. PIR – один из самых энергоэффективных

материалов в мире. Он снижает теплопотери, уменьшает нагрузку на отопление и кондиционирование, позволяет зданию экономить энергию десятилетиями. С годами физико-технические параметры улучшаются, а не ухудшаются. Срок службы материала – 50 лет. ПВХ-мембраны Sika служат до 30-40 лет, что сокращает количество ремонтов и замен. Чем реже требуется обновление кровли, тем ниже углеродный след объекта. Для меня устойчивость – это не модный термин. Это реальный вклад в экологию, долговечность и экономическую эффективность.

**Какими проектами вы особенно гордитесь?**

Мы реализовали много объектов в частном и коммерческом строительстве. Это жилые дома и коттеджи, производственные здания, склады, офисы, торговые объекты. Видеть, как кровля улучшает комфорт людей и эффективность предприятий – это очень вдохновляет. Но потенциал наших технологий больше. Наши материалы могут эффективно использоваться в ЖКХ, аэропортах, спортивных объектах, больницах, социальных объектах, крупных жилых комплексах. Именно в таких проектах PIR и Sika дают максимальную пользу, надежность, энергоэффективность, экономию и долговечность.

**С какими трудностями сталкивается отрасль, и как приходится их преодолевать?**

Основные вызовы – это логистика, изменение стоимости материалов, инерционность проектных решений, нехватка

инженерной экспертизы. Мы преодолеваем это сильной командой, прямыми контрактами с заводами, технической поддержкой проектировщиков и оптимизацией процессов. Я уверена, гибкость – залог устойчивости.

**С кем вы сотрудничаете и к чему стремитесь дальше?**

Нам доверяют такие компании, как DoogHan, «Белая дача», Essen, Danaflex и другие. Дальше я хочу развиваться в направлении больших инфраструктурных и социальных проектов, где системность и энергоэффективность наиболее востребованы.

**Какова география поставок продукции, а также проектов по монтажу?**

География поставок у нас, действительно, широкая. Мы работаем со множеством регионов России. Наша логистика позволяет отгружать материалы далеко и эффективно. По монтажу: первый объект был в Краснодарском крае, это завод «Белая дача». Остальные были выполнены преимущественно в Республике Татарстан. Сегодня у нас есть все, что нужно для стабильной и качественной работы: складские мощности, логистическая инфраструктура, оборудование для монтажа, инженерный отдел для расчетов и оптимизации. Будем активно развивать это направление.

**Какие цели вы ставите перед компанией на ближайшие годы?**

В планах – расширять монтажное направление, участвовать в крупных проектах, развивать инженерное сопровождение, продвигать современные материалы в проектировании, усиливать системные решения «Эксперт» и «Смарт», расширять географию. Я хочу, чтобы кровли, которые мы создаем, служили десятилетиями и приносили заказчикам реальную выгоду.

**А собственное производство?**

Такой вариант возможен. Но я сделаю это только в том случае, если производство позволит сохранить мою философию: свободу выбирать лучшие материалы рынка под нужды конкретного клиента. Если собственное производство станет усилением, оно обязательно появится.

# Инструмент повышения эффективности регионального строительства

Натяжные потолки с группой горючести Г1 имеют целый ряд преимуществ для субъектов, участвующих в реализации нацпроекта «Инфраструктура для жизни»

В рамках нацпроекта «Инфраструктура для жизни» регионы получают усиленный мандат на ускорение ввода жилья, развитие ЖКХ и повышение качества среды. Для достижения запланированных темпов особое значение имеют современные строительные технологии, позволяющие сокращать сроки и снижать стоимость отделочных работ. Одним из таких решений стали натяжные потолки с подтвержденной группой горючести Г1, востребованные в массовом жилищном строительстве. Потолочное пространство сегодня используется как ключевой инженерный слой: под ним проходят кабельные линии, слаботочные системы, вентиляция и оборудование пожарной сигнализации. Применение материалов группы горючести Г1 обеспечивает безопасную эксплуатацию и позволяет прокладывать электрику открытым способом без лотков и штробления — в полном соответствии с требованиями ПУЭ и Ф3-123. Это снижает трудоемкость работ и облегчает последующее обслуживание.



Игорь Сибиркин



Сравнительный анализ технологий отделки показывает, что натяжные потолки позволяют существенно оптимизировать процессы: стоимость работ снижается минимум в три раза по сравнению с отделкой из гипсокартона, скорость монтажа возрастает в шесть раз, а трудозатраты уменьшаются

до 40%, сокращаются и сроки ввода объектов.

Например, при отделке типового жилого комплекса площадью около 18 тыс. кв. м в Москве экономия достигает 10-49 млн рублей, а сроки отделки сокращаются примерно на 80 дней. Это дает регионам возможность ускорять реализацию программ жилищного строительства и повышать эффективность бюджетных вложений.

Для ряда региональных проектов критичной является высота потолков. Классические натяжные системы опускают потолок на 30 мм и могут выходить за пределы норматива. Чтобы устранить этот барьер, SMART Potolok разработала специальный профиль для Фонда реновации — с минимальной высотой и креплением к потолочному основанию. Это позволяет сохранять чистовую высоту 2,65 м и соответствовать требованиям проектной документации. SMART Potolok является единственным производителем на российском рынке, выпускающим ПВХ-пленку Teqtum G1 собственного состава. Материал сертифицирован МЧС РФ, не поддерживает горение и не образует горячих капель. Ширина полотна до пяти метров

позволяет создавать бесшовные потолки, а эксплуатационные характеристики соответствуют требованиям крупных девелоперов. Федеральная группа ПИК обратилась к компании за созданием пожаробезопасной пленки Г1 для использования в серийном строительстве. SMART Potolok работает во всех регионах России, обеспечивая поставку материалов и монтажные работы как в масштабных девелоперских проектах, так и в государственных программах. «Такой географический охват позволяет оперативно решать вопрос ускорения сроков ввода в эксплуатацию. Иными словами, натяжные потолки с группой горючести Г1 — это современное инструментальное решение для регионов, участвующих в реализации нацпроекта. Они уменьшают стоимость строительства, ускоряют ввод жилья, упрощают работу с инженерными системами и обеспечивают соответствие требованиям пожарной безопасности. В сочетании с разработками SMART Potolok и опытом работы по всей стране технология становится эффективным элементом комплексного инфраструктурного развития», — говорит генеральный директор SMART Potolok Игорь Сибиркин.

Текст: Вера Чернова |

# SMART POTLOK

профессиональный подрядчик  
по натяжным потолкам

РЕГИОН РАБОТЫ  
ПО ВСЕЙ РОССИИ



Пожаробезопасные потолки

**ГРУППА ГОРЮЧЕСТИ Г<sub>1</sub>**  
**СЕРТИФИКАТ ВЫДАН (МЧС)**

**ВОЗМОЖНОСТЬ УСТАНОВКИ  
ЭЛЕКТРИКИ ОТКРЫТЫМ  
СПОСОБОМ**

**Сделано в России** ГОСТ Р 59690-2021 / 2005 / 2024



быстро, точно, по СНиП

**МОНТАЖ ОПТОМ И  
ПОД КЛЮЧ**

**КОНКУРЕНТНАЯ  
ЭКОНОМИКА**

**СОХРАНЕНИЕ  
НОРМАТИВНОЙ  
ВЫСОТЫ ПОТОЛКОВ**



# Пространственный апгрейд

Российские населенные пункты ждет масштабная перезагрузка



Российские города ждут самое масштабное за последние десятилетия переосмысление. Концентрация ключевых решений, таких как принятие Стратегии пространственного развития, необходимость создания 200 мастер-планов и 2160 опорных пунктов, создает уникальный исторический шанс переломить тренд, при котором жизнь бьет ключом лишь в нескольких точках на карте, и направить ресурсы развития вглубь страны. Станет ли результатом принимаемых решений беспрецедентный урбанистический скачок, «Вестник» узнал у ведущих отраслевых экспертов.

Текст: Елена Серегина | Иллюстрация: Александр Лютов



Как отмечается в тексте стратегии, целью пространственного развития Российской Федерации является формирование сбалансированной системы расселения и территориальной организации экономики, которые будут способствовать достижению национальных целей и обеспечению национальной безопасности. Для приближения к данной цели необходимо применять дифференцированный подход к развитию территорий, концентрировать ограниченные ресурсы в приоритетных населенных пунктах и повысить эффективность планирования инфраструктуры. Для этого, собственно, и принято решение о создании опорных населенных пунктов (ОНП), обозначена необходимость определить основные направления развития федеральных округов, Арктики и присоединенных российских территорий, а также обозначить приоритеты пространственного развития транспорта, энергетики, социальной сферы, промышленности, науки, туризма и других отраслей.

**Пространственные вызовы.** Создание стратегии, по мнению ведущих экспертов в сфере градостроительства, призвано способствовать решению целого ряда пространственных вызовов, которые сегодня стоят перед нашей страной. Прежде всего, речь о проблемах высокой межрегиональной дифференциации и депопуляции населения.

«Мысль о создании стратегии пространственного развития не новая. Стратегия в том или ином виде существует в стране с незапамятных времен. И в советское время была так называемая схема расселения Советского Союза, и позже были попытки все эти вопросы систематизировать. Без этого страна развиваться не может. Я бы даже больше сказал, не должна. Поэтому сегодняшний документ стратегии — это долгожданный документ, он, конечно, не на все вопросы отвечает, но, по крайней мере, ставит задачу преодоления диспропорций в развитии территорий страны», — отметил в ходе онлайн-конференции, прошедшей на базе Отраслевого журнала «Вестник», заслуженный архитектор России, член-корреспондент РААСН **Юрий Рысин**.

В настоящее время разрыв между субъектами РФ по размеру ВРП, численности населения, объему инвестиций, уровню доходов населения достигает колоссальных значений. «По некоторым показателям разница между регионами составляет более чем в 67 раз. Поэтому крайне важно аккуратно подходить к выбору территорий для развития и делать акцент именно на тех, кому нужна помощь. Если не оказать ее сейчас, то, скорее всего, в ближайшей перспективе локомотив в виде неравенства регионов будет и дальше разгоняться, и его станет практически невозможно остановить», — выразил опасение директор Агентства территориального развития **Алексей Санин**.



Еще один очевидный градостроительный вызов — снижение численности населения России, а также отток населения из малых городов. «Один из ключевых вызовов, стоящих перед нашей страной, связан с депопуляцией. Уже сегодня встает вопрос, кто будет жить в малых городах не через 10-30, а через 50-70 лет. За последний год практически все регионы (кто-то в большей степени, кто-то в меньшей) существенно ощутили влияние снижения численности населения. Мы должны понимать, что эта тенденция продолжится. Нужно учитывать при разработке документов пространственного развития, как эта тенденция будет влиять на города, в которые будут вкладываться государственные деньги. Нам четко нужно понимать, как каждый рубль нацпроекта «Инфраструктура для жизни» не просто восстановит квадратный метр трубы, а как государственный рубль остановит человека, который надумал переезжать из своего города куда-то в другое место — в Москву, Санкт-Петербург, Казань или Нижний Новгород. Вот об этом нам нужно думать», — подчеркнул Алексей Санин. В этом отношении важен акцент Стратегии пространственного развития на развитие малых городов. Как отметил вице-премьер **Марат Хуснуллин**, более половины из 2160 опорных населенных пунктов — это малые города, поселки городского типа и села.

«Подход к планированию развития стратегии работы с крупным и малым населенным пунктом сильно отличается. Поэтому настройка проектных решений для разных групп населенных пунктов будет разной. И по малым населенным пунктам, которые находятся за пределами крупных агломераций, решение будет найдено, потому что мы видим, что в небольших населенных пунктах проживает меньше четверти населения, но



## Мнение эксперта *Марат Хуснуллин,*

*заместитель председателя*

*Правительства РФ:*

— Стратегия пространственного развития помогает связать регионы в единую систему. Главный наш инструмент на ближайшие годы — нацпроект «Инфраструктура для жизни». Он включает в себя создание всех видов инфраструктуры, в первую очередь жилье, дороги, социальную и коммунальную инфраструктуру, связь. Особое внимание уделяем 2160 опорным населенным пунктам. Качество жизни там должно вырасти на 30% к 2030 году. Продолжаем развивать опорную сеть и ключевые транспортные коридоры. Реализуем кластеры мирового уровня, наращиваем темп по беспрецедентной программе социально-экономического развития воссоединенных регионов.

при этом они имеют стратегическое значение для развития прилегающих территорий», — рассказал *управляющий партнер ООО «Новая земля» Иван Курячий*, отметив, что сеть опорных населенных пунктов — это тот каркас, который обеспечит не только собственное развитие, но и развитие других муниципалитетов страны.

**Градостроительная вертикаль.** Синхронизировать развитие необходимой городской инфраструктуры и социально-экономического роста муниципалитета призваны инструменты территориального планирования, объединяющие интересы всех групп горожан, бизнеса и государства. Различные группы заинтересованных объединяются в масштабной стратегии формирования опорных населенных пунктов на территории всей страны, а в дальнейшем раскрываются через стратегию развития каждого из этих населенных пунктов. По 200 из них будут разработаны более комплексные мастер-планы, по остальным же планируется разработать планы инфраструктурного развития. «Это связанная между собой работа в масштабе всей страны, когда определяются приоритеты, логистические и социально-экономические каркасы развития. И дальше это все уже раскрывается более детально с учетом запроса местных жителей и местного бизнеса в каждом из населенных пунктов. Именно поэтому стратегия создана двухуровневой, и ее активная реализация станет возможной после принятия закона о мастер-планировании, который сейчас ожидает все профессиональное сообщество», — пояснил Иван Курячий. В том, что будущее территорий за комплексным подходом, который объединяет экономические, бюджетные и пространственные аспекты, уверен и *директор по развитию городской*

*среды корпорации ДОМ.РФ Антон Финогенов*. По его словам, главная задача состоит в том, чтобы в дальнейшем исключить декларативный характер мастер-планов, стратегий и генпланов и на их основе рационально выделять ресурсы не только на эксплуатацию территории, но и на проекты развития. «Необходима вертикальная увязка, поскольку существует рамочный документ — Стратегия пространственного развития Российской Федерации, формирующий рамочные принципы для развития всей системы опорных городов страны. Однако между федеральным уровнем планирования и конкретными мастер-планами возникает зона стратегической неопределенности. Отсутствуют актуальные стратегические документы планирования на уровне федеральных округов, далеко не во всех регионах актуализируются схемы территориального планирования и стратегии. Качество этих документов очень разное, и часто они слишком формально согласованы в соседних субъектах друг с другом. Поэтому важно реализовать комплекс мероприятий для увязки всех уровней планирования: федерального, макрорегионального, регионального, агломерационного и муниципального», — подчеркнул Антон Финогенов.

Еще один важный вопрос лежит в плоскости неравномерного распределения ресурсов между бюджетами. «На развитие всегда нужны финансовые ресурсы. Но при этом мы видим тенденцию централизации бюджетов: около 60% всех доходов, формируемых на территории, отправляется на федеральный уровень, 35% — на региональный, а местным бюджетам остается около 5%. На мой взгляд, сейчас на муниципальном уровне за счет собственных средств мало возможностей для развития «снизу». На это попросту нет лишних денег. Поэтому

актуален вопрос по донастройке финансового взаимодействия федерации, регионов и муниципалитета с выделением отдельных строчек в бюджете под реализацию программ комплексного развития и «мастер-планов», — заметил Алексей Санин.

«Местный бюджет и необходимость его выравнивания — это действительно важная проблема, которая всплывает в связи с подготовкой мастер-плана, потому что сегодня муниципалитет может и должен являться локомотивом городского инвестиционного развития. Это логично. Но при этом у него фактически нет заинтересованности в этом, потому что, что бы он ни делал, в налогах он получит примерно то же самое количество. Например, есть центр агломерации, есть город, который позиционирует себя как спальный район. Будет ли мэр этого города рад, если к нему станут приезжать люди и жить у него? Нет, потому что это расходы на содержание дорог, школ, всей остальной инфраструктуры, при этом налоги платятся в другом муниципальном образовании. И это тот парадокс, над решением которого необходимо думать. В противном случае, если мы говорим про мастер-план как документ, который определяет то, как хорошо жить, а как жить не надо, то как раз он будет нерабочим документом, как и все предыдущие документы, как бы они ни назывались. И только если мы сможем показать потенциальному инвестору, где он сможет получить реальную выгоду, а при этом город будет точно понимать, какую выгоду получает он, и за счет каких инструментов он будет финансировать то, что должен построить, только в этом случае мы сможем получить полноценно работающий документ. Без этого, к сожалению, мы получим мастер-план, который будет очередным документом, лежащим на полке», — отметил *главный архитектор SPI Planning Group, член Союза архитекторов России Кирилл Солгалов*.

**Устранить диспропорции.** В конечном итоге все генеральные планы, мастер-планы и другие документы территориального планирования отдельных муниципальных образований и регионов должны привести к получению цельной картины пространственного развития страны. Главная задача стратегии — устранить возникшие в последние несколько десятилетий чудовищные диспропорции в развитии территорий, которые сегодня приводят к тому, что юг, например, практически трещит по швам от мигрантов из других регионов России, а северные территории продолжают обезлюдивать.

«Без стратегии развития Севера невозможна стратегия развития Юга. Потому что Сибирь, Урал, Дальний Восток — доноры для южных регионов, куда масса населения за последние десятилетия переехала уже и многие собираются переехать еще. Но если мы огромную северную часть России,



во многом определяющую экономику и будущее нашей страны, с гигантским количеством ресурсов, на базе которых страна должна развиваться, если мы население этой территории, во-первых, не зафиксируем, а во-вторых, не начнем увеличивать, то как будет дальше страна развиваться? Понятно, что все хотят жить в хорошем климате на юге или в центре, с хорошим уровнем инфраструктуры, сервисом и так далее. Но это же не стратегический, а сиюминутный подход, сложившийся за последние десятилетия», — поделился мнением Юрий Рысин.

По его словам, главными проблемами на юге являются фрагментированность инфраструктуры, неравномерность социально-экономического развития, экологические риски и стихийные бедствия, миграционное давление и урбанизационные процессы.

Кроме того, существует высокий уровень урбанизации в условиях неравномерного распределения ресурсов, избыточная нагрузка на прибрежные зоны, особенно на Черноморское побережье, климатические изменения, приводящие в том числе к дефициту водных ресурсов в ряде территорий,



# 5

говорящих цифр

**2160** территорий включено в перечень опорных населенных пунктов (ОНП).

**200** мастер-планов развития населенных пунктов будут разработаны в ближайшие 2-3 года.

На **30%** должно вырасти качество жизни в ОНП к 2030 году, на **60%** – к 2036 году.

**90-95%** городов, **10-15%** поселков городского типа и крупнейшие сельские населенные пункты отнесены к опорным населенным пунктам.

Около **75%** населения страны проживает в ОНП.

Источники: официальные сайты Правительства России, Министра России, Минэкономразвития России

необходимость модернизации транспортно-логистической инфраструктуры, энергодефицит. Отдельная проблема — это развитие жилищного строительства в курортных территориях юга России.

«Если эту тенденцию до конца не взять под контроль, то наши курорты превратятся в спальные районы Москвы, Санкт-Петербурга, Екатеринбурга, Новосибирска... Это неправильный подход, потому что в интересах государства курортные территории нужно развивать для всего населения страны. Все-таки мы холодная страна, почти 150 млн населения и крошечный кусочек юга, который мы не можем просто «порвать» на жилые районы, заселить и успокоиться. Надо представить себе, что такое зимой крупные жилые образования на курортных территориях. Это полупустые территории, потому что большинство владельцев квартир живут в центре или в другой части страны. И это ненормально. Поэтому на юге нужно отдыхать, а жить и работать в тех местах, где семьи живут исторически. Но это нужно делать не административным методом, как было в советское время: запрет прописки, сложности с переездом, а экономическим,

градостроительным, архитектурным путем, — заметил Юрий Рысин — Что нужно для того, чтобы ситуацию взять под контроль? Это, прежде всего, четкая интегрированность территорий, которые развиваются мощно: Ростовская, Краснодарская, Ставропольская, Махачкалинская, Грознинская агломерации, которые должны быть включены в Стратегию развития юга страны, которая в свою очередь должна быть интегрирована в стратегию развития России в целом. Другого пути развития нашей страны нет». Без стратегии пространственного развития региона или агломерации немыслимо и гармоничное развитие отдельных населенных пунктов. Зачастую следствием градостроительного развития в рамках одной территории без учета планов развития соседних территорий становится появление совершенно неуместного соседства объектов. Предотвратить такие ситуации и призвано мастер-планирование. «На протяжении нескольких лет я работал главным архитектором Ростовской области, и мне всегда не хватало такого документа, как мастер-план. Некоторые руководители муниципалитетов формировали свои генпланы, как в



незабвенном романе Ильфа и Петрова, когда получалось, что никакого Рио-де-Жанейро нет, а волны Атлантического океана разбиваются о берега Шепетовки. То есть в двух шагах от жилого района с парком в Ростове-на-Дону в соседнем муниципальном районе мог появиться асфальто-бетонный завод. Теперь же, при разработке мастер-плана агломерации, который, кстати, является в значительной степени документом экономическим, а не только градостроительным, таких перекосов не возникнет. И мы двигаемся в этом направлении. На сегодняшний день в Ростовской области из муниципалитетов, входящих в ядро агломерации, полномочия по градостроительной деятельности уже переданы в региональный министр. Благодаря этому в области будет сформирована единая система градостроительного развития, — заметил заместитель генерального директора Региональной корпорации развития *Игорь Далаксакушвили*. — Сегодня также назрела необходимость создания условий для системного развития агломераций. Когда мы развиваем агломерацию, она должна двигаться в том числе и в сторону малых городов. Потому что если ядро агломерации развивается, то и малые города подтягиваются к нему».

**Во главе угла — семейноцентричность.** Каким должен быть муниципалитет в целом и жилой район в частности, чтобы в нем хотелось жить и работать, — это, пожалуй, еще один важный вопрос, ответ на который влияет в том числе на формирование системы расселения в стране. По мнению *Николая Кучерова*, руководителя отдела детального проектирования архитектурного бюро *Асадова*, ОНП должны обладать полифункциональной средой, то есть помимо жилья закрывать первый круг потребностей в виде работы и наличия инфраструктуры для организации взрослого и детского досуга.

«Надо закрывать минимальные базовые потребности, а за более серьезными вещами, такими как здравоохранение и высшее образование, можно поехать в основной центр. Но общая потребность в рутинных операциях нашей



жизнедеятельности на 80% должна покрываться полифункциональной средой того населенного пункта, где живет человек, — считает *Николай Кучеров*. — Ключевые принципы, которые отвечали бы стратегии развития, — это экосистемный подход, цифровая платформа и новые технологии вместе со всесторонним развитием. Внутри городской структуры идет разделение на многоэтажную и малоэтажную части, получается своеобразная агломерация внутри агломерации. За счет этого достигается хороший баланс использования территории с высокой концентрацией плотности в центральной части и выходит на более классическую малоэтажную застройку на периферии». В развитии территорий во главу угла должно ставиться не так давно введенное в обиход понятие человекоцентричности. «Убыль населения ориентирует нас на то, что стратегии городов необходимо ориентировать уже не просто на человека, а на семью, — отметила директор департамента стратегического анализа и экономики Академии городских технологий «Среда» *Галина Плотникова*. — На наш взгляд, стратегически нужна смена вектора, то есть не просто удобство для индивидуума, не просто доступность, сервисы, но и формирование среды, где ключевой единицей становится семья. Это обеспечение мобильности и близости социальных объектов, планирование общественных пространств, социокультурной повестки территории, направленной на совместное времяпрепровождение. Это безопасность, комфорт для разных поколений».

В качестве примера она привела города Доброград и Иннополис, которые развиваются с учетом потребностей всех поколений, начиная от типов строительства, планировки территорий и заканчивая разнообразными практиками поддержки семьи, такими как школы полного дня и институт семейного доктора.

«Семейноцентричная модель — это, по сути, инвестиции в будущее, это решения, которые мы сможем увидеть только в долгосрочной перспективе. Но мы понимаем, что демографический вызов настолько острый, что, прежде всего, мы должны разными путями стараться сконцентрировать



ресурсы государства на том, чтобы ситуацию переломить», — подчеркнула эксперт.

Эту точку зрения поддержал и Юрий Рысин, отметивший, что каждый город (большой, маленький и средний) должен иметь свой доброград. Поэтому в структуре генерального плана наряду с деловыми центрами, производственными и спортивными зонами обязательно должна быть создана система доброградов, которые должны занимать самые комфортные места в городе. Однако при этом не все люди стремятся жить в доброграде. «Есть огромное количество людей, которые в крупных городах живут и прекрасно себя ощущают в многоэтажном жилье. Но должны быть условия созданы для тех, кто хочет большую семью завести, жить как в селе, но в то же время рядом с городом, пользоваться всеми благами этого города. Вот тогда, я думаю, эти доброграды оправу многоэтажного города могли бы создать. И это можно сделать градостроительными и архитектурными методами. Самое главное — должна быть политическая воля руководства, которое этим путем готово идти», — заметил Юрий Рысин.

С тем, что далеко не все стремятся жить в частных домах, согласился и Игорь Далаксакушвили. «Упование на то, что семейноцентричность — это обязательно индивидуальное жилищное строительство, для мегаполиса штука практически нереальная, а реальна она разве что в формате американской субурбии. Что это такое? Мы в фильмах часто видим картину, когда самолет взлетает над Нью-Йорком, вот Манхэттен, а вокруг до горизонта — частные дома. Вряд ли это то, к чему мы стремимся. Почему? Потому что, когда мы говорим о семейноцентричности, то ИЖС, малоэтажная застройка — это очень малонаселенные территории, когда на большом количестве гектаров очень мало людей проживает. При строительстве обычного микрорайона социализация ребенка обеспечивается гораздо лучше. Там проще устроить и провести те мероприятия, которые обеспечат объекты развития для семей, детей. Потому что из поселка ИЖС все равно надо куда-то ребенка возить. А в любом проекте КРТ можно поставить центр

культурного развития, который объединит в себе художественную, музыкальную школу, библиотеку в шаговой доступности», — подчеркнул Игорь Далаксакушвили. В качестве примера был приведен реализующийся в Ростове-на-Дону проект КРТ «Новый Ростов» общей площадью застройки 367 га, где рядом со школами запланировано возведение небольших спортивных залов. «Самый ленивый девелопер сделал бы на такой площади 4 млн кв. м не напряжно, хорошо, со всеми нормами. Мы же запланировали всего 1,8 млн кв. м. Потому что мы на этой территории формируем новый центр агломерации, где будут размещены объекты культуры (здание филармонии, театр кукол, областная детская библиотека, несколько культурных центров), большие спортивные объекты. Все эти досуговые вещи в высотной застройке гораздо легче реализовать. У меня есть знакомые, два брата, которые продали свой дом и купили квартиры в развитом жилом районе, потому что поняли, что их дети теряют многое из-за отсутствия социализации. Поэтому малоэтажка — это точно не панацея для семейных ценностей», — сказал Игорь Далаксакушвили.

Кроме социальных минусов повсеместное развитие ИЖС приведет к формированию городов, далеких от понятия экономической эффективности. «Если мы говорим про город и его развитие с точки зрения обеспечения качественными дорогами, качественными школами, другой отличной инфраструктурой, то он должен стремиться к определенной плотности населения, к балансу между обширностью пространств и тем бюджетным ресурсом, который может эти пространства обеспечить. Например, город с населением 600 тыс. человек, если он размещен на площади 500 га, это относительно высокая компактность и относительно небольшое количество дорог. Увеличивая свой ареал обитания в три раза, население остается то же самое, налогов генерируется столько же, при этом количество дорог возрастает в разы, и необходимость их обслуживать тоже возрастает в разы. Дает ли это дополнительный эффект? Конечно, нет», — резюмировал Кирилл Солгалов. ||

# Антон Финогенов: «Наша страна обречена на умную децентрализацию»

Комфортность городской среды в XXI веке стала одним из основных индикаторов выбора места для жизни и эффективным средством борьбы за человеческий капитал. Какими характеристиками должна обладать настоящему качественная среда, как с минимальными финансовыми вложениями создать точки притяжения туристов, какое будущее ждет наши города в ближайшей и отдаленной перспективе — обо всем этом и многом другом в интервью «Вестнику» рассказал директор по развитию городской среды ДОМ.РФ Антон Финогенов.

Переход  
на полную  
версию  
интервью



Текст: Елена Серегина



Антон Владимирович, летом подвели итоги очередных конкурсов лучших проектов создания комфортной городской среды. Оцените уровень представленных работ от лица эксперта ДОМ.РФ. Что вас зацепило?

Прежде всего, зацепили проекты, учитывающие местную уникальность, самобытность в хорошем смысле этого слова. Некоторое время назад многие научились готовить проекты благоустройства по современным подходам, но при этом часто они выглядели похожими. И даже если раньше мы могли видеть в проектах попытки некачественной с архитектурной точки

зрения интеграции местного стиля, каких-то национальных, климатических, культурных особенностей, то сейчас это начинает происходить на другом качественном уровне, более проработанном с точки зрения уместности, дизайна, архитектуры и комплексности решений.

Еще один важный момент — интегративность, когда проекты проработаны с точки зрения интеграции в ткань города всех решений и инфраструктурных, и социально-экономических, и транспортных, когда действительно понятно, как потом общественное пространство будет взаимодействовать с соседними микрорайонами, как будет помогать их развивать.

Чаще всего привлекают внимание масштабные проекты преобразования среды. Но иногда даже незначительные изменения приносят положительный эффект. Приведите примеры мягких интеграций новых сценариев в среду.

Реализация таких проектов — это чаще всего работа с бизнесом, в первую очередь креативным, который ориентирован не на всегда многочисленные, но очень активные городские сообщества. И открытие даже небольшого пространства, где есть какая-то событийность, в первую очередь культурно-общественная, создает новую точку притяжения в городе, и зачастую там не требуется государственных вложений. Например, ДОМ.РФ совместно с коллегами из фонда «Новые формы» принял участие в реализации хорошего кейса по созданию пространства для проведения общественно-культурных мероприятий из контейнеров во Владивостоке в рамках фестиваля «Лица городов» в этом сентябре. Кроме того, созданы большие муралы на фасаде спортивного комплекса «Олимпиец» и на опорах Золотого моста. Эти средовые элементы создают более сложную городскую среду, новые точки притяжения и для местных жителей, и для туристов.

Вообще, хорошая городская среда должна быть плотной с точки зрения наличия участков внимания, мест разнообразия. И такие точки может создавать как бизнес, так и интеграции современных художников. Это не обязательно муралы, это могут быть временные уличные экспозиции, малые архитектурные формы, городские скульптуры. Например, все знают, где в Петербурге на фонтанке установлена фигурка Чижика-Пыжика. Она крошечная, ее установка наверняка стоила небольших



денег. Но это одна из важных точек притяжения туристов, создающая в культурной столице разнообразие событийностей. Чтобы создать такие точки внимания, нужно либо проявить какую-то оригинальность и пригласить профессионалов, которые хорошо сделают свою работу с точки зрения интеграций в городскую среду, либо взаимодействовать с тем бизнесом, который специализируется не только на коммерции, но и на создании новых смыслов: образовательных, общественных, спортивных, культурных, обязательно основанных на интересах городских сообществ. Особенно такие интеграции нужны для промышленных городов советской эпохи, где типологизация и однообразие городской среды ощущаются особенно сильно.

**И где взять таких людей? На некоторых территориях есть городские продюсеры. Как можно тиражировать данный опыт?** Пока эта история не распространена, и тиражировать ее сложно. Ведь она в первую очередь не про то, что «давайте создадим образовательную программу, у нас будет тысяча городских продюсеров», а про то, что для данных людей надо создать определенную среду деятельности. Это, как семена, которые можно сеять правильно — в подготовленное поле, а можно просто разбрасывать. Результат тоже будет, но гораздо медленнее, и большинство семян не прорастет. То же самое и здесь: создавать автоматически должности городских продюсеров неправильно, потому что это будут по большей части временщики, торгующие своей близостью к власти. Должны создаваться условия для того, чтобы в городе корректно осуществлялся процесс сотрудничества бизнеса и власти. И если власть взаимодействовать с бизнесом готова на условиях свободной конкуренции, доступности к земле, к рынку госнедвижимости, тогда появляется возможность для работы таких продюсеров, которые активно могут координировать инвестиционную политику. Потому что во многом городской продюсер — это про привлечение иных инвесторов, чем те, которых обычно задействуют муниципалитеты. Да, все научились за 15 лет благодаря созданным фронт-офисам по работе региональной и муниципальной власти с инвесторами привлекать к взаимодействию чаще всего крупный бизнес. А целый ряд агентств по работе с МСП — это в большей степени про налоговые льготы и субсидии, но в меньшей степени

про типы и смыслы этих бизнесов, про какую-то целевую поддержку тех бизнесов, которые, например, требуют, исходя из своей общественной функции, определенного периода взращивания. И самое главное, с этими бизнесами надо взаимодействовать через призму городской среды, то есть понимать, где эти бизнесы в городе будут иметь максимальный позитивный эффект для городской среды, экономики и социальной жизни, а с другой стороны, иметь шансы постепенно выйти на самоокупаемость. И фактически, это про поддержку нетиповых инвестиционных проектов — часто малых, часто тех, которые сложно собирать и нужно только на определенном этапе отдавать в самостоятельную жизнь. То есть во многом это как раз позиция, когда ты не чиновник и не представитель бизнеса, а у тебя сложная роль одновременно практика, координатора и визионера. Но, опять же, власть в первую очередь должна быть готова прислушиваться, идти на компромиссы. Это ключевое требование. А параллельно уже можно разворачивать обучающие курсы, мероприятия, когда мэры, губернаторы и, самое главное, чиновники среднего уровня будут воспринимать городских продюсеров как необходимых посредников между властью и бизнесом.

**Важным инструментом развития территорий является разработка мастер-планов. Как создать грамотный документ?**

Любой план развития города должен найти уникальный индивидуальный баланс общественного, государственного и бизнес-интересов. Очевидно, что директивно бизнес не привлечешь, создать госплан в этой сфере невозможно, потому что основные инвесторы в городскую среду — это бизнес и население: население платит за ЖКХ, в том числе оплачивает капремонт, косвенно инвестирует в жилье и объекты коммерческой инфраструктуры, а бизнес все это строит и развивает. И игнорировать данный инвестиционный поток власть не может, потому что практически нигде власть не в состоянии заменить девелопера и инвестора, тех, кто развивает территорию. Бесспорно, доля госинвестиций должна быть существенной, потому что есть направления, куда частный инвестор не спешит вкладываться. Но эта доля чаще всего меньше 50% от общего потока средств, вкладываемых в городское развитие, госпроекты городов давно в прошлом, и даже Сколково и



Иннополис все больше переходят на бизнес-рельсы развития. Этот баланс индивидуальный, и его надо искать. А найти его можно только при условии разработки качественного документа планирования.

#### Какими характеристиками должен обладать качественный документ?

Качественный документ — это одновременно документ и про экономику, и про пространство, и про инфраструктуру. То есть надо уметь комплексно посмотреть на все многообразие городской жизни, а не отдельно на промышленность или развитие водоснабжения. Необходимо составить индивидуальную карту действий для конкретного города, потому что везде разный бизнес, население, износ инфраструктуры, экономические потенциалы и возможности. И очень важно ставить реальные, а не формальные цели. Давайте объективно посмотрим на многие разработанные ранее стратегии и генпланы: везде рост населения, рост экономики, один сплошной рост — даже там, где для этого объективно нет никаких оснований. Вполне естественно, что эти документы просто легли на полку. Фактически недавнее решение президента России о разработке мастер-планов 200 городов к 2030 году — это шанс впервые за 35 постсоветских лет выйти на более качественные, более результативные документы планирования, которые создадут для инвесторов новые ниши, для населения — реальные возможности самореализовываться и дальше жить в своих в том числе малых городах, а не при первой возможности уезжать в столицы. Понятно, что мастер-план — не панацея от всех бед, но это важнейший шаг переосмысления всех государственных инвестиций в города — переход от отраслевого принципа распределения финансирования к принципам интеграции и синергии проектов на основе реального анализа потребностей жителей и внутренних ресурсов города.

#### Сколько в портфеле ДОМ.РФ мастер-планов, и какие из них можно назвать образцом?

За последние 7 лет ДОМ.РФ разработал 62 проекта мастер-планов на города или крупные территории. Наиболее успешные



истории — это проекты, которые реализуются уже 3-6 лет: Дербент, Арзамас, Дивеево, Сергиев Посад, Суздаль, Магадан, Улан-Удэ, Якутск, Грозный. Это территории, где процессы развития идут наиболее активно и одновременно есть комплексность решений.

#### В прошлом году ДОМ.РФ вышел на новый уровень, разработав мастер-план целого региона — Чеченской Республики. Насколько успешно удалось справиться с задачей?

Сложность в первую очередь состояла в дефиците исходных данных. Плюс произошел активный рост населения, и демографическая статистика фактически не успевала за реальным развитием. И вообще, решить, как профинансировать проекты развития в условиях быстрого роста населения — это, как ни странно, оказалось задачей очень сложной. Потому что, когда население растет, ты экстенсивно вынужден постоянно строить новую инфраструктуру для все расширяющихся районов жилой застройки. И банально все основные ресурсы идут на поддержание этого роста.

И все это в ситуации сложного восстановления, которое пришлось пережить Чечне после событий 90-х и начала двухтысячных годов, когда была потеряна почти вся инфраструктура, жилищный фонд и промышленная база региона. Да, республика создала уникальный кейс восстановления, проделана гигантская работа, но у любых быстрых процессов есть последствия — промышленная инфраструктура полностью так и не воссоздана, многие многоэтажные дома проходили реновацию после серьезных повреждений и не рассчитаны на долгий срок эксплуатации, дорогостоящая система мелиорации далека от восстановления.

А надо понимать, что главный вызов для городов Чеченской Республики — это занятость: где занять молодежь, чтобы она не уезжала из региона, а создавала налоговую базу, которая позволиткратно увеличить собственные бюджетные доходы республики?

Поэтому важно было выделить бюджет, непосредственно работающий на развитие профтехобразования, высшего образования, необходимого для воспитания квалифицированных кадров. Нужно было ответить на вопрос, как создать инфраструктуру, технопарки и общественно-деловые районы, куда можно



интегрировать промышленную, логистическую, туристическую и коммерческую недвижимость — направления, которые будут создавать рабочие места.

Сейчас мы видим активную реализацию мастер-плана на примере Аргуна, Гудермеса, Грозного, Шали. Например, в Грозном восстановлен важный объект культурного наследия «Английский замок» — это бывшее заводоуправление компании Shell, память статуса нефтяной столицы вековой давности. В конце года вводится первая очередь нового масштабного жилого района и общественно-деловой центр с правительственными зданиями, открыт новый железнодорожный вокзал и восстанавливается железнодорожная линия Назрань — Грозный. В следующем году будут сданы в эксплуатацию конгрессно-выставочный центр, аэропорт, взлетно-посадочная полоса и т. д. Фактически мы видим, что это те проекты, которые не только решают вопрос жилья для быстрорастущего населения, но и создают необходимую инфраструктуру для превращения Грозненской агломерации не только в туристический центр, но и в центр образования, культурного обмена и финансово-экономического сотрудничества с исламским миром.

**В прошлом интервью нашему изданию вы отметили, что «с каждым годом понимаешь, что можно сделать еще больше и лучше». К какому совершенству следует стремиться в развитии территорий?**

Нам необходимо стремиться к тому, чтобы точками экономического роста были не 15% городов России, а не менее 60%. А для этого требуется провести гигантскую работу для остановки стремительного снижения численности населения в малых городах. В первую очередь нужно удержать и привлечь активную молодежь, а также людей старшего и среднего возраста, ведь сейчас люди готовы активно работать, переучиваться, начинать какие-то бизнесы в возрасте за 50 и даже за 60 лет. Города должны такую возможность давать, максимально стимулируя жителей для экономической активности. Потому что экономика — это основа развития и исключительно государственными инвестициями красоту в 1200 городах страны не наведешь: слишком их много, слишком они сложные и слишком это дорого. Наша страна чрезвычайно разнообразна — это и северные условия Арктики, и высокогорья

Кавказа, и сейсмичность и отдаленность многих районов Сибири или Дальнего Востока. И нам еще долго предстоит очень много строить, реставрировать и ремонтировать, особенно, если это объекты культурного наследия. Необходимо работать над умной децентрализацией: не через то, что мы резко, искусственными методами попытаемся ограничить рост, в первую очередь Московской агломерации, а создать условия, при которых часть экономики естественным образом начнет смотреть не на несколько десятков крупнейших важных сырьевых или туристических центров, а на огромное многообразие российских городов. Особенно нужно стимулировать развитие малого и среднего бизнеса в небольших городах, где как раз есть много свободных ниш для его развития и условия для быстрого роста.

Это требует пространственной связности и реализации стандарта качества развития инфраструктуры, управления. Именно об этом — Стратегия пространственного развития страны. Без реализации масштабной программы инфраструктурного развития добиться экономического роста в сотнях городов страны будет невозможно. Кто может расти без поддержки, уже и так растет. Сейчас для людей вопрос доступности высокотехнологичной помощи, уникальных культурных потребностей уже обязательный приоритет. Поэтому так важна реализация принципа опорных центров, их теперь более 2200 по стране, и главное, что это не только города, но и важные сельские населенные пункты. Именно там приоритетно нужно создать необходимое качество инфраструктуры. Наша страна просто обречена на умную децентрализацию. Это путь, при котором в России будет гораздо больше центров экономического роста. А уж если не менее 50% наших городов станут, условно говоря, донорами, а не бюджетными реципиентами, мы сможем прокормить те города, которые в силу естественных факторов экономгеографии не могут рассчитывать на самокупаемость.

**Есть ли такие шансы в перспективе ближайших 10-20 лет?**

Уверен в том, что у одной из самых богатых с точки зрения сырьевых ресурсов стран в мире такие шансы точно есть. Потому что помимо ресурсов у нас есть еще и уникальные компетенции, что позволяет оптимально распределить ресурсы по территории России. ||

# Григорий Соломин: «Городу недостаточно иметь хороший мастер-план, нужен еще хороший план мастера по его реализации»

Тема мастер-планирования стала одной из самых обсуждаемых в отрасли после того, как президент России Владимир Путин поставил задачу разработать такие документы сразу для 200 российских городов. Что стоит за этой масштабной инициативой, и в чем секреты грамотного мастер-плана? Своим мнением с «Вестником» поделился Григорий Соломин, управляющий партнер и сооснователь компании «Новая земля», автор знаменитого дербентского урбанистического чуда.



Григорий Михайлович, в 2023 году вы рассказали главе нашего государства о реализуемых мастер-планах Дербента и Улан-Удэ, а уже в 2024 году президент поручил разработать 200 мастер-планов крупных и малых городов. Это решение стало следствием того разговора?

Действительно, решение президента обусловлено нашим разговором. Конечно, я выступал не только от себя, а встречался с ним от лица сообщества, выдвинувшего меня как лидера в градостроительной сфере, прежде всего, благодаря качественным преобразованиям в Дербенте, которые с легкого пера журналистов получили название урбанистического чуда.

Текст: Елена Серегина

На самом деле тема мастер-планирования не нова. В нашей стране она началась в 2008 году, когда был разработан мастер-план Перми — первая комплексная стратегия пространственного развития. Сегодняшние мастер-планы еще более совершенны, нежели те первые документы. Но потребовалось более 15 лет, чтобы необходимость масштабировать данный опыт прозвучала из уст главы государства. И это большая победа для отрасли. Сейчас мы живем в ожидании закона о мастер-планировании. Надеемся, что после его принятия сущность мастер-плана не изменится. Сегодня это документ гибкий, а с момента, как он начнет регулироваться законом, есть риск уйти в более формальный, утилитарный формат. Поэтому это большой вызов для отрасли.

Как вам удалось убедить главу государства в необходимости мастер-планирования? И в чем отличие этого документа от других документов терпланирования?

На встрече с президентом я рассказывал о тех эффектах, которые удалось достигнуть благодаря плану развития Дербента, ставшим первым в России реализуемым мастер-планом. Уже на протяжении пяти лет мы каждый год «снимаем» социально-экономические эффекты, фиксируем, как меняется Дербент, и эти изменения вдохновляют.

В Дербенте удалось изменить многое, но главное, что город стал привлекательным для жизни, для удержания человеческого капитала в нем. И это ключевая задача любого мастер-плана — документа, который, прежде всего, не про стройку, не про количество квадратных метров, а про социально-экономические изменения и людей.

Мы живем во времена современной экономики, а это экономика человека, экономика знаний, и города конкурируют между собой за человеческий капитал. Люди остаются жить в тех городах, где видят будущее. И Дербент стал примером того, как активно горожане включаются в разработку мастер-плана. Совместно с ними создан образ будущего, этот образ мы разложили на проектные решения, которые сегодня реализуются. Когда человек видит качественные изменения в городе (мы понимаем, что нельзя муниципалитет полностью перестроить за 5, даже за 10 лет, но главное для человека — это увидеть перемены), да еще если он к ним имеет



непосредственное отношение, тогда этот город становится его, он видит в нем себя и, возможно, даже будущее своих детей. Вот это важная сущность мастер-плана, отличающая его от утверждаемых ранее градостроительных документов и стратегий социально-экономического развития, которые, как правило, разрабатывались исключительно экспертами.

Важно, что мастер-план — это наглядный документ. В нем в публичной форме отражены проблемы, описаны возможности, в том числе развития перспективных отраслей экономики, предусмотрены проекты, которые будут реализованы в течение 10-15 лет и позволят изменить город к лучшему. И каждый горожанин может дать оценку эффективности проектов, может поинтересоваться у власти, когда намеченное будет реализовано.

#### **Дербент называют урбанистическим чудом.**

##### **А в чем именно заключается чудо?**

Дербент — самый удаленный город от регионального центра Дагестана Махачкалы. Исторически туда инвестиции не доходили, и потому это был достаточно увядавший город, обладающий

при этом необычайным культурным наследием. Историческое наследие Дербента — крепость, кварталы-могалы, объект ЮНЕСКО Нарын-Кала — невосполнимый ресурс, долгое время находившийся в ужасном состоянии. Именно поэтому ключевым проектом реализации мастер-плана стала комплексная работа с историческим центром, а также с набережной, которая сейчас будет благоустраиваться, со строительством очистных сооружений для развития береговой зоны.

Сейчас эти проекты можно живьем посмотреть, поехать и увидеть, как город меняется. В нем развивается сервисная экономика, там прекрасные рестораны, парки, сопоставимые по уровню и качеству со столичными. Туристический поток за 5 лет вырос в несколько раз и составляет более 1 млн человек в год. А туризм — это креативная экономика, создающая высокооплачиваемые места. Власти часто раньше недооценивали туризм, а его нужно рассматривать не с точки зрения объема выручки в региональном или городском продукте, а с точки зрения создания высокооплачиваемых мест. Потому что в кафе и ресторанах сейчас весь операционный

состав — достаточно высокооплачиваемая работа, и на одной улице длиной 300 м создано 300 рабочих мест (мы из любопытства делали замеры). По сути, сегодня одна улица может стать современным предприятием. В отличие от классических производств в индустриальной экономике, где идет процесс автоматизации, в сфере HoReCa еще долго не смогут заменить человека. Возвращаясь к ответу на вопрос, думаю, что Дербент называют урбанистическим чудом в первую очередь благодаря тому, что в короткое время из одного из самых неустроенных городов региона он стал самым благоустроенным.

##### **Благодаря чему это удалось?**

Хочу подчеркнуть, что одно дело — сделать стратегию, мастер-план, а другое — создать команду на местах, которая будет реализовывать запланированные проекты, работать над получением федерального финансирования. Во многом Дербент случился благодаря средствам уроженца республики, мецената города, основателя фонда «Я люблю Дербент» Сулеймана Керимова. Ему принадлежит инициатива создания стратегии, обеспеченной деньгами, и на



первый период реализации, когда мы разработали мастер-план, предполагалось, что эта сумма составит порядка 23 млрд рублей, но после того, как федеральные власти увидели, насколько эффективно это работает, город получил программу развития Дербента, в которой только федеральных средств заложено более 45 млрд. После этого мастер-план стал не какой-то сказкой о комплексном изменении города, которую рассказывают урбанисты, а реальной историей преобразования территории. Еще одна такая история связана с реализацией мастер-плана Улан-Удэ. Началась она в 2022 году с поручения президента о разработке мастер-планов для 25 городов Дальнего Востока. Затем этот опыт повторили в Арктике. Кстати, последняя наша работа совместно с ДОМ.РФ — город Мурманск, который станет экономическим центром мировой Арктики за счет развития Северного морского пути, и это большой вызов для города. Собственно, мастер-план позволяет реализовывать не только запросы горожан, но и макроэкономические ставки. В каждом городе есть свои уникальные возможности — в Ростове они одни, в Мурманске другие, в Дербенте третьи и так далее. И очень важно найти этот потенциал, выявить его, опираясь на местный бизнес, городские сообщества, потому что на самом деле то, что нужно сделать для города, и какие проекты в нем «полетят», знают как раз местный бизнес и местные сообщества. Задача

специалистов городского планирования — ничего не выдумывать, а провести глубокую работу по вовлечению таких людей для выявления их запросов (такой подход мы применили и в Дербенте, и в Улан-Удэ). Это очень важный принцип, никогда не применявшийся в документах стратегического развития ранее.

#### **Как вы считаете, создание мастер-планов позволит прекратить стремительный отток населения из небольших городов?**

Если мы поставим как панацею повсеместно остановить отток населения, чтобы везде росли города, это будет недостижимой целью, потому что территории сильно конкурируют друг с другом. Но случаются и от нас не зависящие процессы. Например, в ковидный период, когда люди из мегаполисов хлынули на малую родину, оказалось, что и малые города могут быть востребованы. Несколько снизить отток сможет, пожалуй, еще одно поручение главы государства в части городского развития, касающееся формирования списка 2160 опорных населенных пунктов. В целом речь идет о создании в России нового расселенческого каркаса, который позволит справиться с вызовом, стоящим сегодня перед каждой страной и нашей в том числе — как наращивать население. В условиях сокращения численности растет конкуренция между городами за людей. Успешным и конкурентоспособным в привлечении населения станет тот город, который создаст наиболее эффективную платформу.

А мастер-план — это попытка научиться создавать такие платформы.

#### **Как 200 новых мастер-планов сделать такими же успешными, как те, о которых мы говорили сегодня?**

Прежде всего, важно, чтобы на уровне федеральной власти сохранилось такое же внимание к данной повестке. В случае Дальнего Востока и Арктики губернаторы лично защищали мастер-планы президенту, и он глубоко погружался в этот контекст.

Когда мы анализировали опыт и пытались описать, в чем успех мастер-плана (есть же мастер-планы, которые не «полетели», а есть те, которые «полетели», и это не правда, если я скажу, что разработанные нами документы «летят», а другие нет), пришли к выводу, что должно быть сочетание нескольких факторов.

Первый и самый главный, — активный лидер территории, у которого есть амбиция реализовать мастер-план, кто отвечает за результат, борется за ресурсы в условиях их ограниченности (почему-то кому-то удается построить мост, возвести современный кампус, а кому-то — нет). Я часто говорю о том, что городу недостаточно иметь хороший мастер-план, нужен еще хороший план мастера, который сможет реализовать все задуманное. И это действительно так.

Вторая составляющая — команда на местах, проектный офис. Обычно это несколько десятков людей, реализующих различные проекты, разруливающих возникающие сложности, согласовывающих



вопросы на разных стыках власти, стейкхолдеров и так далее.

Третье — человекоцентричность стратегии. Необходимо учесть и интересы горожан, и интересы бизнеса, который, как известно, не мыслит краткосрочно и выбирает локацию для развития там, где видит для своей бизнес-модели хороший горизонт планирования. В каждом городе своя экономика в приоритете, свои запросы. Есть города с высокотехнологичной промышленностью, есть туристические. И все это тоже должно отражаться в мастер-плане. Поэтому человекоцентричные стратегии, согласованные решения с бизнесом и сообществами — огромный ресурс, который может сохраняться благодаря общей идее даже в случае смены власти.

Ну, и четвертый важный компонент того, чтобы мастер-план «полетел» — сделать правильную ставку на какой-либо приоритетный проект. Ресурсов на все сразу не хватает, но, как правило, в городе существует проект, объединяющий интересы максимального количества сообществ. Например, Ростов-на-Дону (один из городов, где до 2030 года должен быть разработан мастер-план) славится своим историческим центром. Здесь действительно приятно пройти, потому что это комфортный город-миллионник. А миллионники, надо заметить, конкурируют исключительно с миллионниками. Это город с другими амбициями, чем, например, Дербент. В России всего 16 мегаполисов, не считая Москвы и Санкт-Петербурга. К таким городам подход мастер-планирования еще никогда не применялся, и вызовы здесь,

конечно, будут совсем другие. А в чем их ключевой вызов? В том, что в миллионниках еще больше людей, а значит, сформировано еще больше сообществ, и эти сообщества разъединены. Пока они не будут взаимодействовать, город сложно изменить, потому что на самом деле его делают люди. Задача власти — дать возможность пассионарным людям с идеями, желанием что-то изменить реализоваться. И тогда, я убежден, все получится.

**Сколько времени обычно проходит с момента завершения работы над мастер-планом до начала качественных преобразований?**

Изменения должны быть физическими. Если говорить про инфраструктурные изменения, то есть цикл разработки проектно-смертной документации, цикл строительного периода. И первый эффект при должных темпах реализации можно увидеть уже через три года. Какие-то изменения, связанные с управлением, настройкой определенных процессов, которые могут быть более эффективными и не требуют строительства инфраструктуры, можно запустить быстрее. Например, сделать медицину более доступной и качественной за счет покупки нового оборудования. Такие процессы проще запустить. Но при этом, опять же, нужно понимать, какой именно проект лучше реализовать, чтобы охватить интересы максимального числа людей. Например, изучение специфики запросов жителей Дербента показало, что есть проект, объединяющий сразу всех горожан — исторический

центр как главное наследие и точка роста города. И такой подход, когда мы комплексно подошли к благоустройству территории, не просто «наведя марафет», а обеспечив строительство необходимой инженерной инфраструктуры, приведя фасады объектов культурного наследия в инвестиционно привлекательную форму, внедрив оптимальные транспортные решения, доказал свою эффективность.

**Мастер-планирование в России — довольно молодая история. А в Сингапуре, например, первый мастер-план разработан в 1958 году. То есть мы отстаем на полвека...**

Минимум на век. Мастер-плану Копенгагена уже 100 лет. Его называют мастер-планом пяти пальцев, направленным на бережное сохранение зеленого каркаса города. Такая простая стратегия, но она очень эффективно сработала.

Есть еще масса хороших примеров мастер-планов, но нам не нужны чужие кальки. Мы должны отталкиваться от своих уникальных ресурсов, опираясь на критерии человекоцентричности, бережного отношения к природе, сохранения материального и нематериального культурного наследия.

Хочу заметить, что несмотря на относительную молодость истории мастер-планирования в России наша градостроительная школа в последнее время очень выросла. И отечественный опыт разработки мастер-планов скоро будет востребован не только в нашей стране, но и во всем мире. ||

# Помочь городу развиваться

## Эксперты разбирались в том, что такое мастер-план и как эффективно его использовать

Понятие мастер-плана — одно из наиболее обсуждаемых в профессиональной среде. Новый виток это обсуждение получило в ноябре 2024-го, когда Минстрой России разработал законопроект, закрепляющий статус мастер-планов в Градостроительном кодексе РФ. Сегодня, пока закон еще не принят, специалисты продолжают разбираться в тонкостях данного инструмента. Именно поэтому одним из ключевых мероприятий I Ростовского архитектурного форума, прошедшего в донской столице 3-4 октября, стала пленарная сессия «Мастер-план большого города». Ее участники рассмотрели инструмент территориального планирования с разных сторон.

Текст: Юлия Серебрякова





*Григорий Соломин,  
управляющий партнер  
и сооснователь ООО «Новая  
земля»*

**Григорий Соломин:**

— Профессиональное сообщество сегодня называет мастер-планом все, что угодно, и, наверное, это неслучайно. Дело в том, что давая такое название тому или иному документу, специалисты указывают на новый подход к его разработке, поэтому появились мастер-планы парка, жилого района. Однако понятие мастер-плана на законодательном уровне должно еще «приземлиться». Оно впервые прозвучало уже давно — «урбанистическое чудо» случилось в Дербенте благодаря инициативе мецената, который придумал, как он может оставить налоги внутри города и с их помощью ускорить его развитие. Когда у города появляется такое большое количество ресурсов, то возникает вопрос, что мы будем делать? Ответ на него — мастер-план, который служит некой дорожной картой. Раньше Дербент был одним из наиболее отстающих городов Дагестана, а сегодня он лидирует по комфортной среде, но главное — его перестали покидать жители.

Мастер-план подарил осознание: города конкурируют между собой не средой и экономикой, а тем, каким видят в них свое будущее люди. Для того чтобы они захотели остаться в том или ином муниципалитете, нужно, чтобы город стал платформой для реализации их ожиданий. Да, мы понимаем, что за 10 лет невозможно перестроить город, но благодаря появлению мастер-плана жители осознают, что их ждет значительно более комфортное будущее, и это важный принцип разработки документа.



*Григорий Алексеев-Малахов,  
заместитель министра  
строительства, архитектуры  
и территориального развития —  
главный архитектор Ростовской  
области*

Получается, что он становится неформальным договором между бизнесом, горожанами и властью, объединяет их интересы и позволяет смоделировать успешный сценарий развития города, в котором люди хотят жить. Важный компонент мастер-плана, которого не было ни в одном другом документе городского регулирования, — это приоритетные проекты, при реализации которых достигается будущее. Благодаря этому мастер-план становится абсолютно прозрачным документом для всех сторон и, прежде всего, для горожан, которые могут оценить, соответствует ли город их ожиданиям, как реализуются планы, и принять решение, хотят ли они жить в нем. Мастер-план имеет очень короткий горизонт планирования. В случае с Дальним Востоком это 20 лет, с Арктикой — 10-15. Работа с документом обнажила и еще одну проблему, которую можно считать ключевой, отсутствие градостроительной политики. Она связана с тем, что на протяжении 30 лет наши города росли без контроля, но население в них не увеличивалось, а в некоторых ситуациях даже уменьшалось. Это результат отсутствия градостроительной политики, и, чтобы исправить его, нужны огромные ресурсы.

**Григорий Алексеев-Малахов:**

— Шесть лет назад во время работы в региональном институте градостроительства, когда у нас была попытка зайти с мастер-планом во Владикавказ, мы пытались осмыслить, что представляет собой этот документ и как



*Андрей Еренков,  
министр архитектуры  
и градостроительства  
Воронежской области*

с ним работать. Мы пришли к выводу, что начинать этот путь нужно все-таки со стратегии социально-экономического развития, актуализировать ее для того, чтобы собрать всю информацию о территории и определить перспективы. После на основе анализа можно переходить к мастер-плану, который детализирует плюсы и минусы территории. Это очень важно — решить проблемы и при этом вытянуть имеющийся потенциал, определить самый оптимистичный сценарий для движения вперед и определить механизмы развития. Однако мастер-план потом начинает рассыпаться на компоненты градостроительного регулирования, а потому должен обязательно во что-то встраиваться. Это нормативы градостроительного проектирования, правила землепользования и застройки, правила благоустройства с дизайн-кодом и проекты планировки. При этом мы пришли к выводу, что генеральный план, все же, является хорошим самостоятельным документом, который может работать во взаимодействии с мастер-планом. Однако, если прежние еще советские генпланы были по-настоящему «живыми» и давали нам красивую стратегию развития на 25, 30, а то и 50 лет, то сейчас генплан превратился в три чертежа и текстовую часть. Но при этом он остается важным стратегическим документом, который закладывает основные каркасы развития городских пространств. Сейчас на выходе находится очередной законопроект по мастер-плану, который все уже заждались. В последней редакции многие вещи законодательно



выстроились правильно. Однако в нем есть спорные моменты — мастер-план заменяет генеральный план, который определяет основные каркасы — транспортные, инженерные, природно-экологические, но без временных рамок, он не определяет, что первоочередное, а что второстепенное и в каком порядке необходимо двигаться. А мастер-план как раз и определяет обязательные элементы, которые нужно развивать уже сейчас, источники их финансирования и механизмы реализации. Что же касается временного порядка, то он в этой редакции документа обозначен так — не менее 6 лет и не более 12. Для градостроительства и 6, и 12 лет — это мгновение. Мы не мыслим такими короткими временными промежутками, а строим планы лет на 50. Не заложив основные положения на длительный срок, просто не добьемся стратегического развития города. Так, в нынешней редакции мы теряем возможность мыслить на далекую перспективу, а вынуждены выстраивать только краткосрочные и среднесрочные планы. Кроме того, в документе не предусматривается возможность разработки мастер-плана не для нескольких муниципальных образований в агломерации или городского округа, а для отдельной его территории. Это в первую очередь касается исторических центров городов. А ведь для них нужны совсем иные подходы и другая детализация. Этого, как мне кажется, законопроект и не хватает.

#### **Андрей Еренков:**

— Региональные управленцы уже ждали, когда вопрос о мастер-плане будет законодательно решен и закрыт. Признаться, свежая версия, которая появилась в конце сентября, тоже вызывает много вопросов. Как будто умом все уже давно поняли, что такое мастер-план, сформировался опыт его разработки и рынок создателей, обозначились компании, которые являются лидерами в этой области. Анализируя все это, я в шутку поймал себя на мысли, что если так долго не выходит закон, то, может быть, уже и не надо? Может быть, стоит оставить структуру законодательства такой, как она есть, и разрешить работать с этим инструментом тем, кто может себе позволить мастер-план и осознает всю его важность?

В Воронеже прямо сейчас нет мастер-плана, но мы очень надеемся, что в ближайшее время приступим к этой работе. Пока у нас действует генплан, и приоритеты, заложенные в него, мы обязательно используем при разработке мастер-плана.

У нас был генеральный план с 2008 года. Он просуществовал до 2020-го и опередил себя по реализации буквально в два раза — заложенные в него планы удалось перевыполнить за гораздо меньшее время. Именно поэтому мы разработали новый генплан, который запустил целый ряд ключевых процессов: активную миграцию, реновацию жилищного фонда, развитие дорожной сети. Город стал разрастаться вширь, появились новые



большие микрорайоны, и это вызвало инфраструктурный дисбаланс, потому что социальные, инженерные объекты, дорожная сеть не поспедали за темпами жилищного строительства, у нас появились крупные имиджевые проекты. При этом сегодня основными проблемами Воронежа остаются дисбаланс инфраструктуры, стремительный рост автомобилизации, инженерные сети, частный сектор в центре города и не до конца развитая система общественного транспорта.

В основе концепции нашего генплана лежит словосочетание «компактный город». Мы поняли необходимость применения всех возможных инструментов, чтобы остановить расползание городской черты вширь и эффективно использовать освободившиеся в центре площадки, а также сделать акцент на создание промышленных парков. Кроме того, мы стремимся активнее использовать инструмент КРТ.

Все эти приоритеты будут продолжены в рамках создания будущего мастер-плана. Мы нацелены на то, чтобы с помощью мастер-плана решить вопросы, связанные с модернизацией транспортной системы, повышением инвестиционной привлекательности, благоустройством, сохранением зеленого каркаса и природных территорий. Основной кейс будущего мастер-плана Воронежа — все, что связано с водохранилищем, в привязке к которому будут решаться вопросы благоустройства набережных, частного сектора, позиционирования центральной части города.



**Антон Скупченко:**

— Я хотел бы подробнее остановиться на нашем эскизе мастер-плана центральной части Воронежа, а именно — его правом берегу, который включает в себя исторический центр. Здесь же находится Петровская набережная. Общая площадь территории — 610 га. Здесь существует целый пучок сложностей: частный сектор, который находится на склоне, не до конца развитая инженерная и транспортная инфраструктура, но по-настоящему «холодный душ» для застройщиков — это охранные зоны объектов культурного наследия, поскольку из-за этого в центральной части Воронежа действуют ограничения по высотности зданий. Свою работу над проектом мы начали с градостроительного анализа территории, а затем сформировали шкалу, чтобы понимать, на каких участках можно планировать будущую застройку. Для этого мы создали объемно-пространственную модель центра Воронежа. На основе этих данных сформировали подход к работе. Условно разделили всю территорию на три участка: там, где возможно новое строительство, там, где мы действуем комбинированно — частично сохраняем здания, а частично строим новые, и третий — там, где сформирована застройка и возможно точечное строительство с учетом специфики исторического центра.

Для начала детально проработали сценарий развития территории на примере одного квартала. Я уверен, что такая подготовительная работа очень важна при мастер-планировании. Наша задача — добиться того, чтобы



*Антон Скупченко, руководитель архитектурного бюро 22studio, член архитектурной комиссии при губернаторе Воронежской области, член правления Воронежского отделения Союза архитекторов России*

центральная часть города преобразовалась из монотонного частного сектора в многофункциональные районы и динамично развивающуюся среду. Но этот вопрос требует комплексного подхода и невозможен без участия всех заинтересованных сторон — власти, бизнеса и горожан.

**Науга Исмагулаева:**

— Когда нашу команду приглашают сделать мастер-план того или иного города, мы видим в этом большую пользу для жителей, ведь чаще всего они транслируют, что «их никто не слышит» и «предлагают то, что нам не нравится». Именно поэтому я уверена, что разговаривая о мастер-плане, нужно начинать с того, что у каждого города есть своя атмосфера, которую важно сохранить.

Да, необходимо все сделать юридически правильно: выделить каркасы, разделить дорожные, общественные и другие зоны. Однако за всем этим важно ответить на вопрос, как дойти до того человека, который живет в городе? Люди — это и есть акционеры любой территории: человек потребляет услуги, тратит деньги внутри того или иного муниципалитета, а дальше эти деньги должны работать, с их помощью развивается бизнес, который чувствует себя комфортно и способствует развитию города, платит налоги государству, которые оно использует для того, чтобы создавать городскую ткань. Следуя этой логике, мы приходим к выводу, что мастер-план должен создать условия для такого роста, а после



*Науга Исмагулаева, независимый эксперт в сфере градостроительного GR и архитектурного консалтинга, CEO агентства «Исмагулаева и партнеры» в сфере градостроительного GR и архитектурного консалтинга*

отойти в сторону. Мы не должны никого интегрировать и насильно толкать к каким-либо решениям, говоря «ты здесь строишь МКД» или «я сказал, что здесь нужно такое пространство». Иными словами, мастер-план — это большой документ продюсерского характера, документ-помощник.

Простая формула мастер-плана выглядит так: люди + бизнес + возможности для их развития = результат (доходная городская ткань). Важно помнить: мы, разработчики мастер-плана, дали эти правила, создали документы-помощники, но дальше не участвуем в процессе, не выступаем с требованиями, а даем городу развиваться самостоятельно. Государство со своей стороны может регламентировать эти правила: определять, где нужен детский сад, а где школа, закреплять конструктивные нормативные требования. Но все равно развитие должно идти самостоятельно, ведь если мы пытаемся силой воздействовать на процесс, то как город будет развиваться?

С другой стороны, важно помнить, что запросы жителей не должны быть оторванными от финансовой модели. Будет правильно, если ее удастся построить на основе этих самых запросов, а после проанализировать, работает ли она, поможет ли городскому бюджету, благодаря каким инструментам мы можем усилить данную конструкцию. В конечном счете это выглядит так: при помощи мастер-плана мы дали в руки мэра конкретный сценарий развития города с тем фокусом, который услышали от людей как задание. ||

# Новый жизненный цикл

Отечественный стройкомплекс проходит очередное испытание на прочность

Отмена массовой льготной ипотеки и повышение ключевой ставки Центробанка привели к сокращению спроса на жилье и, соответственно, к откладыванию сроков запуска новых проектов. Рынок старается адаптироваться к изменившейся экономической ситуации, параллельно ожидая от государства и финансовых институтов действенной помощи, в том числе в рамках национального проекта «Инфраструктура для жизни».

Текст: Марк Александров



В конце ноября *председатель Правительства России Михаил Мишустин* провел стратегическую сессию, посвященную ходу реализации Стратегии развития строительной отрасли и ЖКХ до 2030 года с прогнозом до 2035-го, которая принята три года назад и направлена на достижение одной из национальных целей — обеспечение комфортной, безопасной среды для жизни. «Все ключевые показатели, установленные на первый период — до 2024 года, выполнены, многие из них — с превышением плановых значений, — заявил премьер-министр. — С 2022 года ввели более 400 млн кв. м жилья, то есть ежегодно — уже более 100 млн кв. м. Расселили 570 тыс. человек из 10 млн кв. м аварийного фонда. Благоустроили более 34 тыс. общественных пространств и территорий вокруг домов. Сформировали



прочный задел на будущее и серьезно нарастили градостроительный потенциал земельных участков. Значительно сократили инвестиционно-строительный цикл — по количеству дней, документов, административных процедур».

Стратегия стала серьезным подспорьем в реализации национального проекта «Жилье и городская среда», завершившегося в 2024 году, а также национального проекта «Инфраструктура для жизни», стартовавшего в 2025-м и охватывающего всю инфраструктуру, необходимую для комфортной жизни граждан. Ключевым элементом нового нацпроекта является развитие жилищного строительства. До 2030 года предусмотрено обновление жилищного фонда на треть, возведение 663 млн кв. м нового жилья и достижение обеспеченности 0,82 кв. м на человека в среднем по России. Непосредственно в 2025 году планируется ввести в эксплуатацию свыше 100 млн кв. м. По данным на 1 ноября, введено 83,6 млн кв. м. Зафиксирован рост объемов жилья в стадии строительства — до 120,8 млн кв. м, на 2% выше показателя прошлого года. Градостроительный потенциал увеличился до 475 млн кв. м.

#### **Важные экономические и социальные задачи.**

«Перед регионами поставлена задача качественного обновления населенных пунктов. Для ее решения предоставлен механизм комплексного развития территорий, который позволяет обновлять жилую застройку, модернизировать или создавать необходимую инфраструктуру, вовлекать в оборот неэффективно используемые земельные участки. Механизм КРТ относительно недавно начал реализовываться в субъектах и постепенно набирает обороты. Регионы планомерно подключаются к этой работе. На сегодня по проектам КРТ введено в эксплуатацию более 2,8 млн кв. м недвижимости, из которых почти 2,4 млн кв. м жилья. Всего по стране в 78 регионах в активной стадии реализации находится порядка 1,2 тыс. проектов КРТ площадью почти 24,3 тыс. га. Градостроительный потенциал проектов КРТ в активной стадии реализации составляет почти 185 млн кв. м недвижимости, из которых 138,7 млн кв. м — жилье», — рассказал *заместитель председателя Правительства РФ Марат Хуснуллин*.

По всей России также продолжается подбор новых территорий для КРТ. В проработке находится 1717 территорий

общей площадью свыше 40 тыс. га. Градостроительный потенциал этих проектов достигает 288,7 млн кв. м, из которых 214,5 млн кв. м приходится на жилые площади.

«Еще одна важная социальная задача, которую решает комплексное развитие территорий, — переселение граждан из непригодного для жизни жилья. В настоящее время расселение ветхого и аварийного фонда по проектам КРТ ведется в 32 регионах. Почти 18,3 тыс. человек смогли улучшить свои жилищные условия, и работа продолжается», — отметил *первый заместитель министра строительства и ЖКХ России Александр Ломакин*.

КРТ также может осуществляться на землях, находящихся в собственности Российской Федерации. Правительственная комиссия по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности РФ, приняла положительные решения по 96 таким проектам КРТ в 45 регионах с градостроительным потенциалом 19,3 млн кв. м. Общая площадь этих проектов составляет 4,36 тыс. га. С 2024 года при поддержке Совета Федерации, Государственной думы и Минстроя России законодательно принят институт оператора комплексного развития территорий. В качестве федерального оператора КРТ выступает Фонд развития территорий. В его функции входят разработка концепции развития территории, формирование предложений по наиболее эффективным механизмам вовлечения территорий с целью обеспечения их гарантированного развития, разработка комплексных схем инженерного и транспортного обеспечения. «Это позволяет вовлечь неэффективно используемые или неиспользуемые земельные участки в хозяйственный оборот. Так, мы уже реализуем три федеральных проекта КРТ: в селе Приветном в Крыму, в Смоленске и Рязани общей площадью более 525 га. По всем проектам разрабатывается документация по планировке территории. В Смоленске и Рязани будет обеспечено расселение жителей из аварийного и ветхого фонда в новое жилье», — прокомментировал *генеральный директор Фонда развития территорий Василий Купызин*.

**Реакция на вызовы.** Между тем, существуют проблемы, которые сдерживают развитие жилищного строительства. На стратегической сессии, посвященной ситуации в стройкомплексе и ЖКХ, Михаил Мишустин



обратил внимание на вызовы, стоящие перед этими отраслями. «Прежде всего, вызовы связаны с сокращением спроса на рынке жилья, в том числе ипотеку, ограничением доступа к проектному финансированию, — отметил премьер-министр. — Чтобы снизить риски уменьшения числа новых проектов и выдачи разрешений на возведение домов, правительство увеличило уровень возмещения кредитным организациям по льготным ипотечным займам, по основным из них расширены лимиты. Также запустили программу субсидирования процентной ставки по кредитам для проектного финансирования строительства жилья в малых городах. Чтобы защитить средства граждан от действий неблагодельных компаний, распространили механизм эскроу-счетов и на индивидуальное жилищное строительство. Продолжаем предоставлять регионам займы на льготных условиях в рамках инфраструктурного меню, чтобы они могли и дальше формировать городскую среду, создавать объекты в ключевых для людей сферах. Для таких целей субъекты все также имеют возможность списать две трети задолженности по бюджетным кредитам».

Михаил Мишустин призвал «продолжать делать все необходимое для расширения жилищного строительства». «Надо актуализировать основные положения развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства, привести их в соответствие со Стратегией пространственного развития, национальными целями и мероприятиями нацпроекта

«Инфраструктура для жизни», — подчеркнул председатель правительства. — И, конечно, необходимо детально проанализировать положение дел в этих сферах, которые обеспечивают комфортные условия для граждан по всей стране».

**Все определяет макроэкономика.** «Согласно предварительному прогнозу Минстроя к концу 2025 года в России введут порядка 105 млн кв. м жилья. И это будет не очень существенное снижение объемов с учетом проблем, которые есть на рынке жилищного строительства, — считает президент фонда «Институт экономики города» **Надежда Косарева**. — В первую очередь эти проблемы связаны со снижением спроса после отмены с июля 2024 года самой масштабной льготной программы ипотеки на первичном рынке жилья и сохранения, на мой взгляд, более правильно ориентированных целевых программ: «Семейная ипотека», «IT-ипотека», «Дальневосточная ипотека», «Арктическая ипотека». Конечно, по объему эти программы менее значительны, чем массовая ипотека, но они сфокусированы на решение конкретных задач. Хотя с 2026 года «Семейная ипотека», самая крупная из оставшихся программ, тоже претерпит некоторые изменения. Теперь одна семья сможет получить только одну ипотеку, поскольку один из супругов должен выступать заемщиком, а второй — созаемщиком. По моему мнению, это тоже правильная мера: на фоне демографических проблем в стране две ипотеки даже под 6% могут себе позволить семьи только с очень высокими доходами».

По мнению Надежды Косаревой, в

сложившихся экономических условиях основная задача застройщиков и приоритеты государственной политики — не допустить срыва завершения тех объектов жилищного строительства, которые были начаты ранее. «Из-за сократившегося спроса квартиры в этих домах распроданы не полностью, однако серьезных опасений, что дома не будут введены в эксплуатацию, пока нет, — полагает эксперт. — Основная проблема состоит в том, что снизился вывод на рынок новых проектов. Девелоперы рассуждают так: если спроса нет, зачем закладывать новые дома? И поскольку цикл многоквартирного строительства составляет примерно три года, проблемы могут возникнуть в 2027-м, когда, как можно ожидать, ставка по ипотеке снизится до 10-12% и спрос увеличится. Между тем, новых домов будет немного, потому что сейчас их не начинают строить. Теоретически это должно привести к повышению цен на жилье. Все будет зависеть от того, как быстро спрос восстановится по сравнению с объемами реализуемых проектов и вводом жилья в эксплуатацию. Самые большие риски для девелоперов сегодня — макроэкономические. Макроэкономика у нас определяет все».

**Пессимисты и оптимисты.** «Снижение объемов жилищного строительства связано в том числе и с тем, что у трети новостроек в России срываются сроки ввода, — констатирует генеральный директор Ассоциации строителей Дона **Сергей Белевцов**. — Среди причин — отмена массовой льготной ипотеки, недостаточный объем наполнения эскроу-счетов,



подорожание стройматериалов и задержки в их поставках, нехватка рабочей силы. Правительство ищет пути решения проблемы как в переориентировании на сегмент ИЖС, так и в разработке новых льготных адресных ипотечных программ. Примерно с середины года отмечен небольшой рост выдачи рыночной ипотеки. Сейчас ее суммарный объем составляет около 400 млрд рублей, а в начале года было около 200 млрд». По оценке Сергея Белевцова, на данный момент «Семейная ипотека» является одной из самых популярных государственных программ, хотя ее ждут изменения. «Рассматриваются несколько вариантов: привязать размер ставки к количеству детей, региону или даже типу населенного пункта, увеличить срок ипотеки. Меняются и условия порядка предоставления субсидий по семейной ипотеке. Наиболее вероятным сценарием является привязка процентной ставки к количеству детей в семье. Семьи с одним ребенком смогут оформить ипотеку по ставке 12%, с двумя детьми — 6%, а с тремя и более — 4%. С одной стороны, это кажется логичным, так как программа направлена на поддержку многодетных семей, которые чаще всего испытывают наибольшие финансовые трудности. С другой, может значительно снизиться доступность программы для семей с одним ребенком. А таких, по статистике, в России 55%: примерно в 4 млн семей один ребенок в возрасте до семи лет, — размышляет генеральный директор Ассоциации строителей Дона. — В рамках действующих льготных ипотечных программ правительство компенсирует банкам разницу между ключевой ставкой, увеличенной на размер возмещения, и

льготной ставкой, по которой выдаются кредиты. Сейчас Минфин обсуждает сохранение либо снижение уровня возмещения банкам за выдачу семейной ипотеки. От этого решения будет зависеть, повысится ли первоначальный взнос, ужесточатся ли требования к заемщикам». Сергей Белевцов считает, что отмена массовой льготной ипотеки и повышение ключевой ставки привели к формированию самого длительного за последние 10 лет отложенного спроса. «Высокая ключевая ставка Центробанка существенно удорожает кредиты для строителей, что сказывается на себестоимости строительства, — сетует он. — Эксперты прогнозируют три сценария на 2026 год: первый — пессимистичный (ключевая ставка — 18-20%, спад ввода жилья — 12-15%), второй — базовый (ставка — 15-17%, сокращение строительства — 5-7%), третий — оптимистичный (ставка — ниже 15%, рост строительства — 3-5%)».

**Новые стратегии продаж.** «После повышения ключевой и, соответственно, ипотечной ставки на рынке жилья произошел сильный обвал спроса, который медленно и достаточно сложно восстанавливается. А точнее, мы наблюдаем новую реальность, при которой оперируем экономическими показателями проекта многоквартирного жилого дома», — рассуждает генеральный директор агентства маркетинговых коммуникаций в сфере недвижимости *Promotion Realty* **Виталия Львова**.

По ее мнению, одним из важных пунктов стратегии продаж являются объемы реализуемого жилья, которые считаются как в квадратных метрах, так и в

штуках. «Количество лотов определяется количеством сделок, — отмечает Виталия Львова. — Чем меньше покупательский спрос, тем медленнее темп реализации. А чем медленнее темп реализации, тем больше издержек, которые перекладываются на стоимость квадратного метра. Естественно, что многие застройщики уже оптимизировали ее под новые темпы продаж и продолжают оптимизировать». По оценке генерального директора *Promotion Realty*, продажи жилья в штуках упали в разы «в зависимости от проекта, от классности квартиры, от города». «Разы могут друг от друга отличаться, — уточняет она. — Есть города с очень глубоким падением: разница достигает 2,5-3 раз. Есть города с более плавным падением — это связано с тем, что исторически там вводился недостаточный объем квадратных метров. И еще есть некий накопленный спрос, который по факту вынуждает людей даже в неблагоприятных рыночных условиях находить ресурсы, возможности для покупки хоть какого-то жилья».

Виталия Львова подтвердила, что плавное снижение ключевой и ипотечной ставок закладывается в новые проекты. «Конечно, всех очень расстроило изменение формата семейной ипотеки. Грубо говоря, мы на ней «ехали» и выживали в текущих экономических условиях, — призналась эксперт. — Поэтому сейчас все находится в напряжении и мечтают о следующей истории: забрали семейную ипотеку, но, может быть, серьезно снизят ключевую ставку и вернут массовую ипотеку, которая послужит стимулом к росту продаж квартир».||

# Архитектурный эксперимент

## «Вестник» составил гид по самым нестандартным жилым домам России

Возводить комфортные и одновременно красивые дома для жизни — задача не из простых, и хорошо, если каждый специалист, работая над тем или иным объектом, помнит, как важно объединить в одном проекте обе черты. В России немало примеров, которые подтверждают — это возможно. Есть и те, которые удивляют своей нестандартностью: такие жилые дома — многоквартирные и малоэтажные — являются примером оригинального подхода к архитектуре зданий.

Текст: Юлия Серебрякова



### 1. Круглый дом в Москве

Необычное жилое сооружение круглой формы появилось в столичном районе Очаково-Матвеевское в 1972 году. Спустя несколько лет, в 1979-м, в другом районе западного округа Москвы Раменки построили второй такой дом. Оба часть проекта архитектора *Евгения Стамо* и инженера *Александра Маркелова*, задумка которых состояла в том, чтобы в преддверии Олимпиады-80 возвести в столице целую олимпийскую деревню с пятью домами-кольцами. Однако по ряду причин в Москве возвели только два таких дома, которые оказались практически братьями-близнецами. Их отличие — в количестве квартир: в доме на Нежинской насчитывается 913 квартир, а в доме на Довженко — 936. В основе архитектуры МКД лежит принцип закольцованности — дом очерчивает круг диаметром 155 метров. «Закольцевать» здания удалось потому, что панели в домах установлены с максимально допустимой по СНиПу погрешностью в шесть градусов. Отдельного внимания заслуживает дворовая территория, размер которой сопоставим с футбольным полем.

треугольника, а потому не видна, если смотреть на дом со стороны фасада. При этом «плоская» часть квартир находится в границах балконов. Такой дом — не единственный в стране. «Плоские» дома есть в нескольких российских городах, в том числе в столице — на Таганской улице.



### 2. «Плоский дом» в Нижнем Новгороде

Такое название сооружение получило потому, что с определенного ракурса кажется практически плоским. Многие жители и гости города даже задаются вопросом, можно ли жить в доме, где, на первый взгляд, совсем нет места. На самом деле, место есть, а вся изюминка здания, которое еще называют домом-стеной, кроется в том, что одна из сторон МКД выполнена в виде

### 3. «Ажурный» дом в Москве

Необычное жилое здание, спроектированное *Борисом Блохиным* и *Андреем Буровым*, появилось на Ленинградском проспекте в 1940 году. Дом стал первым примером крупноблочного строительства и планировался как вариант типовой застройки, но до сих пор остается единственным в своем роде. Элементы его оформления, помимо внешней привлекательности, несут немалую функциональную нагрузку: например, при помощи витиеватых решеток, украшающих лоджии, архитекторы решили одну из главных проблем будущей массовой застройки и изыскали возможность спрятать от посторонних все, что стоит на балконе, а при помощи ажурного рельефа фасада значительно облегчили структуру дома и создали ощущение воздушности. Архитекторы планировали, что здание станет домом-коммуной, где жилые этажи начинаются со второго, а на первом располагаются сад-ясли, бюро обслуживания, продовольственный магазин и кафе-ресторан. Позже здесь находились парикмахерская, булочная и продуктовый магазин. Однако кафе-ресторана так и не появилось, хотя именно в расчете на него спроектировали двухметровые кухни. Сами квартиры тоже имели небольшой метраж.



#### 4. ЖК «Дворцовая набережная» в Казани

Комплекс из трех жилых домов в исторической части столицы Татарстана — у подножия Казанского кремля — привлекает внимание гостей города своей элегантной архитектурой. Архитектурное кружево фасада зданий гармонично дополняют атланты, а его внешний облик невольно переносит наблюдателя на несколько веков назад, во времена балов и замков. Под стать эпохе и внутреннее оформление ЖК — высота потолков достигает 3,65 м, а в вестибюле каждого дома ЖК располагается фонтан. При этом при создании комплекса использовали новейшие технологии, а при оформлении квартир и дворовой территории удалось добиться симбиоза современности и аристократичности.

#### 5. «Дом-корабль» в Москве

Такое название 14-этажный жилой дом на Большой Тульской получил во многом благодаря своим размерам (более 50 м в длину и 400 м в ширину) и остекленным балконам на верхних этажах. Хотя это его название не единственное. В девяти подъездах, часть которых соединена общими коридорами на этаже, располагается 980 квартир (на 12-м и 14-м этажах они двухуровневые). Между парами подъездов и по краям внизу дома есть высокие пролеты с большими колоннами, благодаря чему жители могут проходить сквозь дом, а не обходить его. При возведении дома использовались кирпичная кладка, железобетонные плиты и балки, монолит, перекрытия, балки, внешние и несущие стены отливались на оборонных заводах атомной энергетики. Работавший над проектом дома архитектор **Владимир Бабаг** до этого занимался только созданием атомных реакторов, а потому по его задумке здание должно было стать образцом дома, способного пережить любые катаклизмы.

#### 6. «Дом-корабль» на Рублевке

Еще один известный в России «дом-корабль» относится к индивидуальному жилищному строительству. Проектировала его известный архитектор **Заха Хадид**. Четырехэтажный дом часто сравнивают с подводной лодкой или космическим кораблем. Его нижний этаж находится под землей, а верхний — на высоте 35 метров. Все линии дома плавные, здесь нет ни одного прямого угла.

#### 7. «Дом на ножках» в Москве

В 1978 году на ул. Беговой по проекту архитектора **Андрея Меерсона** появился первый в СССР дом с применением монолитного железобетона, выполненный в стиле брутализма. Изначально здание должны были построить на берегу Химкинского водохранилища и отдать под гостиницу, именно поэтому в проекте появился элемент, за который дом и получил свое название, — 20 железобетонных мощных пар «ног». Однако после стройку перенесли на Беговую, а необычную форму сохранить. Дом же стал жилым. «Ноги» так и остались главной фишкой 13-этажного дома, причем они сужаются к основанию так, что два человека могут спокойно обхватить одну опору. Из-за этого возникает ощущение ненадежности постройки, хотя это обман — опоры и основание выполнены из монолитного железобетона. «Домов на ножках» в Москве несколько — на проспекте Мира и Смоленском бульваре, похожий дом есть и в Санкт-Петербурге.

#### 8. «Дом-горка» в Ленинградской области

Главная особенность двухэтажного коттеджа площадью 586 кв. м — крыша, которую не зря считают по-настоящему многофункциональной: здесь располагается зона отдыха с шатрами и навесами для барбекю, уличным очагом, террасой, баром или бассейном.

#### 9. «Дом-яйцо» в Москве

Строительство здания на улице Машкова завершилось в 2002 году — оно стало пристройкой к многоэтажке. При возведении дома необычной формы, занимающего площадь 342 кв. м, использовался металлический каркас, заполненный кирпичом, а при его облицовке были задействованы красная керамика, штукатурка и медь. Благодаря этому здание и обрело вид драгоценной шкатулки-яйца. Еще одной изюминкой здания стало мансардное помещение с полукруглым куполом-крышей.

#### 10. Особняк в п. Тярлево в г. Санкт-Петербурге

Проект, автором которого является Иван Князев, отличается отсутствием углов и привычной планировки. Такой выбор объясняется стремлением к созданию плавных «природных» линий. При этом здание является достаточно функциональным, имеет три полноценные комнаты и лифт. ||



# Сергей Жестянкиков: «Наша задача — на подступах к 880-летнему юбилею преобразить Вологду, вывести ее на новый уровень»

В 2027 году Вологда будет отмечать 880-летний юбилей. К этому событию готовятся серьезно и заранее: уже сейчас успешно решают задачи по преобразению областной столицы — дорожной и туристической инфраструктуры, общественных пространств. Отвечая на запросы жителей и требования времени, здесь стремятся дополнить богатое наследие древнего города современной инфраструктурой. О том, что уже сделано, а что еще впереди, мы спросили мэра г. Вологды Сергея Жестянкикова.



Сергей Геннадьевич, сегодня очень большое внимание уделяется благоустройству Вологды. Сейчас проходит первая очередь благоустройства одного из центральных пространств — площади Революции, Кремлевской площади, других общественных пространств. Какой будет Вологда после завершения этих и других проектов?

Вологда — столица региона, «лицо» Вологодской области. И в перспективе мы, конечно, видим ее удобной и комфортной для жителей, интересной и привлекательной для туристов. Средства в развитие города вкладываются колоссальные, только в этом году — 11,5 млрд рублей. Это стало возможным при поддержке президента Владимира Путина и прямом

участии губернатора области Георгия Филимонова. Строим, модернизируем и реконструируем более 450 объектов — от масштабных, таких как центральные площади города, до небольших, но важных для жителей локаций: дворов, детских площадок и так далее. Ключевая для нас дата — это 880-летие города, и задача, которую ставит и в достижении которой всесторонне помогает губернатор, преобразить Вологду, вывести ее на новый уровень. Работа активно идет уже второй год. В прошлом реализованы крупнейшие проекты по благоустройству парка Ветеранов, парка Евковка, первый этап благоустройства Осановской рощи. В этом году завершаем Осановскую рощу, а также благоустраиваем знаковые объекты исторического центра — завершены работы на площади Революции и Кремлевской

площади, начат первый этап реконструкции набережной реки Вологды, продолжаем благоустраивать Пушкинскую аллею. По инициативе губернатора и при поддержке президента России идет полная реставрация Вологодского кремля. Многие делается за счет федеральных и областных средств, но при этом большой вклад вносит бизнес. Например, Кремлевская площадь преобразилась при поддержке компании «ФосАгро», череповецких химиков, которые делают уже второе общественное пространство в Вологде. Карманные парки, аллея Энергетиков — дело рук предприятий города, которые объединили усилия: одни предоставили строительные материалы, другие сделали сети, третьи — освещение, скамейки, газоны. В итоге получились комфортные пространства рядом с домами, где можно



погулять и отдохнуть. Бизнес сегодня важнейший участник развития города. Благоустройство Вологды касается не только общественных пространств, но и обновления дворов: в этом году в областной столице идет ремонт 37 дворов общей площадью более 70 тыс. кв. м. Да, ремонт дворов — работа ежегодная и очень важная. Начиная с 2017 года, в Вологде отремонтировано порядка 350 дворов. Это огромная цифра, есть микрорайоны, где уже приведены в порядок все дворовые территории. Конечно, для жителей это важно, и они активно участвуют в этой работе — от разработки и согласования проекта до приемки двора после ремонта.

Ремонты дворов в этом сезоне уже на финальной стадии. Из 37 территорий 30 готовы, остальные завершили в октябре. Сейчас формируется список дворов для продолжения этой программы — уже более 300 домов подали соответствующие заявки, разрабатывают проекты. Работу будем обязательно продолжать.

**В октябре по программе губернатора Георгия Филимонова «Стратегия 2.0» установлены 200 «умных» остановочных комплексов. Насколько мне известно, в Вологде такие «умные» остановки бывают двух видов — современные и исторические. Какие возможности заложены в них? Это еще один губернаторский проект, который поможет сделать транспортную инфраструктуру более удобной и современной. Остановки «умные», поскольку снабжены целым рядом функций — информационным табло с маршрутами и временем прибытия автобусов, подсветкой, камерой**

видеонаблюдения, тревожной кнопкой на случай непредвиденных происшествий. Часть остановок — с медиаэкраном, где транслируются новости города и полезная информация.

Остановки в двух вариантах, но с одинаковым функционалом. Исторические со стилизованной крышей устанавливаем на центральных и магистральных улицах, чтобы они вписались в единый стиль городской среды. Более строгие, но такие же современные конструкции — в микрорайонах города. Монтаж остановочных комплексов завершили в начале октября. Далее нужно часть остановок подключить к электричеству и интернету, чтобы конструкции «поумнели» и жители могли пользоваться всеми их функциями.

**Вы приступаете к реализации проекта по капитальному ремонту путепровода в створе ул. Текстильщиков. В чем его важность для города и жителей? И какие еще объекты транспортной инфраструктуры города планируется реконструировать и построить?**

Действительно, в работе целый ряд важнейших инфраструктурных объектов. Это полная реконструкция аэропорта Вологды, который сможет принимать среднемагистральные лайнеры, такие как «Сухой суперджет-100» и МС-21-300.

Капитально ремонтируем магистральные улицы. Например, центральная улица Мира, место пересечения всех путей, станет современной, удобной, с архитектурной подсветкой на фасадах зданий и при этом сохранит озеленение, ставшее ее визитной карточкой. В следующем году сдаем долгожданный для жителей Некрасовский мост — третью автомобильную переправу через реку, которая позволит разгрузить город и убрать пробки с улиц. Идет долгожданный капремонт путепровода Текстильщиков, поскольку пешеходный мост через ж/д пути — самый короткий маршрут из 6-го мкр в Лосту и люди пользуются им ежедневно. Путепровод построен более 40 лет назад и сейчас, конечно, требует

обновления. Капремонт начали этой осенью, а завершим к концу 2026 года. Обновим пролетное строение и его опоры, лестничные сходы, мостовое полотно, ограждения, освещение, смонтируем пандусы и подъемники для маломобильных граждан. На период ремонта жителям придется использовать более длинные маршруты, но мы постарались минимизировать неудобства, в частности, усилили автобусное сообщение между микрорайонами. В целом, ремонт мостов — для Вологды важная задача. Сейчас активно ремонтируем переправы через маленькие городские речки Содему и Шограш. В середине октября открыт обновленный мост на ул. Петина, на 2026 год запланировали ремонт еще двух мостов — Мяснорядского и Пошехонского. Так что работа большая и системная.

**Сейчас в Вологде проводится большая работа по обновлению дорожного полотна: начались ремонт дороги и тротуаров по ул. Пушкинской, ремонт на третьем участке ул. Мира от пр. Победы до ул. С. Орлова, завершился ремонт улиц Северной и Турундаевской. Насколько уже сейчас выполнен план работ в этом направлении?**

Дорожный нацпроект, объявленный президентом, и областные средства, выделяемые губернатором, позволяют поставить эту работу на поток. В 2025 году ведем ремонт восьми дорог общей протяженностью 10 км. Здесь два направления. Во-первых, магистральные улицы, которые реконструируются в преддверии юбилея: ул. Мира — одна из визитных карточек Вологды и ул. Конева — въездные ворота с московского направления. По ним идет полная реконструкция — замена сетей, новые тротуары, освещение, велодорожки, озеленение. Ремонт обеих улиц рассчитан на два года. Во-вторых, дороги в микрорайонах, подъезды к домам, новым социальным объектам и промышленным зонам: Молодежная, Турундаевская, Северная, Промышленная-Элеваторная. На некоторых территориях дорог не было вообще, только грунтовые или щебеночные направления. Это вклад и в комфорт для жителей, и в развитие экономики — логистика, удобная доставка грузов и сотрудников предприятий, конечно, необходимы для бизнеса. Этот блок дорожных ремонтов рассчитан на год, в октябре-ноябре работы завершим. А сейчас уже формируем список на 2026 год. Процесс непрерывный.

# Никита Стальберг: «В основе философии нашей группы компаний лежит идея промышленной архитектуры нового поколения»

Промышленное строительство сегодня играет ключевую роль в развитии экономики России, обеспечивая создание инфраструктуры, необходимой для функционирования стратегически важных отраслей. В этом контексте Санкт-Петербург занимает особое место как центр концентрации компаний, специализирующихся на проектировании, строительстве и модернизации промышленных объектов. О том, какой вклад в этот процесс вносит ГК «Газстройтех», мы поговорили с ее генеральным директором Никитой Стальбергом.



**Никита Вячеславович, что представляет собой ГК «Газстройтех»?**

Наша ГК — яркий пример того, что промышленное строительство может стать не только утилитарным процессом. В основе ее философии лежит идея промышленной архитектуры нового поколения. «Газстройтех» ставит перед собой основную задачу — бережно интегрировать промышленные объекты в природный ландшафт и городскую среду, сочетая классические материалы с современными элементами. Активно работая над внедрением цифровых технологий в промышленное строительство, автоматизацией бизнес-процессов и технологических операций по всей России, мы остаемся на передовой отрасли.

**В копилке «Газстройтеха» немало крупных инфраструктурных проектов. Над чем работаете сейчас?**

С 2023 года мы участвуем в реализации крупного инфраструктурного проекта в Санкт-Петербурге — аэропортового комплекса Левашово на севере города. Новый комплекс, рассчитанный на 50-70 рейсов в сутки и отвечающий современным требованиям регионального авиасообщения,

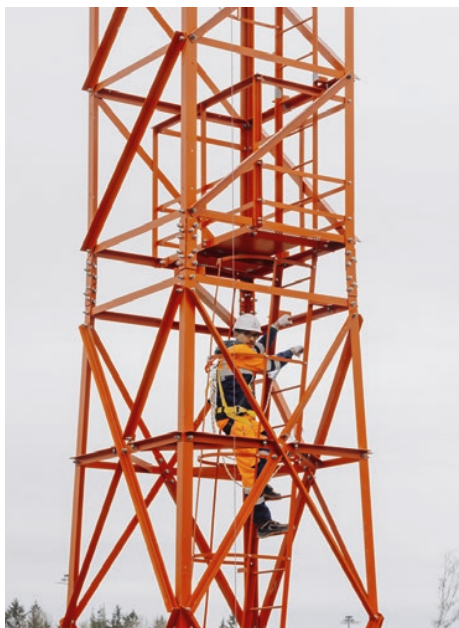


сможет обслуживать порядка 1,5-2 млн пассажиров в год и оптимизировать операции в обоих аэропортах — Левашово и Пулково. Кроме того, Левашово сможет выступать резервным аэродромом при перегрузке или временной остановке работы Пулково.

Реконструкция объекта выполняется с целью обеспечить возможность эксплуатации на аэродроме Левашово воздушных судов различного класса. Появление нового аэропортового комплекса в Петербурге дает повод говорить о масштабном развитии всей гражданской инфраструктуры вокруг нового объекта. «Газстройтех» реализовала здесь системы автоматизации и диспетчеризации инженерных систем, передачи данных, автоматизации систем противопожарной защиты, кабельного, эфирного и спутникового

телевидения, радиофикации и часофикации, оповещения и громкоговорящей связи, Г0 и ЧС, структурированную кабельную сеть и другие. Также силами группы компаний произведены настроечные и пусконаладочные работы по системам сетей передачи данных, локальных вычислительных сетей диспетчеризации зданий, сетей оповещения, громкоговорящей связи и других. Смонтированные системы логически связаны с другими многочисленными слаботочными и электрическими сетями, что делает интеграцию систем в единый работающий контур интересной и сложной инженерной задачей.

Для нас было важным поучаствовать в реализации этого проекта, ведь, помимо прочего, это позволило компании сформировать слаженный костяк команды профессионалов и накопить экспертность



в монтаже слаботочных сетей на инженерно-сложном и комплексном объекте. Сегодня ГК «Газстройтех» реализует проект по расширению производственных мощностей инжинирингового центра ПАО «Газпромнефть», где в течение 2025 года мы проводили реконструкцию зданий бывшего Морского артиллерийского арсенала в Кронштадте, в текущие проекты, а также строительство топливозаправочного пункта для «Газпромнефть-Аэро» на аэропортовом объекте в Подмосковье. В 2024 году мы успешно завершили строительство погрузо-разгрузочной площадки для хранения изделий сценического оснащения под нужды учреждения культуры Государственного академического театра. Нам доверяют крупнейшие компании-монополисты, создающие инфраструктуру страны, соответственно на «Газстройтехе» лежит большая ответственность, поэтому мы строго придерживаемся высочайших стандартов качества и безопасности, внедряем передовые технологии контроля и непрерывно повышаем квалификацию специалистов. От качества наших услуг зависит бесперебойная работа жизненно важных объектов, а значит, комфорт и безопасность миллионов человек.

#### **В чем еще важность этого проекта для группы?**

Выполняя большой комплекс сложных инженерных работ на этом проекте, мы задались вопросом, как сделать процесс структурнее, информативнее, как передать свою культуру поставщикам, смежникам. Смотрели, изучали, как организована работа у коллег из отрасли. Как результат – в апреле 2025 года одна из

компаний группы вступила в федеральный проект «Производительность труда». Мы поняли, что идеально подходим под проект. У нас есть и офисные процессы, которые необходимо стандартизировать, и работа на строительных объектах, которая также требует контроля и регулирования.

В этом контексте инструменты бережливого производства сегодня особенно актуальны. В современных экономических условиях отечественные компании берут курс на повсеместную систематизацию и структуризацию процессов, и как раз в строительстве такая система необходима. Бережливое производство хорошо тем, что это гибкая система, которую можно адаптировать под процессы любой компании.

Когда мы только узнали о возможности вступления в федеральный проект, отнеслись к этому с большим скепсисом, потому что как раз воспринимали этот федеральный проект как возможность повышения эффективности и производительности труда только в производстве. Казалось, к себе мы применить инструменты бережливого производства не сможем. И уже присоединяясь к проекту, поняли, что это не просто набор инструментов, а целая философия, которой нужно проникнуться, в первую очередь руководителям. Нам было важно научиться настраивать внутренние бизнес-процессы, структурировать их, быстро и эффективно определять тонкие места, возможные проблемы, чтобы впоследствии поставить эту работу на поток, то есть мгновенно реагировать на возникающие несоответствия, отклонения, устранять потери.

Строительный процесс ведь сам по себе достаточно активный, это живой и претерпевающий постоянные изменения организм, поэтому здесь могут регулярно возникать несоответствия и изменения. Теперь мы не боимся изменений, более того, стараемся обучать наших процессам и стандартам подрядчиков, создавая единую культуру производства строительных работ. Во-первых, вся идея бережливого производства подразумевает такую отстройку процессов, чтобы внутренний порядок в компании распространялся и на внешние процессы – работу с поставщиками, подрядчиками. Во-вторых, это связано с очень строгой системой стандартов безопасности труда на строительных объектах: обязательное ношение определенных СИЗ, правила и нормы поведения на площадке и в офисе и прочее.

Сейчас ГК «Газстройтех» находится на той стадии роста, когда выходит на внешние большие рынки. И это структурирование процессов, наладка кросс-функционального ручного взаимодействия позволяет нам брать крупные генподрядные проекты, потому что мы перешли на проектное управление.

#### **Какие у вас планы по реализации инфраструктурных проектов в ближайшем будущем?**

Сейчас идет активная подготовка к реализации масштабного производственного объекта одного из дочерних предприятий «Росатома» в Подмосковье. Помимо развития существующих объектов, ГК «Газстройтех» ведет конкурентную борьбу за строительство крупного инфраструктурного объекта в центре Санкт-Петербурга. Для нас важно активно участвовать в сохранении исторического и архитектурного облика любимого города, аккуратно вплетая новые инфраструктурные объекты в уже существующую застройку. Мы планируем расширять применение современных технологий для возможности гармоничного взаимодействия с окружающей средой. Будем развивать и внедрять принципы универсального дизайна – создавать специализированные пространства, удобные для всех категорий горожан. Наша цель – сделать городскую среду более устойчивой, технологичной и доступной, сохраняя при этом историко-культурное наследие Петербурга. А вот каким образом все наши идеи будут реализованы и какое влияние они окажут на инфраструктуру Северной столицы, покажет время.

# Знания — путь к успеху

## Подготовка кадров в УЦ «Энергетик» — на высоком уровне

Почти 30 лет учебный центр «Энергетик» является корпоративным учебным центром ПАО «Россети Северо-Запад» и удовлетворяет спрос крупнейших электроэнергетических компаний в высококвалифицированных кадрах. Здесь готовят востребованных в условиях цифровизации специалистов, которые обладают всеми необходимыми компетенциями. В основном, это персонал ПАО «Россети Северо-Запад», однако образовательные услуги учреждения востребованы и другими крупными электроэнергетическими, телекоммуникационными и машиностроительными предприятиями среднего и малого бизнеса СЗФО.



«Мы обучаем даже самых маленьких слушателей — на базе нашей организации уже более 20 лет работает компьютерный центр «Энергетик», где мы развиваем IT-компетенции у детей от 5 до 18 лет. В нашем арсенале — порядка 30 образовательных программ», — рассказал директор УЦ «Энергетик» **Максим Свистунов**.

Учебный центр имеет лицензию на реализацию дополнительных профессиональных программ, основных программ профессионального обучения и дополнительных общеобразовательных общеразвивающих программ. Всего более 100 программ по разным направлениям, будь то промышленная безопасность, электроэнергетика, работы на высоте, охрана и безопасность труда, информационные технологии или

корпоративные программы обучения для сотрудников крупных компаний. «Самыми востребованными направлениями остаются профессии рабочих электроэнергетического комплекса, производственный менеджмент, курсы по охране труда и промышленной безопасности, — отметил Максим Свистунов. — Каждая программа позволяет рабочим и специалистам успешно адаптироваться к изменениям рынка труда и требованиям работодателей. Во многом это происходит потому, что мы уделяем большое внимание не только теории, но и практике». Задания выполняются в условиях, максимально приближенных к реальной производственной среде. Например, особый интерес у обучающихся вызывает отработка навыков экстренного спасения пострадавших от поражения электрическим током

с применением роботизированного манекена-тренажера «Володя» и упражнения по ликвидации возгораний на объектах электросетевого комплекса. «Учащиеся погружаются в практические условия эксплуатации электрооборудования, ведь в их распоряжении имеются учебно-тренировочный полигон с реальными объектами электроэнергетической инфраструктуры и специализированные лаборатории, где можно изучить принципы релейной защиты, учет электроэнергии и методики анализа способов выравнивания фазных напряжений в распределительных сетях», — поделился директор УЦ «Энергетик».

Новые возможности открыло внедрение в образовательный процесс новейших технологий виртуальной реальности. VR-тренажеры позволяют детально изучить работу на действующих энергетических объектах. В центре используют симуляторы обследования распределительных сетей 6-10/0,4 кВ, обслуживания силовых трансформаторов мощностью 110 кВ и осмотра трансформаторных подстанций классов напряжения 110-35-6 кВ. 2025 год стал одним из самых успешных в истории организации: прошло несколько межрегиональных корпоративных соревнований профессионального мастерства энергетиков, при этом число слушателей продолжает оставаться очень высоким. «Планы на будущее у нас грандиозные, — резюмировал Максим Свистунов. — Совместно с нашим учредителем мы разработали программу развития на три года, которая охватывает все сферы, начиная от внедрения новых программ и развития кадрового потенциала и заканчивая совершенствованием материально-технической базы».

# Двенадцать лет работы на благо граждан

## Фонд капремонта Дагестана в 2025 году направит более 1 млрд рублей на обновление многоквартирных домов

Уже двенадцатый год Дагестанский фонд капитального ремонта целенаправленно и масштабно трудится, меняя облик городов и улучшая быт тысяч семей. За этот период благодаря усилиям фонда отремонтировано 2128 конструктивных элементов в 944 многоквартирных домах (МКД) общей площадью 3 млн кв. м. — впечатляющая работа, направленная на повышение качества жилищных условий для жителей республики.



Нажмудин Ханбалаев



2025 год по праву называют прорывным для региональной программы капитального ремонта. В текущем году запланированы работы по обновлению 354 конструктивных элементов в 180 МКД, расположенных в 13 муниципалитетах республики. Общий объем финансирования достигнет суммы 1,165 млрд рублей. Это означает, что более 25 тыс. жителей Дагестана увидят значительные улучшения своих жилищных условий — их дома станут безопаснее, комфортнее и современнее.

Особое внимание в деятельности фонда уделяется вопросам безопасности и надежности лифтового оборудования, что особенно актуально для горного региона с большой долей высотной застройки. За годы работы заменено 504 лифта, на что было направлено 1,171 млрд рублей. В 2025 году планируется замена еще 62 лифтов. Ключевой задачей остается планомерное сокращение числа лифтов с истекшим сроком эксплуатации, что напрямую влияет на безопасность жильцов. В рамках реализации плана на 2025 год уже завершён капитальный ремонт 125 многоквартирных домов



(232 конструктивных элемента: электро-снабжения — 28, теплоснабжения — 20, водоснабжения — 21, газоснабжения — 6, водоотведения — 25, крыш — 58, подвалов — 11, фасадов — 17, лифтов — 46), включая здания, пострадавшие от чрезвычайных ситуаций. Работы выполняются опытными подрядными организациями с применением современных и долговечных материалов. На всех этапах осуществляется строгий контроль качества со стороны специалистов фонда, что обеспечивает соответствие работ строительным стандартам. Фонд уверенно реализует свои задачи, и все объекты, включенные в краткосрочный план текущего года, будут завершены в установленные сроки — до конца 2025 года.

За каждым успешным ремонтом стоит не только строительная бригада, но и

команда юристов, обеспечивающая финансовую стабильность программы. Фонд активно использует высокоорганизованную претензионно-исковую деятельность — мощный финансовый инструмент, напрямую влияющий на собираемость взносов. За 12 лет фондом выстроена эффективная юридическая стратегия, что подтверждается внушительными цифрами: для взыскания обязательных платежей сформировано и направлено 180 212 судебных материалов на общую сумму задолженности 2,551 млрд рублей. Только за 10 месяцев 2025 года подготовлено и направлено более 23 тыс. судебных материалов на сумму 530 млн рублей, из которых уже взыскано более 150 млн рублей. Это не просто цифры, а гарантия того, что средства на ремонт будут доступны для тех, кто в них нуждается, обеспечивая бесперебойное финансирование дальнейших работ. «Планомерная и системная работа Дагестанского фонда капитального ремонта не только повышает качество жизни дагестанцев, но и преобразует облик городов, создавая комфортное и безопасное пространство для будущих поколений», — подчеркивает руководитель Дагестанского фонда капитального ремонта *Нажмудин Ханбалаев*.

Текст: Владислав Кирка

# Владимир Полежаев: «КРТ — современный инструмент, оказывающий большое влияние на обновление облика городов»

Отрасль строительства в Архангельской области в последние годы переживает особый подъем, возводятся социальные объекты, современные жилые дома, развивается индивидуальное жилищное строительство. Во многом это стало возможным благодаря реализации в регионе национальных проектов и федеральных программ, уверен министр строительства и архитектуры Архангельской области Владимир Полежаев.



**Владимир Геннадьевич, каковы ключевые моменты работы отрасли в этом году?**

Строительная отрасль является драйвером экономики области. Для стимулирования жилищного строительства используются различные механизмы, включая программы развития территорий, строительство социального жилья и ипотечное кредитование. Архангельская область активно участвует в реализации национальных проектов и государственных программ, что стимулирует развитие строительной отрасли в целом. У нас реализуется областная адресная инвестиционная программа, приоритетом которой является завершение текущих проектов и выполнение федеральных соглашений по нацпроектам. В 2025 году в рамках программы

финансируется 60 мероприятий, в том числе строительство социальных объектов, а также модернизация коммунальной и дорожной инфраструктуры.

**Насколько жилье доступно для жителей, в том числе по ипотеке, включая льготную?**

В регионе с 2019 года наблюдается устойчивый рост объемов жилищного строительства. За шесть лет введено в эксплуатацию более 2 млн кв. м. По итогам 2024 года объем ввода жилья превысил уровень 2019 года на 41%. И мы продолжаем наращивать темпы. По итогам 2025 года ожидается ввод 455 тыс. кв. м жилья. Для достижения целевых показателей нацпроекта «Инфраструктура для жизни» реализуем стратегию стимулирования жилищного строительства, в частности

предоставляем участки, увеличиваем градостроительный потенциал, в том числе через комплексное развитие территорий (КРТ). Отдельного внимания заслуживают результаты программы переселения людей из аварийного жилья. Объем финансирования в этой сфере за 2020-2024 гг. составил 27,8 млрд рублей. Ипотечное кредитование — драйвер жилищного строительства. Наиболее популярны программы «Дальневосточная и арктическая ипотека» (48,3% от общего объема льготной ипотеки по состоянию на 13.11.2025) и «Семейная ипотека» (23,5%). С 2018 года семейная ипотека помогает улучшить жилищные условия семьям с детьми, а после расширения условий в 2025 году появилась возможность приобретения вторичного жилья в 10 городах области.



### Насколько применение механизмов КРТ позволяет улучшить внешний облик городов Архангельской области?

Комплексное развитие территорий — это современный инструмент, который безусловно оказывает большое влияние на обновление территорий, создание современного архитектурно-градостроительного облика городов, формирование сбалансированной среды для жизни, тем самым решает задачи национальных целей. В Архангельской области в реализации КРТ участвуют пять муниципалитетов: «Город Архангельск», «Город Новодвинск», «Котлас», Вельский муниципальный округ, муниципальный округ «Город Северодвинск». Преимущества КРТ — комплексный подход к формированию городской среды (жилые и инфраструктурные объекты), расселение аварийного жилья за счет застройщиков. Сегодня у нас заключено 28 договоров КРТ, в рамках которых планируется построить 855 тыс. кв. м жилья и расселить более 100 тыс. кв. м, в том числе 65 тыс. кв. м аварийного фонда. На территориях КРТ создаются кварталы с современной застройкой, в том числе с социальными объектами (детский сад), осуществляется благоустройство (создание озелененного сквера), инвесторы за счет собственных средств освобождают территории от аварийных домов для обеспечения возможности последующего строительства двух школ и четырех детских садов. На придомовых территориях новых жилых застроек предусмотрены детские площадки, зоны отдыха, озеленение, тротуары и парковки. Вопросы качества, соблюдения сроков и обязательств

реализации КРТ находятся на контроле органов власти. Уже сегодня проекты КРТ являются визитной карточкой городов в регионе, а горожане обеспечены качественным и доступным жильем.

### Какие знаковые проекты капитального строительства реализованы в регионе за последнее время? Какими проектами вы гордитесь особенно?

В 2025 году Архангельская область активно наращивает объемы капитального строительства, обновляя социальную инфраструктуру и улучшая транспортную доступность. Примеры: школа в Катунине (320 мест) и школа в Архангельске (860 мест) в рамках проекта «Современная школа». В рамках федерального проекта «Модернизация первичного звена здравоохранения» нацпроекта «Продолжительная и активная жизнь» введены в эксплуатацию детская поликлиника в Котласе, поликлиника в г. Мирный. В рамках федерального проекта «Развитие инфраструктуры здравоохранения» введена в эксплуатацию больница на Соловках (40 посещений в день, 10 круглосуточных мест). На Соловках ведется подготовка к 600-летию основания первого монашеского поселения, предусматривающая преобразование объектов социальной сферы и монастырского комплекса, а также реализацию крупных инфраструктурных проектов. Важное направление — модернизация инфраструктуры Соловецкого архипелага: запланировано строительство спорт-комплекса (проектирование завершится весной 2026 года), ведется модернизация систем водоснабжения и водоотведения (работы закончатся к 2028 году).

### Насколько отрасль обеспечена необходимым кадровым ресурсом?

В Архангельской области наблюдается потребность в кадрах строительных профессий, это более 1,3 тыс. вакансий в 2025 году. Для решения проблемы министр ведет активную профориентационную работу. К примеру, был проведен первый региональный строительный форум «Молодой специалист — строитель будущего», где собрались более 900 участников. Создаются специализированные строительные (инженерные) классы в школах, проводятся встречи со студентами, где мы знакомим ребят с перспективными проектами отрасли. Все инициативы направлены на повышение привлекательности рабочих профессий и обеспечение отрасли необходимыми специалистами.

### Каковы планы развития отрасли на ближайшую перспективу?

В Архангельской области будет реализовываться областная адресная инвестиционная программа на 2026-2028 гг. (10,9 млрд рублей). Основные средства будут направлены на инженерную инфраструктуру (Соловки, программа развития сельских территорий, федеральный проект модернизации коммунальной инфраструктуры) и спорт (бассейн в Северодвинске). Продолжится возведение образовательных учреждений: школ на 320 мест в Горке-Муравьевской, Каргополе и Коноше, начальной школы-детского сада на 580 мест и интерната для учащихся на 200 мест в Устьянском округе. А также объектов здравоохранения: стационара в Карпогорах, реконструкция Вельской больницы по нацпроекту «Продолжительная и активная жизнь». Также будут построены поликлиника в Майской горке и Центр развития баскетбола. Регион продолжит сокращать сроки инвестиционно-строительного цикла, эта работа ведется в рамках федерального проекта «Новый ритм строительства» нацпроекта «Инфраструктура для жизни». Доля предоставленных земельных участков на электронном аукционе выросла до 79%. Для сравнения, в I квартале 2025 года доля составляла 69%, что свидетельствует о высокой степени цифровизации земельных процедур. В Поморье внедрена информационная система управления проектами (ИСУП) — сервис для консолидации и обработки информации о ходе реализации всех строительных проектов региона в электронном виде, что позволяет минимизировать ошибки и ускорить работу.

# Строительство с социальной миссией

## Компания «СМК» создает новые районы для счастливой жизни в Поморье

Строительная компания «СМК» уже четверть века формирует современные жилые районы, развивая территорию не точечной застройкой, а созданием целостных городских экосистем по программе «КРТ». Это полноценные кварталы с дорогами, инженерией, социальными объектами и озелененными общественными пространствами. Застройщик делает ставку на качество жизни и создает экологичные, безопасные и современно организованные жилые комплексы.



Сергей Махов



**Не просто квадратные метры.** Переход Архангельской области от точечной застройки к комплексному развитию территорий стал важным шагом в создании современной городской среды. Механизм КРТ исключает хаотичное появление одиночных высоток, перегружающих сети и дороги, и направлен на формирование полноценных жилых экосистем, где все необходимое расположено в шаговой доступности. Такая модель полностью соответствует запросам жителей, которые сегодня выбирают в первую очередь продуманную инфраструктуру — школы, детские сады, поликлиники, парки, качественные дороги и общественные пространства.

КРТ приносит выгоду и муниципалитетам. Девелоперы, осваивая новые территории,

обязуются за собственный счет создавать социальную инфраструктуру и расселять аварийное жилье. По данным регионального правительства, программа позволит обновить около 92 тыс. кв. м ветхого фонда и привлечь более 70 млрд рублей инвестиций. Одним из участников программы стала строительная компания «СМК», которая в Архангельске победила в четырех аукционах и взяла обязательство расселить 361 квартиру. С каждой семьей ведется индивидуальная работа, позволяющая выбрать между переездом в благоустроенное жилье или денежной компенсацией.

**Развитие Поморья.** За 26 лет работы «СМК» ввела в эксплуатацию более 50 новостроек общей площадью свыше 300 тыс. кв. м. Но сегодня компания

выходит за рамки привычного жилищного строительства, реализуя масштабные инвестиционные проекты с сильной социальной компонентой. Среди таких проектов — жилые районы «Сосновка» в Архангельске и «Горизонты» в Северодвинске. Именно эти проекты показывают, как должен выглядеть современный подход к развитию городских территорий: продуманная транспортная схема, комплексная социальная инфраструктура, акцент на благоустройство, архитектурный облик и экологическую интеграцию.

ЖК «Сосновка» возводится вдоль недавно продленной части Московского проспекта. Здесь появится девять жилых домов разной этажности, которые станут новым домом для более 5 тыс. жителей. Но главная особенность проекта — акцент на социальную инфраструктуру. В районе



построена и функционирует школа на 860 мест со стадионом, спортивными и детскими площадками. Кроме того, «СМК» за собственные средства возведет детский сад на 220 мест и современный бассейн с шестью 25-метровыми дорожками. Оба объекта компания передаст муниципалитету безвозмездно. Важная часть проекта — создание инженерных сетей и строительство газовой котельной, которая будет обеспечивать теплоснабжением весь район. Это позволит снизить нагрузки на существующую инфраструктуру и уменьшить коммунальные платежи для жителей.

«Название «Сосновка» выбрано неслучайно: в проект заложено масштабное озеленение территории с высадкой подросших сосен и созданием зеленой аллеи для прогулок. В сочетании с благоустроенными дворами, магазинами, кафе и сервисами на первых этажах район становится полноценной экосистемой для комфортной жизни. Сдача первых домов запланирована на 2026-2027 гг.», — рассказал *руководитель «СМК Недвижимость» Сергей Махов.*

В Северодвинске компания реализует еще более масштабный проект — район «Горизонты». Он строится на пересечении улиц Крымской и Николая Орлова, на живописном берегу залива Белого моря.

Здесь запроектировано более 100 тыс. кв. м жилья — это девять домов, три из которых уже введены, а четвертый и пятый будут введены в эксплуатацию в 2026-2027 гг. Инфраструктура района включает школу на 750 мест, будущее муниципальное дошкольное учреждение, физкультурно-оздоровительный комплекс с большим бассейном на шесть 50-метровых дорожек, залом «сухого плавания» и просторным спортивным залом. «СМК» также создаст современные игровые и спортивные площадки, установит энергосберегающее освещение, оборудует паркинги и выделит зоны для выгула собак. Но уникальная особенность проекта — потрясающие виды на Белое море, которые будут открываться из окон новых квартир, превращая район в одно из самых привлекательных мест для жизни в Северодвинске.

**Создавая будущее.** «СМК» — компания, которая не только строит новое, но и помогает исправлять ошибки рынка. За 26 лет девелопер трижды завершал проблемные объекты недобросовестных компаний. «Сейчас в Северодвинске достраивается ЖК «Северный» на Яграх — дом, ключи от которого жильцы ожидали получить еще

пять лет назад. Благодаря «СМК» 172 семьи смогут заселиться уже в этом году. Второй этап проекта, рассчитанный до 2031 года, добавит городу еще 52 тыс. кв. м жилья», — отметил Сергей Махов. Ответственный подход девелопера подтвержден профессиональными наградами: в 2023 и 2024 годах компания получила золотой знак «Надежный застройщик России», а в 2025 году вошла в топ-100 крупнейших девелоперов страны по версии ЕРЗ. РФ.

Во всех новых объектах «СМК» внедряет современные технологические решения: каркасно-монолитную конструкцию зданий с использованием теплой керамики и энергоэффективных материалов, увеличенные оконные проемы, лучевую разводку отопления с индивидуальной регулировкой тепла и подземные паркинги с электрозарядками. Экологическая концепция компании проявляется в озеленении территорий и формировании комфортных природных пространств. «СМК» прорабатывает дизайнерские решения входных групп, мест общего пользования и подсветку фасадов своих домов, что повышает визуальное качество городской среды и комфорт жителей. Комплексный подход застройщика показывает, как можно создавать современные районы, где жилье, социальные объекты, инженерные решения и благоустройство становятся единой логикой развития. Такие проекты меняют пространство вокруг, создают новые стандарты градостроительства и задают вектор развития для всего региона.

# «А шестьдесят четыре сорок»

**В запоминающемся названии, которое придумали архангельские застройщики для своей команды, заключено сразу несколько СИМВОЛОВ**

СЗ «А6440» — один из крупных девелоперов Архангельской области. Компания создана всего пять лет назад, но за этот период смогла зарекомендовать себя надежным застройщиком. И подтверждение тому — многочисленные победы, награды и признания достойного результата труда специалистов.

Михаил Феготов



В копилке СЗ «А6440» уже шесть построенных жилых комплексов в центре города. Все проекты введены в эксплуатацию вовремя, а то и раньше срока, и в этом ключевое преимущество компании. Сейчас строятся еще три дома, два из которых возводятся по проекту комплексного развития территорий. Высокое качество жилья «А6440» признано профессионалами рынка: ЖК «На Шубина» и ЖК «Новый город» стали призерами премии «Топ-ЖК» как лучшие новостройки Архангельской области. В 2024 году компания удостоена золотого знака «Надежный застройщик России-2024» — общественной награды, присуждаемой за высокие показатели в области соблюдения законных прав и интересов участников долевого строительства.

Важным этапом развития компании стал успешный старт реализации программы комплексного развития территорий (КРТ). В 2023 году компания «А6440» выиграла в Архангельске аукцион на территорию под КРТ в центре города. В рамках проекта за счет застройщика будет расселено порядка 2300 кв. м

ветхого жилья. Инвестиции в проект составят более 2 млрд рублей. «Проект КРТ достаточно сложный, но его значительное преимущество, что на данный момент это единственный механизм в РФ для полноценной квартальной застройки, — делится директор ООО «СЗ «А6440» Михаил Феготов. — Помимо жилищного строительства обновляется и вся необходимая инфраструктура. Все это сделает центр города привлекательнее для жизни и повысит комфорт местных жителей. Наше главное достижение — это дома с минимальным количеством студий, просторными холлами с дизайнерской отделкой, надежными лифтами, продуманной планировкой. Мы не хотим загромождать город многоэтажными бараками коридорного типа с маленькими квартирами. Наш приоритет — качественное жилье, способное оставаться современным, актуальным и комфортным долгое время».

Символизм для «А6440» — не пустой звук, а главный ориентир. Примечательно, что в названии компании закодировано несколько значений. Буква А — Архангельск, 64 и 40 — географические координаты широты и

долготы точки, где расположен город. И новый проект городской застройки «Квартал А6440» тоже соотносится с названием компании. «Концепция благоустройства и застройки «Квартала А6440» включает в себя строительство домов разной этажности — от 4 до 16 этажей с авторской архитектурой и практичными планировками, подземным паркингом, наземными гостевыми парковками, в том числе с зарядкой для электромобилей.

Мы учли пожелания архангелогородцев на покупку квартир в кирпичном доме и спроектировали в новом квартале дома, возводимые по разным технологиям, — подчеркивает руководитель компании. — Это монолитные с потрясающими видовыми характеристиками многоэтажные жилые здания и более приватные среднеэтажные кирпичные дома с меньшим количеством соседей.

Во дворе ландшафтный дизайн, прогулочная аллея, детские и спортивные площадки, озеленение, подсветка и фотозоны. Новый квартал аккуратно впишется в существующую застройку района, обжитого поколениями, где все рядом, где удобно и приятно жить».

# Северный рост

## Группа «Аквилон» — лидер по реализации проектов КРТ в Поморье

Опыт осуществления механизма КРТ в Архангельской области представили в национальном центре «Россия». В качестве примера успешных проектов были приведены территории комплексного развития в Архангельске и Северодвинске, где группа «Аквилон» первой полностью расселила аварийные дома и уже строит новое жилье.



Александр Фролов



В панельной сессии «Комплексное развитие территорий», которая прошла в национальном центре «Россия» в рамках серии мероприятий «100 проектов будущего», касающихся реализации национальных целей, утвержденных президентом России, принял участие *первый заместитель председателя правительства Архангельской области Дмитрий Рожин*. С приветственным словом к участникам обратилась *директор департамента комплексного развития территорий Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Мария Синичич*.

Она отметила, что за пять лет с момента принятия закона о КРТ этот механизм показал свою результативность, и сегодня важно с учетом опыта регионов доработать законодательство, чтобы добиться максимальной эффективности для всех территорий. Дмитрий Рожин рассказал, что одна из задач комплексного развития территорий в Поморье — расселение аварийного жилого фонда. Реализация уже заключенных

договоров позволит расселить в Архангельской области 110 тыс. кв м ветхого жилья.

В качестве примера успешной практики слушателям были представлены проекты группы «Аквилон», реализуемые в рамках договоров на комплексное развитие территорий. Группа «Аквилон» первой в регионе выиграла аукцион на КРТ в Северодвинске. Здесь с опережением сроков завершили расселение 5 аварийных деревянных домов. Муниципалитету переданы квартиры, которые предоставлены нанимателям. Собственники получили денежную компенсацию и приобрели жилье. Уже в 2026 году планируется ввод в эксплуатацию нового жилого комплекса площадью 17,8 тыс. кв. м. В Архангельске группа «Аквилон» в рамках программы КРТ первой полностью расселила 8 деревянных домов, этот процесс занял меньше года. Чтобы осуществить комплексную застройку квартала, компания также расселит еще один дом. В 2028 году планируется ввод в эксплуатацию нового жилья общей площадью 39 тыс. кв. м.

Всего на восьми территориях в столице Поморья и городе корабелов группа «Аквилон» расселяет 56 деревянных домов площадью 30 тыс. кв. м. 26 домов уже расселены. Также расселяются дома для размещения трех детсадов на 720 мест, школы на 1 тыс. мест, дополнительных зданий Архангельского морского кадетского корпуса и благоустройства общедоступных территорий площадью более 4 га.

«Группа «Аквилон» продолжает участие в программах комплексного развития территорий в Архангельске и Северодвинске. За счет собственных средств застройщика ликвидируется большой объем аварийного и ветхого жилья. Все аварийные дома в рамках договоров КРТ расселяются в предусмотренные сроки. С жителями мы работаем индивидуально, все собственники и наниматели получают достойное жилье либо денежную компенсацию. Это серьезная финансовая и социальная нагрузка, но мы берем на себя данные обязательства и успешно их выполняем», — подчеркнул *председатель правления группы «Аквилон» Александр Фролов*.

Текст: Дина Нелигина

# Фундаментальный подход

## СЗ «Лидер» успешно реализует проекты квартальной застройки

Строительная компания «Лидер» была создана в 2016 году, а спустя несколько лет ее переименовали в ООО «Специализированный застройщик «Лидер». Сегодня она занимается возведением, в основном, крупных объектов — многоквартирных жилых домов. В портфолио компании — шесть объектов капитального строительства, в том числе два девятиэтажных дома. Все МКД построены на совесть: при их возведении использовались качественные строительные материалы и современные технологии. Это подтверждает и обратная связь, которую застройщик получает от жильцов МКД, довольных выбором места для жизни.



«Наш город достаточно небольшой, а потому девятиэтажное строительство только начинает набирать обороты. Прослеживается и тренд на переход от точечной к квартальной застройке, и все это мы учитываем при работе над своими проектами, — рассказала директор ООО «Специализированный застройщик «Лидер» **Ольга Талашук**. — Квартальная застройка идет сейчас в южном микрорайоне Котласа. Для города это, несомненно, точка роста. Мы тоже строим там многоквартирные малоэтажные дома — на ул. Кедрова. Еще по двум домам готовим документацию для получения разрешений на строительство. Также сейчас мы строим третий девятиэтажный жилой дом на ул. Ушинского.

Его планируем сдать в эксплуатацию летом следующего года. Работаем и над проектом четвертой девятиэтажки. Так что можно говорить с уверенностью о квартальном подходе к застройке города, включающем и благоустройство прилегающей территории».

Компания настроена продолжать многоэтажное жилищное строительство. Для этого она привлекает в свои ряды новых специалистов, в частности, по лифтовому хозяйству. Застройщик очень плотно работает с ресурсоснабжающими организациями, чтобы своевременно обеспечить объекты подключением к сетям городского хозяйства.

«Спрос потенциальных новоселов на высокоэтажное строительство есть. На момент ввода предыдущих девятиэтажек в эксплуатацию почти все квартиры

были уже проданы. Нашли своих будущих жильцов и практически все квартиры в малоэтажных домах, — рассказала Ольга Талашук. — По нашим оценкам, этому способствуют, прежде всего, различные государственные ипотечные программы с невысоким процентом по кредиту, возможность использовать материнский капитал для улучшения своих жилищных условий. Люди чувствуют поддержку государства, а потому ощущают уверенность и готовы к переменам, связанным с переездом на новое место. Многие жители ближайших к Котласу населенных пунктов стремятся перебраться в город. Кроме того, вложения в недвижимость по-прежнему считаются одними из самых эффективных».

СЗ «Лидер», как и другие застройщики, работает по 214 федеральному закону «Об участии в долевом строительстве», где средства дольщиков аккумулируются на эскроу-счетах, недоступных для застройщика до ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию.

«Благодаря этому участие в долевом строительстве становится еще более безопасным для граждан, желающих улучшить свои жилищные условия. Это повышает их мотивацию и помогает принять решение о переезде. Строительный рынок в Котласе достаточно плотный и конкурентный, но город растет, и работы хватает всем. Мы рады, что на протяжении уже стольких лет вносим значительный вклад в то, чтобы у жителей была возможность приобрести действительно качественное жилье», — резюмировала Ольга Талашук.

# Комфорт без границ

## СЗ «Твой дом» реализует персонализированный подход, выполняя отделку квартир по индивидуальному проекту заказчика

Специализированный застройщик «Твой дом» на протяжении пяти лет успешно развивает рынок жилья в Архангельской области, создавая жилые комплексы комфорт-класса, объединяющие надежность, качество и безопасность. Сейчас компания строит два новых объекта — ЖК «Корица» в Архангельске и ЖК «Новый город» в Мирном, формирующих современную архитектурную среду региона.



Иван Мартынюк, Кирилл Шенец



В портфеле застройщика — уже несколько завершенных и реализуемых жилых комплексов. Среди них ЖК «Капитан», «Капитан 2», а также ЖК «Ясный».

В настоящее время ведется строительство еще двух объектов: ЖК «Корица» в Соломбальском округе Архангельска и ЖК «Новый город» в Мирном. Философия компании — создавать доступное и современное жилье, где сочетаются инженерная надежность, приватность и продуманный комфорт.

Жилой комплекс «Корица» — это комфорт-класс в центре событий. Жилой комплекс расположен в динамичном районе с развитой инфраструктурой. В пешей доступности — школы № 50 и 52, детские сады, спортивные секции, культурный центр «Соломбала-Арт», поликлиника № 7, СМКЦ им. Семашко, магазины и сервисы.

«Новый город» представляет собой современный жилой комплекс бизнес-класса в центре города с продуманными планировками, детскими площадками, зонами отдыха и просторными парковками. В городе Мирный «Твой дом» стал первым девелопером, вышедшим на

рынок с коммерческим проектом. Каждый проект компании формируется как единая комфортная среда: зоны отдыха, парковки, безбарьерная архитектура и комплексное видеонаблюдение создают ощущение безопасности и уюта. В домах устанавливаются бесшумные грузопассажирские лифты, а в квартирах — энергосберегающие окна и индивидуальные теплосчетчики. СЗ «Твой дом» строит монолитные, монолитно-кирпичные и кирпичные дома. Навесной вентилируемый фасад с керамогранитом защищает квартиры от морозов, ветров и влаги, сохраняя тепло. Экологичные и долговечные материалы гарантируют комфорт на десятилетия. Особое внимание уделено безопасности: в каждой квартире установлены датчики дыма, система пожарной сигнализации с прямым подключением к экстренным службам, комплексное видеонаблюдение в доме и на территории. Жители обладают доступом к записям с камер видеонаблюдения.

«Во всех жилых комплексах организована приточно-вытяжная вентиляция, двухтрубная система отопления с нижней разводкой, конвекторные радиаторы, стабильный напор воды за

счет насосного оборудования. Счетчики тепла, воды и электроэнергии позволяют жителям контролировать расходы», — рассказал генеральный директор компании «Твой дом» Иван Мартынюк.

Застройщик располагает производственными мощностями, обеспечивая высокий уровень строительства. На каждом этаже располагается всего 5-6 квартир, дополнительно отделенных тамбурами, что повышает приватность и создает ощущение камерности. В проектах предусмотрены остекленные балконы, современные входные группы, высокие потолки и просторные планировки.

«Наша отличительная особенность — возможность выполнения чистовой отделки по индивидуальному проекту для каждого клиента. Мы предлагаем гибкий подход: квартиры доступны как в черновом варианте, так и с полной отделкой, выполненной с учетом персональных предпочтений и требований. Конструктивное решение обеспечивает свободную планировку квартир, позволяя каждому клиенту индивидуально проектировать пространство благодаря отсутствию несущих перегородок», — подчеркнул руководитель отдела продаж Кирилл Шенец.

Текст: Дина Нелигуна

# Консолидация гибкости и мощи

## АКСК отмечает 10-летний юбилей

Архангельский комбинат строительных конструкций — один из новейших производственных комплексов Архангельской области. В 2015 году его создавали как инновационное, обладающее большим потенциалом домостроительное производство. За минувшие 10 лет оно сконцентрировалось на усилении производственного направления и внедрило в свою работу оптимальные решения, позволившие обновить материально-техническую базу и значительно расширить номенклатуру выпускаемых изделий.



Сегодня здесь работает многофункциональный бетоносмесительный комплекс, линия безопалубочного формования преднапряженных изделий, линия по производству быстроборной строительной серии панельного и сборно-монолитного домостроения, линия аэродромной и дорожной инфраструктуры, есть четыре склада готовой продукции. Все они оборудованы по последнему слову техники.

«Разнообразная номенклатура изделий диктует повышенные требования к технологии производства и комплектации оборудования, именно поэтому мы уделяем особое внимание обновлению материально-технической базы, — отметил директор ООО «Архангельский комбинат строительных конструкций»

**Андрей Виноградов.** — За последние годы в нашем ассортименте появилось немало новых позиций. Помимо пустотных плит мы стали производить сваи, лестничные марши, балконные плиты, колонны и предварительно напряженные ригели, ступени, стеновые панели, в том числе трехслойные панели с утеплением, аэродромные плиты, лифтовые шахты,

диафрагмы жесткости и другие изделия, иными словами, широкий спектр бетонных изделий.

В этом году мы приложили усилия в расширении линейки вентиляционных блоков и отлаживании технологических процессов производства по ранее освоенным изделиям».

Однако визитной карточкой АКСК по-прежнему остаются пустотные плиты — десять лет назад предприятие стало первым в Архангельской области, кто начал производить их методом безопалубочного формования.

«Для внедрения новых технологий мы привлекаем научные институты, которые помогают довести то или иное ноу-хау до совершенства. Это является одним из преимуществ нашей работы, — рассказал Андрей Виноградов. — Другая сильная сторона связана с тем, что мы обладаем гибкостью небольшого предприятия и мощью большого: любую продукцию можем доставить клиенту в самые сжатые сроки и делаем все для того, чтобы сотрудничество с нами было максимально комфортным для клиента. И конечно, самым главным конкурентным преимуществом нашей

продукции остается неизменно высокое качество».

Для проверки материала на соответствие нормативам и контроля качества изделий на предприятии открыли собственную сертифицированную лабораторию. Контроль осуществляется на всех этапах — от входящих материалов до отгрузки готовых изделий. В лаборатории и других подразделениях АКСК работают настоящие профессионалы своего дела, более 100 человек, которые несут ответственность за каждый шаг. Многие из них трудятся на предприятии с самого основания.

«В ближайшем будущем мы планируем усовершенствовать кадровую политику — создать все возможности для того, чтобы наши сотрудники могли быть уверены в завтрашнем дне, работать в комфортных условиях и получать более высокую зарплату, — поделился Андрей Виноградов. — Кроме того, продолжим расширять свой ассортимент, вернемся к опыту строительства домов из панелей собственного производства и сделаем все, чтобы повысить производительность предприятия».

# В ОДНО

Онлайн-конференции — высокоэффективный

# ВРЕМЯ

интерактивный формат коммуникации

# В ОДНОМ

от департамента конгрессных мероприятий

# МЕСТЕ

международного холдинга «ЕвроМедиа»

---

**Охватываемые темы:**

инвестиции | инфраструктура | строительство | АПК | жилищно-коммунальное хозяйство | транспортный комплекс | образование | здравоохранение | социальная защита населения.



zoom

**Преимущества:**

высокая степень интерактивности | широкий географический охват | значительная экономия времени и средств | возможность рассказать о своем опыте на нескольких крупных медиаплощадках | оперативное получение обратной связи | способ наладить новые деловые контакты.



Единая горячая линия:

8 800 200-89-49

[info@ideuromedia.ru](mailto:info@ideuromedia.ru)

# Три ударных пятилетки

## Как проекты Сергея Собянина за 15 лет изменили Первопрестольную

Когда-то, уже несколько лет будучи на посту мэра российской столицы, Сергей Собянин так сформулировал задачу, которую решает его команда: нужно, чтобы москвичи вновь полюбили Москву. Звучит банально, но за этим стоит титанический многолетний труд миллионов людей, каждый из которых по кирпичику складывает облик одного из величайших мировых мегаполисов. При этом, несмотря на гигантоманию, всегда свойственную московским властям, под руководством Собянина столице удалось найти здоровый баланс между высокотехнологичным развитием и человеческим лицом города.

Текст: *Сергей Семенов*





Каждо- ежегодно в развитие Москвы вкладываются сотни миллиардов рублей. Конечно, даже не в лучшие для России годы ее столица была на особом положении, но при Сергее Собянине, и в этом сходятся все ведущие урбанисты страны, управление городским хозяйством вышло на новый уровень. В первую очередь можно отметить, что Москва избежала опасной ловушки взрывного роста и не сегментировалась, напротив, сегодня инфраструктурно, логистически, технологически город представляет единый организм, и то, что за 15 лет столичному градоначальнику удалось сформировать целый ряд подсистем, логически дополняющих друг друга, можно, наверное, считать его главным достижением. Причем эти системы продолжают развиваться, и эти проекты являются одними из самых крупных и важных в масштабе всей страны.

**Отполировать «ржавый пояс».** Москва многие сотни лет формировалась как промышленный мегаполис, а в XX веке стала центром индустриализации страны, закономерно разместив у себя огромное количество заводов и фабрик, большинство из которых уже в XXI веке стали анахронизмом современного города. Зброшенные промышленные территории, пустыри, масштабные недострои — все, что в среде специалистов называли «ржавым поясом», отбирали у Москвы и москвичей сотни и тысячи гектаров полезной площади. Именно на эффективное использование этих объектов и был направлен стартовавший в 2020 году проект комплексного развития территорий, который в совокупности инвестиций из всех источников тянет на астрономические 8 трлн рублей. Городские власти подчеркивают: программа «КРТ» — это не разовые точечные изменения, а системная трансформация городской среды, эффект от которой будет ощущаться десятилетиями. Уже сейчас можно говорить о формировании новой урбанистической модели Москвы, где нет разделения на престижные и депрессивные районы, а создается единое комфортное пространство для жизни и работы. Сегодня в работе находится 336 проектов КРТ, которые охватывают более 4,2 тыс. га городских территорий. «Благодаря преобразованию депрессивных и неэффективно используемых территорий будут созданы многофункциональные жилые и деловые кварталы, где появится

свыше 68,3 млн кв. м недвижимости, включая социальные и общественно-деловые объекты, новые производства, а также жилье, в том числе для программы реновации», — говорит *заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Владимир Ефимов*.

**С новосельем!** Москва является признанным лидером России в строительстве, здесь строят не только много, но и хорошо, долгое время московский стройкомплекс является законодателем мировой архитектурной моды. С 2011 года в городе построено порядка 60 млн кв. м — ни один другой регион даже близко не подобрался к результативности московских строителей. Огромную роль в этих успехах сыграла программа реновации, которую реализуют с 2017 года.

Московская программа реновации претендует на звание одного из крупнейших инфраструктурных проектов не только Москвы, но и всей России. Еще бы, согласно инвестиционному паспорту в программу включено 5176 домов — около 350 тыс. квартир общей площадью 16,4 млн кв. м, в которых на момент оглашения параметров проекта в 2017 году проживало около 1 млн жителей. На сегодняшний день в эксплуатацию введено уже порядка 6,7 млн кв. м жилья, что позволит расселить свыше 1400 старых домов. Ведется проектирование и строительство 10,5 млн кв. м жилья. С начала реализации программы закончено либо идет переселение более 235 тыс. горожан. Вместо нового жилья можно взять деньги, а социально незащищенным гражданам даже помогут с переездом — перевезут вещи, соберут мебель и т. д. Реновация — это не только новое жилье принципиально иного качества. Предполагается, что будет буквально переформатирован образ жизни москвичей. Районы с новыми домами обеспечат новой инфраструктурой — это школы, детсады, поликлиники, торгово-развлекательные центры, скверы, парки. Все это будет оснащено парковками и линиями общественного транспорта.

**На земле, под землей.** Один из главных критериев качества жизни в современном мегаполисе — транспортная доступность и связность его районов и объектов между собой. По данным фонда «Институт экономики города», за последние 12 лет только в московском бюджете ежегодно



**Москва избежала опасной ловушки взрывного роста и не сегментировалась, напротив, сегодня инфраструктурно, логистически, технологически город представляет единый организм, который продолжает развиваться.**

на транспорт и транспортную инфраструктуру выделяется не менее 1 трлн рублей, а ведь есть еще и федеральные деньги, нацпроекты, программы и т. д. Конечно, такими огромными деньгами еще надо правильно распорядиться, и этим навыком команда Сергея Собянина владеет мастерски. В собянинскую эпоху какими-то космическими темпами развивается Московский метрополитен, один из самых удобных, протяженных и многолюдных в мире — ежедневно его услугами пользуется около 8 млн человек. По недавно озвученной информации, его общая длина теперь составляет 560 км, это вдвое больше чем 15 лет назад. Открыто 123 новых станции и 12 депо, заработали новые линии

Некрасовская, Солнцевская и Троицкая. Введены Московское центральное кольцо и четыре линии Московских центральных диаметров, которые связали столицу с крупнейшими подмосковными городами. Запущенная весной 2023 года Большая кольцевая линия стала самой протяженной кольцевой линией метрополитена в мире. Эти проекты разгрузили метро и сократили время в пути для миллионов пассажиров.

В ближайшие годы планируется строительство новых веток, в том числе Троицкой и Бирюлевской линий, а также продление Сокольнической и Солнцевской. Таким образом, создан задел для развития подземной транспортной системы Москвы вплоть до 2035 года. В ближайшие пять лет власти столицы хотят создать транспортную

систему, в которой 80% всех поездок будут совершаться на городском транспорте, жители станут активнее пользоваться средствами индивидуальной мобильности, а приоритет сместится в сторону электрического транспорта. Ответственные за развитие транспорта в Москве планируют удивить всех и инновациями. В городе уже испытали беспилотные автомобили и грузовики на трассе М-11, скоро начнется пилотная эксплуатация первого в России беспилотного поезда метро.

Что касается наземной инфраструктуры, то здесь строительство также велось ударными темпами. По данным информационно-аналитической платформы «ЦифраСтрой», в период с 2010 года в столице проложено почти 1550 км автомобильных дорог, это около +30% к дособянинскому периоду. По данным Комплекса градостроительной политики Москвы, также за это же время сооружено 485 новых тоннелей, эстакад и мостов, включая 352 внеуличных пешеходных перехода, искусственных транспортных сооружений стало на 70% больше. За 2026-2027 гг. планируется построить еще 183 км дорог и 32 искусственных сооружения. ||

# 25 крупнейших инфраструктурных строек Москвы

## «эпохи Сергея Собянина» (2010-2025 гг.)

№	Название проекта	Статус	Инвестиции (млрд. рублей)
1	«Программа комплексного развития территорий (преобразование старых промзон и неиспользуемых городских пространств)»	реализуется	8000
2	«Программа реновации жилья»	реализуется	6100
3	«Формирование транспортного каркаса города»	реализуется	3200
4	«Программа развития Московского метрополитена на 2012-2016 гг. (с перспективой до 2020 г.)»	реализуется	1310
5	«Строительство объектов московского международного делового центра «Москва-Сити»	реализуется	1040
6	«Строительство скоростной автомобильной дороги М-11 «Нева» Москва — Санкт-Петербург»	реализован	550
7	«Строительство хордового кольца — южной рокады и трех скоростных хордовых магистралей»	реализуется	350
8	«Строительство центральной кольцевой автодороги»	реализован	342
9	«Строительство Третьего пересадочного контура Московского метро»	реализуется	305
10	«Модернизация электротранспортных городских маршрутов»	реализуется	180
11	«Программа комплексного благоустройства городских улиц «Моя улица»	реализуется	160
12	«Реконструкция Набережной Москвы-реки»	реализуется	130
13	«Строительство объектов «Города на реке Тушино-2018» с инженерной, транспортной и социальной инфраструктурой»	реализуется	127
14	«Строительство инновационного центра «Сколково»	реализован	125
15	«Строительство объектов технологической долины МГУ «Воробьевы горы»	реализуется	110
16	«Реконструкция объектов ВДНХ»	реализуется	100
17	«Строительство административно-делового центра «Коммунарка»	реализуется	100
18	«Строительство объектов Московского международного медицинского кластера»	реализуется	90
19	«Строительство Московского скоростного диаметра и проспекта Багратиона — северного дублера Кутузовского проспекта»	реализуется	70
20	«Строительство сквозных железнодорожных диаметров»	реализуется	60
21	«Реорганизация и застройка промышленной зоны «Алтуфьевское шоссе»	реализуется	45
22	«Строительство объектов Национального космического центра»	реализован	25
23	«Строительство комплекса заводов по переработке осадка сточных вод на территории Люберецких и Курьяновских очистных сооружений»	реализован	25
24	«Реконструкция Дмитровского шоссе»	реализован	22
25	«Строительство парка «Зарядье»	реализован	15

**Как мы считали.** В рейтинг вошли инфраструктурные проекты Москвы, реализованные (или находящиеся в процессе реализации) в период с 2010-го по 2025 г. Основанием для ранжирования послужила заявленная стоимость проектов в рублях. Информация для составления топ-листа предоставлена региональными и муниципальными органами исполнительной власти, а также получена из открытых источников — публичных выступлений чиновников, проектной документации, размещенной на официальных сайтах органов власти, а также взята с сайта «Госзакупки».

Рейтинг носит ознакомительный характер и может использоваться только в частном порядке. Редакция будет признательна за дополнения и уточнения.



Все рейтинги аналитического центра  
МИД «ЕвроМедиа» на сайте нашего журнала

# В движении — жизнь

Благодаря программе капитального ремонта за три года в Подмосковье модернизировали 163 школы и 158 спортзалов

2025 год для Московской области можно считать стартом серьезной трансформации коммунальной инфраструктуры, в частности модернизации системы водоснабжения и водоотведения, а также теплоснабжения. Утверждено более 90 инвестиционных программ, по некоторым из них мероприятия начались уже в текущем году. Параллельно с обновлением инженерных коммуникаций в регионе не менее масштабно реализуется строительство социальных объектов, в том числе образовательных и спортивных.

Текст: Алла Ленько



Только в первом полугодии 2025 года в Подмосковье начато 438 строек, сообщает пресс-служба министерства строительства Московской области. Наибольший объем пришелся на обновление системы теплоснабжения. С января по сентябрь здесь начато строительство 101 котельной в более чем 20 городских округах, в том числе Воскресенском и Пушкинском, которые по количеству возводимых на их территории данных объектов инженерной инфраструктуры находятся в числе первых (12 и 10 котельных соответственно).

Губернатор Московской области **Андрей Воробьев** не раз отмечал в своих выступлениях, в том числе в мае текущего года на форуме «Россия и мир: тренды здорового долголетия», факт укрепляющейся за последние 10 лет тенденции роста населения в регионе. Закономерно, что развивается и улучшается вместе с этим жилищный сегмент (только за первое полугодие текущего года начато возведение 57 многоквартирных домов), социальная инфраструктура, а также значительно обновлены и расширены возможности для комфортного отдыха, в том числе



благодаря модернизации по программе «Формирование комфортной городской среды».

Подмосковье — в числе лидеров последних лет по строительству и обновлению образовательных объектов. Можно даже сказать, что в регионе сделан особый акцент на возведение подобных объектов, что не может не радовать, учитывая позитивную демографию. Причем, большое внимание уделяется не просто строительству школ, но и обустройству на их территории современных открытых стадионов. Уже в первом полугодии в регионе стартовало возведение 23 образовательных учреждений. Это 10 детских садов в восьми городских округах, а также 13 школ в девяти округах Подмосковья. Стоит отметить,

что в области довольно активно развивается сегмент строительства инвестиционных школ на территориях новых ЖК (в учебном году 2025-го их открыто двенадцать).

В 2026 году планируется построить еще 25 социальных объектов, из которых 11 относятся к образовательной сфере.

Под занавес уходящего года министр строительного комплекса региона **Александр Туровский** также сообщил, что в Подольске начато устройство котлована нового корпуса школы (старое здание, признанное аварийным, было снесено на первом этапе проведения работ) площадью около 10 тыс. кв. м, рассчитанной на 550 мест.

Как сообщили в ведомстве, в новом корпусе предусмотрено размещение универсальных и специализированных кабинетов, IT-полигона, спортивного зала и зала для проведения мероприятия, медиатеки и зон отдыха, столовой с пищеблоком полного цикла. На прилегающей территории будет выполнено комплексное благоустройство с созданием спортивного ядра, детских игровых площадок. ||

# Чистая вода — здоровая нация

## ГК «Национальный экологический проект» успешно развивает отечественные технологии в сфере производства очистных систем и систем водоподготовки

Московская компания «НЭП-центр» входит в группу компаний «Национальный экологический проект» («НЭП»), была создана еще в далеком 1997 году и успела себя зарекомендовать как надежный партнер, где работают опытные специалисты, способные решить задачи любой сложности. Предприятие уверенно занимает лидирующие позиции в России в сфере производства очистных систем и систем водоподготовки и гордится реализованными проектами.



Юрий Бобылев



ГК «Национальный экологический проект» образована в 1997 году в Москве и в 2003 году в Санкт-Петербурге. Позднее появилась структура «НЭП-Юг», работающая в Краснодаре и Екатеринбурге. В задачи компании входят производство, монтаж и комплексное обслуживание очистных систем для канализации на объектах любых масштабов и уровня сложности.

«Мы осуществляем оснащение очистными системами, начиная с частного владения и до коттеджного поселка или города, — делится инженер-изобретатель Юрий Бобылев. — Наше направление не ново, однако мы активно развиваемся, совершенствуем производственные процессы, наши специалисты находятся в постоянном поиске инновационных решений. К примеру, сейчас работаем над расширением спектра загрязнений воды. Мы уже научились дополнительно снижать мутность, продолжаем совершенствовать систему нулевого слива. Впервые наша технология позволяет с минимальными затратами

разделять стоки на чистую воду и твердые загрязнения. Раньше такой результат получали с использованием дорогостоящих технологий. Также проводим различные эксперименты, в частности по применению электролиза для извлечения ионов загрязнителей при большой минерализации, например, очистке шахтных вод. Все это расширяет спектр загрязнителей, с которыми работает система «Аэромаг».

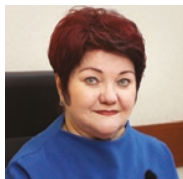
Разработка станций «Аэромаг» в ГК началась в 2006 году. Сначала работа велась с малыми объемами. В 2010 году в поселке Чупряково (Одинцовский район) была введена в строй первая станция «Аэромаг» — 1000 куб. м в сутки, которая продолжает штатно работать. Ни одна такая станция не была выведена из эксплуатации или серьезно поломана. Сегодня на счету холдинга сотни успешно реализованных проектов. В их числе станции производительностью более 100 тыс. кубов чистой питьевой воды в сутки. Особенно компания гордится малыми станциями с обслуживанием один раз в квартал и реже. В результате в

малых поселках появилась чистая, стабильно высокого качества вода. Именно такие проекты успешно реализованы в городском округе Истра Московской области и сегодня демонстрируют хорошие эксплуатационные качества.

«В 2022 году в Истре мы установили более мощные станции «Аэромаг»-4000, — продолжает Юрий Бобылев. — Анализы показали, что новое оборудование без реагентов привело показатели воды в норму. К примеру, показатели по железу стали в 20 раз ниже норматива, ушли цветность, мутность, сероводород, взвешенные вещества. Такая же картина и в 12 поселках городского округа Истра, где на установленных безреагентных системах «Аэромаг» производительностью от 500 до 1500 куб. м в сутки эти показатели также были ниже нормы. В нынешнем году еще четыре станции в четырех поселках готовятся к сдаче в эксплуатацию. А это означает, что еще 15 тыс. человек начнут потреблять чистую и дешевую воду. В этом и есть наша миссия, ведь чистая вода — здоровая нация».

Текст: Валерия Якимова

## Грамотные рабочие кадры для Владимирской области



В связи с развитием промышленного сектора, ростом инвестиционной привлекательности Владимирской области повышается роль СПО по формированию квалифицированных кадров. В регионе более 33 тыс. студентов получают среднее профобразование в 38 колледжах и вузах. В 2025 году более 73% выпускников 9-х классов выбрали для продолжения образования колледжи области. Ежегодно под заказ работодателей растут контрольные цифры приема: 2024-2025 учебный год — 7337, 2025-2026-й — 7790 бюджетных мест. Модернизируется инфраструктура для подготовки рабочих кадров и специалистов среднего звена.

В рамках нацпроекта «Молодежь и дети» федерального проекта «Профессионалитет» функционируют 3 образовательно-производственных центра-кластера для химической

отрасли и машиностроения, где обучаются более 1000 студентов. Работают 60 современных инновационных мастерских, Центр опережающей профподготовки с охватом свыше 48 тыс. человек. Развивается деятельность учебно-производственных комплексов, где студенты стажировались, чтобы начать работать в период обучения.

Так, УПК «Гусь-Хрустальный» на базе Гусевского стекольного колледжа выпускает сувенирную продукцию из стекла, а УПК «Металон» Муромской государственной инженерно-технической академии производит малые архитектурные формы, крепления для станков, печи-буржуйки и др. УПК высшей государственной инженерно-технической школы (колледжа) имени Д. К. Советкина по направлению «Обслуживание транспорта и логистика» предоставляет услуги по диагностике и техобслуживанию автомобилей. На базе Владимирского строительного колледжа в УПК «СтройДизайн» выполняются макетирование, проектирование, роспись поверхностей. В ветклинике «Мягкие лапки» Никологорского аграрно-промышленного колледжа оказываются услуги по профилактике

болезней животных и их лечению. Во Владимирском технологическом колледже работают центр компетенций сварочных технологий, реализующий программы профподготовки и переподготовки для студентов колледжей и населения, и швейная мастерская «Арт-Центр». УПК сотрудничает с волонтерами движения «Маскети-33», шьет одежду для участников СВО, а салон «Бьюти-коворкинг» оказывает услуги визажиста и парикмахера, ведет профподготовку населения и студентов. Данные проекты — пример успешного сотрудничества учреждения СПО и реального сектора экономики по подготовке кадров. «По поручению губернатора области **Александра Авдеева** создан и работает Муромский госпединститут. Студенты получают образование по трем профилям бакалавриата (педагогическое: математика и физика, начальное образование и логопедическая работа в начальной школе). Ежегодно планируем открытие новых направлений подготовки и увеличение бюджетных мест, чтобы в школы и детсады приходили работать креативные педагоги», — отметила министр образования региона **Светлана Болтунова**.

## Мастера своего дела



Юрьев-Польский индустриально-гуманитарный колледж (ЮПИГК), образованный в 2012 году путем слияния педколледжа и профессионально-технического училища № 38, сегодня является одним из ведущих многопрофильных заведений СПО Владимирской области. Под руководством директора Ирины Владимировой, известной своим профессионализмом и владением ИКТ-компетенциями, колледж активно развивается, укрепляя позиции в регионе.

Колледж успешно осуществляет подготовку специалистов среднего звена по широкому кругу востребованных специальностей, в числе которых преподавание в начальных классах, дошкольное воспитание, физическая культура, изобразительное искусство и черчение, банковское дело, право и организация социального обеспечения.

Серьезный акцент в работе делается на подготовку квалифицированных рабочих по профессиям электромонтера, мастера с/х производства, строителя и повара. Преподавательский состав насчитывает 40 педагогов и 8 мастеров производственного обучения.

Студенты ЮПИГК ежегодно демонстрируют высокий уровень подготовки, активно участвуя и побеждая в региональных и всероссийских конкурсах профессионального мастерства. Так, в 2025 году колледж завоевал две награды регионального этапа всероссийского чемпионата «Профессионалы»: дипломы II степени в номинациях «Преподавание в младших классах» и «Эксплуатация сельскохозяйственных машин». Студенты колледжа неоднократно становились победителями в региональных педагогических олимпиадах на базе Владимирского государственного университета. Будущие художники и чертежники — активные участники и призеры международных и всероссийских конкурсов рисунков и творческих работ ДПИ. В XVIII областном конкурсе механизато-

ров «День поля» студенты ЮПИГК заняли 1-е и 2-е места, а в областном конкурсе «Лучший по профессии среди работников жилищно-коммунального хозяйства» получили диплом I степени. Значимые успехи достигнуты и в инклюзивном образовании: II место в компетенции «Поварское дело» на региональном чемпионате «Абилимпикс».

«В нашем учреждении создана комплексная система воспитательной работы, основанная на творческом взаимодействии. Она охватывает кружки, студии и студенческий спортклуб «Ополье», который не только много лет является одним из лидеров среди ССК региона, но и привел колледж к первому месту на XXII областной спартакиаде студенческих спортивных клубов организаций СПО Владимирской области. В наших планах — укрепление материальной базы, развитие профессионализма педагогов и повышение статуса колледжа как современного многопрофильного учебного заведения СПО», — отмечает директор ГБПОУ ВО «ЮПИГК» Ирина Владимировна.



# Марине Гонгадзе: «Важность правильно выбранной специальности или профессии невозможно переоценить»

ГАПОУ ВО «Владимирский политехнический колледж» по праву носит звание крупнейшего учебного заведения среднего профессионального образования во Владимирской области. Сочетая богатый педагогический опыт и высокий студенческий потенциал, колледж готовит тысячи молодых специалистов, гарантируя им успешное трудоустройство.



Колледж привлекает лучших выпускников школ со всей России благодаря тщательному конкурсному отбору. Сегодня здесь обучаются почти 4 тыс. студентов, осваивающих востребованные на рынке профессии. Сильная сторона колледжа — опытный педагогический коллектив, внедряющий практико-ориентированные технологии в соответствии с ФГОС. Такой подход дает студентам реальные компетенции, помогая успешно справляться с профессиональными вызовами и добиваться долгосрочных результатов. Владимирский политехнический колледж поддерживает постоянную связь с работодателями, отслеживая потребности рынка труда. Колледж располагает современной материально-технической базой, полигонами, мастерскими, лабораториями и центрами компетенций, где студенты получают практический опыт, максимально приближенный к реальным условиям. Учреждение также является активной площадкой для реализации федеральных профориентационных проектов «Успех каждого ребенка», «Билет в будущее», «IT-куб» и других. Активно участвуя в областных и городских профориентационных мероприятиях,

таких как форум «Время IT», выставка профессиональных образовательных организаций Владимирской области и «Профи-батл», колледж демонстрирует свои возможности. Площадка учреждения пользуется спросом у школьников, многие из которых, пройдя профессиональные пробы на школьном этапе, затем поступают в учебное заведение. Как итог — 100% выполнение контрольных цифр приема, что считается самым важным результатом профориентационной работы колледжа. Перед колледжем стоит важная задача максимально эффективно проводить профориентационную работу, чтобы помочь школьникам осознанно выбрать профессию. В этих целях профориентационная деятельность ежегодно анализируется, корректируется и обогащается новыми форматами. Согласно мониторингу абитуриентов и первокурсников Владимирского политехнического колледжа 42% родителей и 68% обучающихся считают профпробы, мастер-классы и тренинги одной из самых эффективных форм профориентации. Эти мероприятия — не просто экскурсии, а прямое и раннее погружение в профессию, позволяющее школьникам ответить

на ключевые вопросы: хочу ли я быть специалистом в этой отрасли, достаточно ли у меня знаний, что мне нужно подтянуть в процессе обучения? Профессиональные пробы проходят в рамках Дня открытых дверей, проекта «Билет в будущее» и экскурсионных программ чемпионатов «Профессионалы» и «Абилимпикс». Абитуриенты знакомятся с колледжем и участвуют в мастер-классах по выбранной профессии, которые проводят преподаватели и студенты-волонтеры, выступающие для них проводниками. **Марине Гонгадзе, директор ГАПОУ ВО «Владимирский политехнический колледж»,** отмечает: «Важность правильно выбранной специальности невозможно переоценить — это источник дохода и уверенности в завтрашнем дне, самореализация, возможность чувствовать себя нужным и полезным, значительная часть идентичности и социального круга, фактор, определяющий качество жизни в целом. Инвестируя время и силы в профориентацию сегодня, мы помогаем школьникам построить успешное завтра, занимаясь любимым делом. Человек, работающий по призванию, обычно эффективнее и креативнее, что стабилизирует рынок труда и способствует развитию технологий, науки и бизнеса».

# Победы как знак качества

## Подготовка специалистов во ВТЭКе – на высоком уровне

Дефицит кадров сегодня ощущается во многих отраслях. Особенно важно повышение эффективности профессионального образования: выпускников должно быть не просто больше – уровень подготовки должен быть еще выше. Постоянно развиваясь и внедряя новые подходы, Вязниковский технико-экономический колледж успешно готовит кадры для строительной и транспортной отраслей, сферы ЖКХ Владимирской области, занимая прочные позиции в системе профессионального образования региона. Обучение здесь ведется по широкому спектру специальностей и профессий: теплоснабжение и теплотехническое оборудование, эксплуатация и обслуживание электрического и электромеханического оборудования, монтаж и эксплуатация внутренних сантехнических устройств, кондиционирования воздуха и вентиляции, техническое обслуживание и ремонт автотранспорта.



Колледж готовит мастеров по ремонту и обслуживанию инженерных систем ЖКХ, операторов-станочников деревообрабатывающего оборудования, электромонтеров и других.

О качестве подготовки в колледже красноречиво говорят регулярно занимаемые студентами призовые места в региональных чемпионатах «Профессионалы» по компетенциям «Сантехника и отопление», «Сетевое и системное администрирование», «Технология моды», «Предпринимательство», «Кирпичная кладка», «Обработка листового металла», «Системы умного дома» и других. Студенты успешно демонстрируют знания и умения на олимпиадах по ряду ведущих специальностей.

«Колледж активно сотрудничает с предприятиями региона, что позволяет студентам проходить практику на передовых производствах и получать ценный опыт работы, – отмечает директор учреждения СПО **Александр Максимов**. – Кроме того, регулярно проводим мастер-классы, разноформатные встречи с участием представителей бизнеса, что дает возможность студентам узнать о последних тенденциях в отрасли и установить полезные контакты. Партнерские отношения с работодателями также способствуют обновлению учебных планов и программ, чтобы они максимально соответствовали потребностям рынка труда».

В колледже сложился грамотный, инициативный педколлектив, передающий знания молодежи. Директор колледжа Александр Максимов – почетный работник

СПО РФ, победитель конкурса директоров учебных заведений ассоциации «Легпрообразование», лауреат конкурса «100 лучших образовательных учреждений России» и награжден почетным знаком «Директор года», медалью «70 лет профтехобразованию России» и региональной медалью «За трудовые заслуги».

ВТЭК – активный участник мероприятий по реализации нацпроекта «Образование». В рамках федерального проекта «Молодые профессионалы» в колледже открыты современные мастерские по компетенциям «Электромонтаж» и «Холодильное оборудование и кондиционирование», оснащенные передовым оборудованием. В рамках реализации проекта «Цифровая образовательная среда» создан центр цифрового образования детей «IT-куб», где ребята в возрасте от 5 до 17 лет осваивают цифровые компетенции. В 2024 году открыты новые места для реализации физкультурно-спортивных программ федерального проекта «Успех каждого ребенка». Второй год постояльцев принимает учебно-производственный комплекс «Учебная гостиница «Юность», где студенты отрабатывают практические навыки по направлению «Туризм и гостеприимство». Студенческий спортивный клуб ВТЭК также признан лучшим студобъединением по результатам регионального этапа российской национальной премии «Студент года-2025», а студентка 4-го курса стала призером II степени в номинации «Профессионал года».

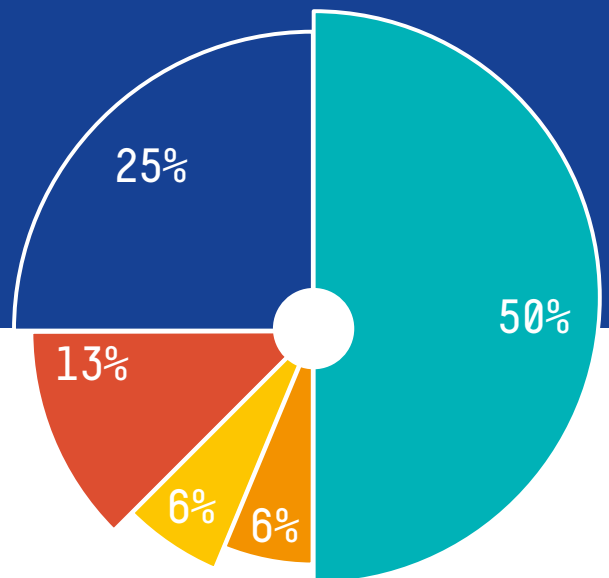
Колледж гордится своими студентами и выпускниками, которые успешно трудоустраиваются и вносят значительный вклад в развитие экономики региона.

## Аналитический центр «ЕвроМедиа»

# РЕЙТИНГ

это уникальная возможность  
позиционировать ваш бизнес

Аналитический центр МИД «ЕвроМедиа»: выполнит исследование рынка с прозрачной методикой, подготовит рейтинг с участием ведущих игроков, проведет презентацию исследования, расскажет о нем профильной аудитории.



5 способов использовать информацию об участии в рейтинге в интересах своей компании

1. Размещение на ваших ресурсах [сайте].
2. Продвижение в социальных сетях вашей организации.
3. Упоминание в рамках просветительских программ через уголки для посетителей.
4. Рассказ в ходе рекламных акций вашей компании.
5. Нанесение на корпоративную промомодукцию: «Участник рейтинга...».

Узнать  
подробнее

 20 лет



# Место, где рождается будущее

## Технопарк «Сталинград» станет центром науки, бизнеса и технологий завтрашнего дня

Жители Волгограда хорошо помнят, как на протяжении многих лет пойма реки Царицы оставалась заброшенной. Однако два года назад все изменилось: здесь начали возводить технопарк «Сталинград», который совсем скоро превратит это место в один из центров инновационного развития региона. На территории почти три гектара появился масштабный научный хаб площадью более 36 тыс. кв. м, у которого есть все шансы стать новой городской достопримечательностью.



Проект реализует один из крупнейших застройщиков Волгоградской области «Пересвет-Юг». Над ним он работает вместе с архитекторами ГК «Экогарант-Инжиниринг». После долгих исканий команда нашла самое подходящее решение — предложила необычный футуристический дизайн здания, который будет соответствовать высокотехнологичной начинке комплекса.

### Гармония технологий и природы.

Авторам проекта удалось добиться гармоничного сочетания технологий и природы — здание не будет выбиваться из окружающего пейзажа и мягко впишется в ландшафт. Застройщик сохранит естественный рельеф поймы и дополнит

его прогулочной зоной у воды, сквером и местами для отдыха, где каждый житель сможет приятно провести время. Рядом с технопарком воссоздадут «русский лес» с кленами, дубами, рябинами и березами. Перед центральным входом высадят реликтовые деревья. Это место будет называться аллеей вечности и станет символом бесконечного творчества, развития и преемственности. Частью концепции станет «Школа 21» — образовательный проект, в котором каждый желающий за два года сможет освоить профессию программиста и после устроиться на работу в крупную IT-компанию. Авторы проекта неслучайно использовали такое решение: предполагается, что это станет неким стимулом для технологических компаний, которые захотят разместиться в технопарке «Сталинград».

Благодаря этому оба масштабных проекта станут своего рода якорями для новой инновационной экосистемы Волгограда. Что касается самого технопарка, то он будет представлять собой футуристическое здание со сверкающим на солнце фасадом высотой в шесть этажей или 33 м. Еще один уровень будет скрыт под землей. Здание вырастет на правом склоне поймы. Его технологическая инфраструктура поистине впечатляет. Площадь лаборатории составит 91,1 кв. м, а конгрессно-выставочного зала — 467,17 кв. м. С остальной частью города его свяжут транспортные пути, дополненные пешеходными и велодорожками с красивой подсветкой.

**Что ждут от проекта.** «Технопарк «Сталинград» — это место, где будут разрабатывать цифровые решения для



внедрения в промышленность и бизнес, а молодежь сможет реализовывать свои проекты и стартапы, — отметил генеральный директор ООО «Специализированный застройщик «Пересвет-Юг» Алексей Цуканов. — Крупнейший инновационный центр России будет поддерживать развитие стартапов и перспективных технологических проектов, а также популяризировать науку и предпринимательство в регионе. Резиденты технопарка получают доступ к грантовым программам, инвестициям и поддержке экспертов».

Работа в технопарке будет вестись по четырем основным направлениям: ProTech — инновации для промышленности, EdTech — технологии для образования, IT — разработка софта и цифровых решений и FoodTech — автоматизация производства и доставки продуктов питания.

В технопарке создадут лаборатории для коллективного пользования по квантовым и смежным технологиям, благодаря чему в регионе будут развиваться такие направления, как квантовые вычисления и квантовые коммуникации.

В кабинетах, залах, опенспейсах и лабораториях смогут одновременно работать до 1900 человек. При этом в технопарке создадут площадки для презентаций, форумов и выставок, где будут проходить встречи с экспертами, стартап-демо, интерактивные экспозиции. Иными словами «Сталинград» станет центром не только научной, но и деловой и общественной жизни. Он превратится также в точку притяжения любителей спорта, ведь на его



территории планируют построить бассейн и спортивные залы. Ожидается, что резидентами технопарка станут не только местные, но и федеральные компании, создающие инновационные продукты. Им предоставят комфортные рабочие пространства и налоговые льготы. Это поспособствует созданию в регионе новых рабочих мест и послужит дополнительным стимулом для молодежи, которая сможет найти перспективную работу в родном городе. Кроме того, компании-резиденты планируют предоставлять места для практики студентам ведущих вузов Волгограда. Их ждут совместные образовательные программы, стажировки и прикладные исследования. Авторы проекта уверены, что это позволит выпускать востребованных специалистов, которые получают реальный опыт и будут соответствовать самым высоким требованиям рынка.

**Поэтапное движение.** Работы по строительству технопарка начались осенью 2023 года. В апреле 2024-го на конференции Skolkovo Regions гендиректор «Пересвет-Юг» Алексей Цуканов, заместитель губернатора Волгоградской области Анна Писемская и управляющий

директор фонда «Сколково» Юрий Сапрыкин подписали документ о сотрудничестве. В это же время «Сталинград» стал официальным оператором наукограда Сколково. Спустя почти полтора года, в сентябре 2025-го, Минпромторг России подтвердил, что строящееся здание соответствует всем требованиям, и внес его в реестр технопарков в сфере высоких технологий.

На сегодняшний день команда застройщика проделала большую работу. Прежде всего, выполнены серьезные инженерные операции по укреплению склона со стороны Ворошиловского района. Чтобы справиться с проблемой частых оползней, здесь возвели подпорную стену — смонтировали 728 свай длиной 20-28 м. Строители уже подготовили подъездные дороги и сформировали необычный рельеф местности.

«Открыть технопарк планируют в 2027 году, однако уже сейчас мы видим большой интерес к проекту, и это неудивительно. «Сталинград» — по-настоящему прорывная инициатива, которая привлечет в Волгоград еще больше людей из разных уголков России и мира, а разрабатываемые здесь технологии и решения позволят изменить к лучшему регион и всю страну», — резюмировал Алексей Цуканов.

# С социальным акцентом

## ФРЖС СО успешно решает приоритетные задачи в сфере градостроительства и соцполитики

Фонд развития жилищного строительства Самарской области основан как региональный институт развития жилищного строительства в 1999 году. С тех пор его главная цель остается неизменной – организация стремится к тому, чтобы обеспечить в регионе устойчивое развитие жилищного строительства с акцентом на социально значимые категории граждан. Фонд участвует в программах по переселению из аварийного жилья, предоставлению жилья детям-сиротам, реализует масштабные инвестпроекты и занимается комплексной реновацией исторического центра Самары, проектирует и строит арендное жилье, предоставляет социальные выплаты отдельным категориям граждан, возводит жилье и соцобъекты, формирует площадки для строительства жилья и инфраструктуры.



Сейчас в работе находятся сразу несколько объектов строительства, среди которых многоквартирные дома в г. Сызрани. «Миссия проекта в границах улиц Вавилова – Губкина придать новый импульс развитию городской среды г. Сызрани и задать высокий стандарт возводимого социального жилья. В проектируемом здесь жилком комплексе сосредоточены лучшие практики урбанистики и современной застройки России: дворы без транспорта, продуманные пешеходные связи, безопасные детские и спортивные площадки, террасы в квартирах первых этажей, зона-комьюнити для жильцов», – рассказал исполнительный директор Фонда развития жилищного строительства Самарской области Михаил Терентьев.

Один из значимых проектов ФРЖС СО – ЖК «Кислород», состоящий из 11 жилых домов в Самаре. Это современный ЖК, гармонично вписанный в природное окружение. Расположение в лесном массиве обеспечивает чистый воздух и тишину, создавая атмосферу уединения. В эксплуатацию уже ввели несколько жилых домов, в которых 130 квартир реализовано по программам «Дети-сироты» и «Переселение граждан из аварийного и ветхого жилья». Отдельного внимания заслуживает социальная инфраструктура ЖК: общеобразовательная школа на 350 учащихся, два детсада по 85 мест, врачебная амбулатория до 100 посещений в смену, спортивный зал, парковки, игровые площадки и площадки для отдыха и занятий физкультурой, активного отдыха. Помимо этого, в 2025 году фонд строит блокированные дома

в с. Шигоны по программе предоставления жилья детям-сиротам. Аналогичные проекты будут реализованы и в других муниципалитетах области. Работа над такими объектами продиктована тем, что в регионе в получении жилья нуждаются 4,5 тыс. сирот, а строительство блокированных домов поможет решить эту проблему.

«Мы активно работаем и с инвесторами. В ноябре 2025 года введен в эксплуатацию ЖК в Автозаводском районе г. Тольятти. Немного раньше мы заключили два инвестиционных соглашения об освоении строительных площадок в Самаре», – поделился Михаил Терентьев. ФРЖС СО имеет перспективные площадки под строительство и реализацию масштабных инвестпроектов. Среди них комплексное развитие «Самарское заречье» (площадь участка – 114 га), комплексное развитие «Кряж» (90,89 га), «Прибрежный парк» г. Тольятти (62 га), комплексное развитие восьми кварталов в историческом центре Самары. «Реновация исторического центра города – реальный шанс преобразить город и вдохнуть новую жизнь в деградирующие кварталы, – уверен Михаил Терентьев. – Одна из важных задач – сохранить и реконструировать памятники истории и культуры. Общая площадь под застройку оценивается в 27 га, часть из них будет застроена новыми зданиями, остальное займут объекты сохраняемой застройки, реконструированные памятники, элементы благоустройства и общественные пространства».



## Место для счастливой жизни



Обеспечение жителей Самарской области комфортным и качественным жильем — один из основных приоритетов деятельности министерства строительства региона. Об успешной работе в этом направлении говорит тот факт, что сегодня в разных городах области возводят несколько крупных жилых комплексов с развитой инфраструктурой.

В регионе не только поддерживают местных застройщиков, но и активно работают с девелоперами из других субъектов. Например, в июне было подписано соглашение с уральской компанией, которая намерена реализовать в Самарской области крупный инвестпроект, рассчитанный до 2035 года.

Одна из приоритетных для региона задач — обеспечить жильем детей-сирот. Сегодня

Самарская область занимает первое в ПФО и пятое в России место по темпам предоставления жилья детям-сиротам и не собирается останавливаться на достигнутом. «Жилье для ребят, которые выросли без родителей, — не просто квадратные метры. Это место, где начинается новая жизнь, появляется уверенность и опора. Мы делаем все, чтобы таких историй было как можно больше», — подчеркнул министр строительства Самарской области **Александр Фомин**.

Другой приоритет ведомства — работа с многодетными семьями. В 2025 году принято беспрецедентное для региона решение — из областного бюджета стали выделять деньги на проектирование и строительство подъезных дорог, водоснабжения и водоотведения к участкам многодетных семей. Благодаря этой программе стройку смогут начать семьи, которые ранее уже получили участки, но столкнулись с нехваткой инженерных коммуникаций.

В центре внимания министерства и переселение граждан из ветхого и

аварийного жилья в современный и надежный жилой фонд. С 2019 года новое жилье получили более 23 тыс. жителей Самарской области, а в программе участвуют 24 муниципальных образования региона. В планах на 2026 год — нарастить темпы этой работы, в том числе благодаря участию Самарской области в программе по расселению аварийного жилья в рамках нацпроекта «Инфраструктура для жизни». Регион получит на эти цели более 500 млн рублей.

Ведомство активно взаимодействует с обманутыми дольщиками. В работе находятся два крупных долгостроя: ЖК «Садовая» и ЖК «Космолет». Строительство ЖК «Садовая» выходит на финишную прямую — завершение работ запланировано на конец декабря. Квартиры в ЖК «Космолет» жители смогут получить уже в следующем году. Кроме того, при активном участии Александра Фомина удалось возобновить работы на станции метро «Театральная». Здесь завершена проходка, и проект стал одним из ключевых результатов текущего года.

## Комплексный подход

Начав свой путь как небольшая организация, сегодня ООО «СЗ «Волга» является полноценным участником строительного рынка, выполняющим работы под ключ: от разработки проектной документации до сдачи готового объекта в эксплуатацию. Застройщик фокусируется на целостном подходе к строительству — не просто возводит объекты, а создает комфортную, безопасную и устойчивую среду для жизни и работы.

В портфеле компании — проекты различного масштаба и назначения. Ее визитная карточка — МКД с подземным паркингом на ул. Ново-Вокзальной. Этот объект — демонстрация потенциала застройщика в реализации сложных, технологичных и эстетически выразительных зданий. Он представляет собой 16-этажный комплекс со 125 квартирами различной планировки, трехуровневым подземным паркингом на 126 машино-мест, коммерческими помещениями и благоустроенной придомовой территорией. «Масштаб и комплексная проработка проекта потребовали слаженной работы всех



подразделений компании и применения передовых строительных технологий», — поделился директор ООО «СЗ «Волга» **Виталий Лыков**. — Архитектурно комплекс выделяется динамичной геометрией фасада и панорамным остеклением, благодаря чему станет заметной доминантой городского ландшафта».

ЖК задал высокую планку для всех последующих проектов компании. Сейчас СЗ «Волга» работает над несколькими крупными объектами, и это не только жилье, но и социальная и логистическая инфраструктура. «Каждый из проектов демонстрирует наш

подход к строительству: сочетание инновационных технологий, внимание к экологии и эргономике и строгое соблюдение сроков и стандартов качества. Мы уделяем большое внимание действующим нормативам — ГОСТ, СП, а при необходимости работаем по международным стандартам качества. Безопасность для нас в приоритете, именно поэтому мы реализуем многоступенчатый контроль — от материалов до финальной приемки работ», — поделился Виталий Лыков.

В основе успешной реализации проектов любой сложности лежит сочетание развитой материально-технической базы и команды профессионалов, которая объединяет опытных инженеров, архитекторов и квалифицированных рабочих.

«Такой симбиоз дает нам ряд преимуществ: строгое соблюдение сроков, снижение издержек за счет собственного парка техники и складов, гарантированное качество на всех этапах строительства и гибкость в адаптации проектов под запросы заказчика, — резюмировал Виталий Лыков. — Это подтверждают результаты нашей работы».



# Павел Костенко: «В сфере девелопмента пришло время комплексных решений»

Сегодня девелоперы сталкиваются с целым рядом вызовов, стараясь найти компромисс между растущей себестоимостью строительства и новыми требованиями к жилью. Создатель и руководитель строительного холдинга OSNOVANIE Development Group из Самары Павел Костенко рассказал о преимуществах комплексного подхода к проектированию и реализации современного комфортного жилья в регионе.



но у покупателей по-настоящему появился выбор. И важно, что город от этого становится краше.

**В этом году вы реализовали проект ЖК «Возрождение», который сумел заметно оживить рынок первичного жилья в своем дефицитном на предложения районе. Какими принципами вы руководствовались в этом проекте?**

Мы зашли в густонаселенный район с разрозненной городской средой. При этом рынок не давал возможности качественно улучшить жилищные условия, и это сделали мы. Изначально было понимание, что стандартное жилье здесь возводить не будем. При этом я считаю, что наш проект — это базис, который должен присутствовать в современном комфортном жилье. Чтобы жители могли войти в красивый подъезд, подняться на свой этаж по эстетичному пространству, выйти в благоустроенный двор. В своем проекте везде в МОПах мы использовали продуманные дизайнерские решения: не только на уровне первого этажа, но и на всех этажах в лифтовых холлах используется декоративная штукатурка с перламутром и отделка с фактурой под натуральный камень. Это создает уютную атмосферу еще до входа в квартиру. Не менее трети собственников отметили, что дом получился даже красивее, чем на рендерах. То есть их ожидания удалось превзойти.

**Ваш проект — пример одиночного МКД, эффективно вписанного в уже сформированную городскую среду. Есть желание попробовать себя в квартальной застройке или КРТ?**



Конечно, на небольшой площадке не получается воплотить все замыслы. Сейчас мы ведем проектирование на большой территории в городе-спутнике Самары Новокуйбышевске, комплексно подходим к созданию среды для жизни, продумываем общую концепцию и все элементы инфраструктуры и благоустройства. В Тольятти тоже приступаем к реализации проекта с новым подходом к проектированию и уже сейчас продумываем отличительные особенности этого ЖК.

**Какими, по-вашему, должны быть современные девелоперские проекты?**

Девелопер должен видеть перспективу большой площадки уже на старте идеи, отчетливо представлять эргономику проекта. И уже после этого переходить к проектированию, которое делится на этапы.

Считаю, что управлением ЖК после ввода в эксплуатацию на законодательном уровне должен заниматься сам девелопер, потому что, когда сторонняя управляющая компания дом получает в работу, в борьбе с конкурентами она выбирает снижение стоимости услуг. Поддерживать концепцию ей невыгодно и неинтересно: не создав идею, нельзя ею правильно управлять.

**Нацпроект «Инфраструктура для жизни» подразумевает комплексное развитие трех социально-экономических секторов — жилья, дорог и ЖКХ. Какой вы видите роль регионов в этом процессе?**

Необходимость современного КРТ объективно назрела, в том числе и в нашем регионе. При этом проект КРТ нуждается в большем ресурсе. Поэтому так важно на старте продумать ширину новых дорог, модернизировать инженерные сети и, главное, подойти к решению этих задач комплексно. А значит, выстроить четкое взаимодействие с местными органами власти, объединить планы девелоперов с возможностями развития городской среды.

**Вследствие такого подхода к проработке концепции девелоперы получают возможность формировать добавленную стоимость и предлагать покупателям новые решения. Совершенно верно. Эти нововведения формируют на рынке здоровую конкурентную среду. Несколько лет назад было не так, но актуальный подход к проектированию стимулирует придумывать что-то новое. Стоимость квадратного метра, как и себестоимость строительства растет,**



Строительная компания «Арбит Строй» на протяжении уже 20 лет предоставляет населению Самарской области возможность жить в качественных и комфортных домах. Начиная с 2005 года, она построила 46 объектов разной сложности и зарекомендовала себя надежным игроком отрасли.

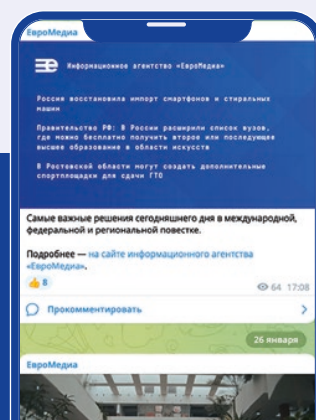
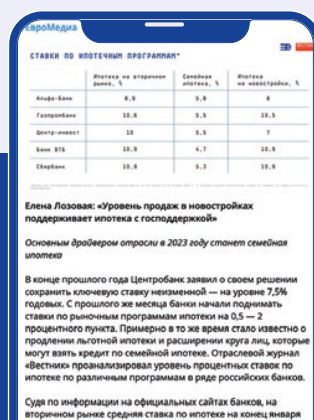
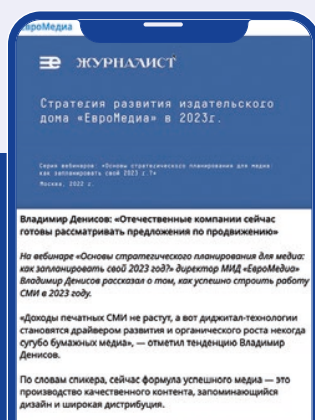
В портфеле компании такие социально значимые проекты, как ЖК «Боярский двор», ЖК на Фестивальной в г. Кинель, ЖК на ул. Карла Маркса и ул. Димитрова в г. Самаре. Их общая площадь достигает почти 100 тыс. кв. м. Каждый объект является примером стабильности, компе-

тентности и высокого уровня инженерных и строительных решений. Сегодня «Арбит Строй» делает акцент на эксклюзивную малоэтажную застройку премиального сегмента. В нынешнем году застройщик представил свой новый проект — клубный дом «Первый», рассчитанный всего на девять квартир. Его концепцию разработала студия Black Panthers Architects. Проект имеет целый ряд особенностей, придающих ему дополнительную ценность. Среди них панорамное остекление, наполняющее пространство светом, и подземный паркинг, обеспечивающий безопасность и удобство парков-

ки в любое время года. Одно из главных достоинств дома — прекрасный вид на Волгу, который открывается из окон каждой квартиры. Формат малоквартирного дома обеспечивает приватность, тишину и высокий уровень комфорта. Авторы проекта уверены, что за это клубный дом «Первый» и полюбят будущие жильцы. Он сочетает в себе одновременно преимущества городской инфраструктуры и уединенности, создавая при этом по-настоящему камерную атмосферу. Сейчас компания делает шаг в сторону премиальной точечной застройки и стремится к тому, чтобы предлагать покупателю уникальные объекты, которые стали бы образцом особой архитектурной концепции и индивидуального подхода. Клубный дом «Первый» является знакомым проектом нового этапа, ведь он сочетает в себе ограниченный квартирный фонд, продуманную инфраструктуру и исключительное расположение. Застройщик делает упор не на количество, а на качество квартир и предлагает жильцам совершенно новый уровень жизни.



## Telegram-канал «ЕвроМедиа»



20 лет



Подкасты, видео, журналы и книги-бестселлеры — все это холдинг «ЕвроМедиа».

Услышать мнение первых лиц нашей страны и Евразийского союза вы сможете на нашем telegram-канале!

# Комфорт в деталях

## «Чистый квартал» применяет системный подход к управлению многоквартирными домами в Кургане

Управляющая компания «Чистый квартал» специализируется на профессиональном управлении многоквартирными домами в Кургане, обеспечивая содержание общего имущества, техническое обслуживание и взаимодействие с жильцами. Организация входит в число лидеров рейтинга управляющих компаний Курганской области по итогам третьего квартала 2025 года благодаря высоким оценкам качества услуг и клиентоориентированности.



Одним из значимых достижений компании стало получение губернаторского гранта в номинации «Лучшая управляющая компания» в 2022 году. Это признание подтверждает эффективность выстроенных бизнес-процессов и системный подход к работе.

Сегодня деятельность «Чистого квартала» базируется на системности, которая является обязательным требованием действующего законодательства. Внутренние и внешние CRM-системы позволяют сотрудникам получать полную и актуальную информацию по каждому дому и каждой квартире, оценивать визуальную и финансовую часть работ, контролировать исполнение задач и оперативно реагировать на возникающие запросы. Принцип

взаимозаменяемости обеспечивает бесперебойность работы и высокую скорость реагирования на любую ситуацию. Компания предоставляет услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирных домов, не превышая существующих тарифов. Инженерные сети — водоснабжение, отопление, канализация, электроснабжение и вентиляция — поддерживаются в надлежащем техническом состоянии. Придомовые территории содержатся в чистоте, газоны получают защитные ограждения, проводится высадка культурных растений и цветов. Дворы дополняются малыми архитектурными формами.

Важным принципом работы УК «Чистый квартал» остается открытая коммуникация с собственниками. Организация активно проводит личные приемы и встречи с

советами домов, где формируется конструктивный диалог. Выездные мероприятия позволяют объективно оценить состояние элементов общего имущества и принять решения на основании фактической картины. Если личное участие невозможно, жильцам доступна информация в виде фотоотчетов и визуальных данных из цифровых систем планирования, что обеспечивает прозрачность и доверие. 1 декабря 2025 года управляющая компания объявила о запуске мобильного приложения для жителей многоквартирных домов. Этот сервис предоставляет возможность просматривать и оплачивать начисления за жилищно-коммунальные услуги, хранить и скачивать квитанции, получать актуальные объявления и новости, создавать обращения в управляющую компанию, а также заказывать и оплачивать дополнительные услуги.

Системный подход, технологичность, прозрачность процессов и открытая коммуникация с жителями позволяют УК «Чистый квартал» уверенно удерживать позиции одной из наиболее успешных и эффективных управляющих организаций Курганской области.

«На следующий год «Чистый квартал» ставит перед собой задачи дальнейшего повышения качества обслуживания, сокращения времени реагирования на плановые заявки, развития цифровых инструментов, внедрения систем видеонаблюдения, контроля доступа на придомовой территории и расширения функционала мобильного приложения совместно с партнерами», — рассказала директор организации Людмила Чудинова.



Управляющая компания «Старт» начала свою работу в 2018 году и за прошедшее время завоевала доверие жителей обслуживаемых ею домов. Это становится возможным благодаря тому, что основополагающим принципом работы организации остаются ежедневный труд, честность и отзывчивость в общении с собственниками МКД.

«Мы всегда работаем в контакте с людьми, и это очень важно, — уверена генеральный директор ООО «Старт» Жанна Мухина. — Наша команда наладила систему взаимодействия с собственниками — мы очень тесно работаем с советами домов, общаемся в чатах. Люди в любое время суток могут получить ответ на волнующий вопрос и решить с нашей помощью любую проблему». Двери управляющей компании всегда открыты для посетителей: многие прихо-

дят сюда не только в дни приема, и им всегда уделяют внимание. Есть вопросы, которые требуют участия нескольких членов команды, в такой ситуации каждый готов включиться и оказать помощь.

Нам удалось собрать коллектив настоящих профессионалов, которые хорошо знают свое дело и болеют за него всей душой. Большинство работают здесь на протяжении многих лет, и за это время мы стали настоящей семьей. Возможно, именно поэтому нам по плечу любые задачи. Минувший год — очередное тому подтверждение». В 2025-м команда УК «Старт» выполнила большой объем работ: отремонтировала подъезды и инженерные коммуникации, восстановила электрооборудование и освещение, капитально отремонтировала один из домов по спецсчету. Ее усилия не остались незамеченными: в рейтинге управляющих организаций Кургана, составленного Госжилинспекцией Курганской области по итогам третьего квартала, организация вошла в пятерку лидеров. «В основе такой высокой оценки лежит целый ряд факторов, которые отличают



работу нашей УК. Один из них, например, комплексная работа с домами, которые поступают на обслуживание. Мы сразу делаем осмотр общедомового имущества, подвальных помещений и определяем, какой объем работы предстоит, согласовываем его с советом дома и беремся за дело, — поделилась Жанна Мухина. — Мы не планируем останавливаться на достигнутом. В ближайшем будущем завершим ремонт подъездов, обустроим придомовую территорию и займемся озеленением. Мы получаем запросы на это от наших жителей и, уверенны, сможем и впредь делать все для того, чтобы им было комфортно».

## Инвестиции в комфорт



Администрация Тункинского района Республики Бурятия играет ключевую роль в управлении территорией, способствуя повышению уровня ее благоустройства и развитию туризма. Особо значимой для всего района стала победа в IV конкурсе лучших проектов создания комфортной городской среды для регионов Дальневосточного федерального округа с проектом «Долина странствий».

Победа в конкурсе стала уникальной возможностью для села Кырен реализовать благоустройство общественного пространства: улицы Ленина — не только центральной части села, но и территории вдоль федеральной трассы, ведущей к Монголии. Это может стать уникальным местом, демонстрирующим, как может выглядеть современное село с точки зрения благоустройства и архитектуры, так как в проекте даны рекомендации по оформлению фасадов торговых объектов, отражающих местную идентичность. Цели конкурса, такие как улучшение урбанистической среды в небольших населенных



пунктах, ориентированы на демографическую стабильность: создание новых рабочих мест, приравнивание условий жизни к крупным городам и стимулирование туризма как стратегической бизнес-ниши района.

Реализация проекта «Долина странствий» внесет существенные изменения в инфраструктуру села Кырен. Улица Ленина превратится в центр района, объединяющий зоны отдыха, ожидания транспорта и рекреационные элементы. Ключевыми компонентами станут открытие туристического центра с навигационными и информационными стендами, организа-

ция ярмарочной зоны, установка стелы «Долина странствий — середина пути» вдоль трассы. Проект включает укладку тротуаров и проездов, оптимизацию парковочного пространства и установку профессионального освещения, что повысит привлекательность, комфорт и безопасность территории для жителей и гостей, способствуя развитию интегрированной инфраструктуры.

«На данный момент нами совместно с проектировщиками разрабатывается рабочая документация, уточняются технические моменты. Уже следующей весной мы приступим к началу строительства, а осенью откроем новое пространство. Мы намерены и дальше участвовать в конкурсе и продолжать развитие нашего села и района. Так, начав с парка «Путь ветра», мы продолжим работать по обеим сторонам ул. Ленина. На будущее у нас есть целый план развития общественных пространств, который мы намерены реализовать до 2030 года», — подчеркнул глава администрации района Чингис Маншеев.

# Руслан Болотов: «Государственная поддержка дает муниципалитетам возможность реализовывать проекты мирового уровня»

Иркутск демонстрирует устойчивость в достижении инфраструктурных рекордов. Благодаря участию в национальных проектах и грамотному подходу в решении задач развития на всех этапах их реализации столица Прибайкалья воплощает в жизнь масштабные проекты, необходимые городу и региону, как человеку воздух. Мэр города Иркутска Руслан Болотов отметил, что благодаря поддержке федерального центра, инициативам президента России теперь удается работать на опережение, причем на десятки лет вперед.



Укрепляя инженерный каркас сегодня, закладываем прочный фундамент развития Иркутска на десятилетия вперед

— Одно из важнейших направлений нашей деятельности — инфраструктурное обновление Иркутска. Без этого развитие областного центра не просто остановится, а приведет к коллапсу. Это все равно, что на ржавые батареи ставить новые хомуты вместо того, чтобы менять радиаторы. В какой-то момент система не выдержит и рванет. По факту сегодня как и многие российские города мы живем за счет инженерных коммуникаций, созданных в 60–80-е годы прошлого века. Эти ресурсы исчерпали себя. В Иркутске мы ведем большую работу по укреплению инженерного каркаса столицы Прибайкалья. Параллельно реализовывали сразу несколько масштабных проектов, которые значительно повысят безопасность систем жизнедеятельности, создадут крепкую основу для перспективного развития областного центра.

Текст: Ника Хованская



**Иркутские КОС — экологическая безопасность байкальской природной территории**

— В 2024 году мы завершили комплексную модернизацию канализационно-очистных сооружений правого берега Ангары. До недавнего времени у нас работали КОС, построенные в 60-х годах прошлого века. Они уже не справлялись с нагрузкой. Мы вошли в федеральную программу «Сохранение озера Байкал» нацпроекта «Экология». Общий объем инвестиций — более 15,2 млрд рублей. Реконструкцию вели несколько лет, при этом ни на день не прекращая работу КОС. Справились и с санкциями в отношении оборудования. В итоге получили объект мирового уровня: мощность сооружений увеличили с 130 до 220 тыс. куб. м/сут., создали

многоступенчатую систему очистки сточных вод, которая позволяет превращать их в воду, абсолютно безопасную для природы. Наш высокотехнологичный комплекс получил хорошую оценку Министерства природных ресурсов и экологии РФ. Было отмечено, что Иркутск является одним из лидеров в стране по модернизации подобных сооружений. На очереди — реконструкция КОС левого берега. Проектно-сметная документация прошла все необходимые согласования, одобрена заявка на вступление в ФП «Вода России». В 2026 году планируем приступить к работам на объекте. Мы стараемся не только для Иркутска. Подобная работа — это вклад и в будущее областного центра, и в благополучие людей, которые живут ниже по Ангаре, а это десятки городов. Такие



проекты улучшают жизнь людей, экологическую безопасность всей байкальской природной территории.

#### Тепловой луч — новый импульс в развитии Иркутска

— Строительство теплового луча — крупнейший за 50 лет подобного рода проект. По масштабу не уступает изменениям всего инженерного коммунального хозяйства Иркутска 70-х годов прошлого века. Одна из его ключевых особенностей — реализация на высоком технологическом уровне в условиях плотной городской застройки. Такое на территории Иркутской области впервые. Также регион стал одним из первых в России, кто получил федеральные средства на воплощение подобного крупного инфраструктурного проекта: объем государственных инвестиций превысил 9,8 млрд рублей (включая реконструкцию трубопроводов). Проложили более 5,5 км сетей, построили 2 перекачивающие насосные станции, 7 современных тепловых пунктов, реконструировали бойлерную установку на Ново-Иркутской ТЭЦ. Сегодня общая мощность подключаемой нагрузки составляет 109 Гкал/час. За этими техническими подробностями стоят еще более весомые цифры — возможность строительства 1 млн кв. м современного жилья, возведение, как минимум, 10 социальных объектов. Важно, что закроем при этом 7 устаревших угольных котельных, а это минус 5 тыс. тонн вредных выбросов в год. Кольцевая схема новой сети позволит повысить надежность теплоснабжения всего города, создать

принципиально новый район Иркутска, в котором изначально не будет коммунальных проблем. Важно, что тепловой луч даст импульс для развития на ближайшие 15-20 лет.

#### Масштабная реконструкция трубопроводов

— Наше муниципальное предприятие «Водоканал» создает в Иркутске единую канализационную сеть, которая идет через несколько крупных районов. Ее строительство позволит разгрузить центральную часть города, повысить пропускную способность коммуникаций. Проложили самотечный канализационный и два напорных трубопровода, а также построили новую КНС. Это новые сети водоотведения. Трубы выполнены из полиэтилена, что гарантирует срок эксплуатации не менее 50 лет. В работе применяли передовые методы: сети преимущественно прокладывают микротоннелированием, то есть закрытым способом. По такой технологии строят метро в Москве. В Иркутске ее использовали впервые. Метод позволил минимизировать возможные разрушения искусственных покрытий и рельефа, а также в разы повысить темпы работ. Общая протяженность коммуникаций составляет около 25 км, проложили их меньше чем за год. Колоссальный объем работ! Подчеркну, такого глобального обновления инженерных сетей в столице Прибайкалья мы еще не делали. Воплощение проекта стало возможным благодаря участию Иркутска сразу в нескольких программах: за счет средств фонда развития территорий,



инвестпрограммы, инвестиционных бюджетных кредитов, а также федерального, регионального, городского бюджетов. Новая инфраструктура дает технологическую возможность для подключения новых объектов к централизованной системе водоотведения. Это существенно повышает качество коммунальных услуг.

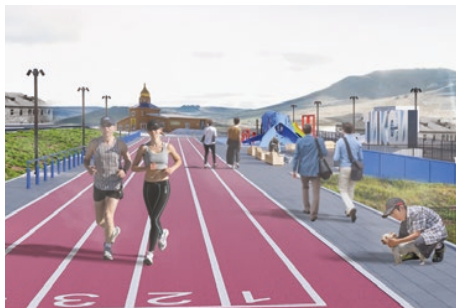
#### Вместе строим города для благополучной и комфортной жизни людей

— Я много общаюсь со своими коллегами — мэрами других городов, в том числе в рамках деятельности Всероссийской ассоциации развития местного самоуправления. Наш обмен опытом красноречиво свидетельствует: у муниципалитетов сегодня на руках есть уникальные инструменты и эффективные механизмы, которые помогают нам реализовывать масштабные проекты. Благодаря поддержке федерального центра, инициативам нашего *президента Владимира Путина* мы теперь не догоняем, а работаем на опережение, причем на десятки лет вперед. И это несмотря на санкции, на сложное, переломное время для России. Сейчас, когда задан государственный курс на инфраструктурное развитие, во вверенных нам территориях мы обязаны сделать все, чтобы не допустить срывов национальных проектов, обеспечить стабильность на местах, сделать жизнь людей более комфортной и благополучной. Добиться этого можно только единой командой — коллективом единомышленников. В Иркутске свою работу строим именно так: мы видим векторы, которые обозначены государством, тесно взаимодействуем с правительством Иркутской области, нашим *губернатором Игорем Кобзевым*, депутатами Государственной думы и местными народными избранниками. Это позволяет выполнять наши социальные обязательства перед горожанами и при этом двигаться вперед. Убеден, такими же принципами руководствуются и остальные российские города.

# Связь поколений

## Площадь Мира предназначена для сохранения памяти о героях и передачи идеи о мире, дружбе и единстве

Всероссийский конкурс лучших проектов благоустройства, ежегодно проводимый Министерством строительства и ЖКХ РФ, остается важным соревновательным механизмом, стимулирующим развитие территорий. За восемь лет участия в состязании Республика Саха (Якутия) одержала 33 победы и привлекла более 2,245 млрд рублей федеральных грантов на развитие городов и сел республики. В 2025 году эту копилку пополнила победа поселка Тикси с проектом площади Мира, разработанным в рамках реализации мастер-плана агломерации Тикси-Найба.



Эту победу можно считать поистине народной, ведь в разработке проекта принимали участие общественность, органы власти, организации и неравнодушные жители. Такая командная работа дала свои плоды — жюри конкурса выделило на благоустройство площади 100 млн рублей.

Проект, разработанный GRD:STUDIO, получил рекордные 88,563 балла. Ключевым элементом проекта станет круглогодичный павильон, спроектированный как теплое и уютное пространство для отдыха, встреч и проведения досуга. Здесь жители и гости поселка смогут приятно провести время, выпить горячий напиток и укрыться от непогоды. На площади появится и другая

многофункциональная инфраструктура, ориентированная на комфорт и потребности жителей. По замыслу разработчиков проекта-победителя архитектурного бюро GRD важным элементом станет современный арт-объект «Тикси», под которым установят мемориальный стенд, посвященный героям войны, жившим в поселке. За стендом расположатся амфитеатр и сцена, где будут проходить культурные мероприятия и выступления. «Площадь Мира как центральное пространство поселка предназначена не только для сохранения памяти о героях, но и для передачи идеи о мире, дружбе и единстве — тех ценностей, которые важны для самого Тикси, — объясняет глава администрации городского поселения «Поселок Тикси» Наталья

Султанова. — Все функциональные зоны площади будут работать в гармонии с этой концепцией, создавая пространство для общения, культурного обмена и активной жизни местных жителей». Однако проект представляет собой не просто сочетание географических элементов, а визуальное повествование о Тикси. Здесь есть все — и суровая эстетика советского наследия, и динамика арктической природы, и философское осмысление гармонии и уюта в условиях Крайнего Севера. В основе концепции проекта лежит идея обыграть многогранность слова «мир». При помощи геометрического узора, используемого в айдентике, удастся раскрывать его в двух измерениях: с одной стороны, мир как географическое пространство. В этом случае линии паттерна повторяют ландшафт Тикси — извилистые тундровые просторы, порывистые ветры, морские волны и вьюги. Узор так же динамичен, как и сама природа Арктики. С другой стороны, на мир смотрят как на состояние гармонии. Это позволяют сделать мягкие и плавные линии, которые ассоциируются со спокойствием, душевным равновесием и умиротворением. Красная нить, проходящая через элементы брендинга, символизирует неразрывную связь времен. Она объединяет прошлое и настоящее, разные поколения жителей Тикси, а также служит знаком согласия и единства между людьми. Красный цвет — это отсылка к советской эпохе, но в новом контексте он становится символом жизни, энергии и тепла в холодном крае.

# Среда для жизни

## Благоустройство Мюрюнского наслега объединяет жителей сельского поселения в сообщество единомышленников

Дальний Восток сегодня переживает строительный бум, и крупнейший федеральный девелопер ПИК — один из ключевых. Администрация сельского поселения Мюрюнский наслег активно занимается управлением и развитием территории села Борогонцы, включая организацию благоустройства, участие в федеральных конкурсах и реализацию инфраструктурных проектов для улучшения качества жизни якутов.

Прокопий Румянцев



Администрация сельского поселения Мюрюнский наслег одержала победу во Всероссийском конкурсе по созданию комфортной городской среды с проектом благоустройства центральной площади села Борогонцы. В рамках проекта привлечено федеральное финансирование для преобразования ключевой зоны общественной активности в наслеге и во всем Усть-Алданском улусе. Этот успех не только формирует современный общественный центр, но и служит отправной точкой для последовательного благоустройства села вдоль центральных улиц Ленина и Лонгинова.

После реализации проекта центральная площадь села Борогонцы претерпит значительные изменения, сохранив свою основную функцию как место для торговли и общественных мероприятий. Здесь предусмотрено создание сквозного прохода и проезда транспорта с одной улицы на другую, обеспечивая комфортные условия для передвижения посетителей. У входа в большой многофункциональный павильон размещена зона отдыха со скамейками и столом Small Talk, идеальными для дискуссий, встреч и выставок, а озеленение

территории способствует формированию благоприятной атмосферы. Центральная часть площади с памятником отведена под активную общественную зону, где вблизи зон отдыха и активности расположена коммерческая зона с торговыми рядами для ежегодной осенней ярмарки и фестивалей. Активная зона дополнена спортивными элементами, такими как скейт-рампы и велосипедная дорожка, а многофункциональный павильон у памятника станет центром для креативных сообществ. За павильоном обустроена удобная парковочная зона, а на территории использованы как готовые элементы благоустройства — скамейки и спортивное оборудование, так и индивидуально разработанные архитектурные формы.

Жители наслега активно участвуют в конкурсах и обсуждениях по благоустройству, поддерживая проект центральной площади голосованием и внося предложения по его наполнению и функционалу. Благодаря федеральным программам у молодежи, семей с детьми и старшего поколения появляются современные, удобные места для отдыха и проведения культурных мероприятий.

Сейчас администрация сосредоточилась на получении положительного заключения

государственной экспертизы проекта, после чего последует процедура контрактации. Реализовать проект планируется до конца ноября 2026 года. Это позволит своевременно внедрить элементы комплексного улучшения инфраструктуры, отвечающие стандартам комфортной городской среды.

Победа в конкурсе вдохновляет на создание новых проектов, поскольку глобальная работа по улучшению качества благоустройства и инфраструктуры села успешно проходит при комплексном видении развития.

«Село Борогонцы как один из опорных населенных пунктов Республики Саха (Якутия) представляет собой важную точку регионального роста, где центральная площадь станет ключевым общественным пространством для всей системы зон в селе. Проект предусматривает интеграцию площади с другими объектами, такими как набережная Мюрю и новый парк, а также благоустройство вдоль главной улицы, что объединит развитие жилья, кварталов и социальной инфраструктуры в единое пространство, повышая качество жизни в долгосрочной перспективе», — подчеркнул глава администрации **Прокопий Румянцев**.

Текст: Дина Нелугина

# Дом мечты

## Разработана дорожная карта развития индивидуального домостроения

Сегмент индивидуального жилищного строительства демонстрирует небывалый рост. Как отметили эксперты на втором съезде Ассоциации участников рынка малоэтажного и индивидуального жилищного строительства, с 2006-го по 2024 год ввод ИЖС вырос в три раза — с 19,8 до 62 млн кв. м, а за 9 месяцев текущего года доля индивидуального домостроения в общем объеме ввода жилья достигла рекордных 70%. Однако за впечатляющими цифрами скрываются серьезные вызовы, побудившие отрасль разработать комплексную дорожную карту.

Текст: Валентина Ермолаева



**И качество, и количество.** По словам *председателя наблюдательного совета Ассоциации МЖС, председателя Комитета Торгово-промышленной палаты РФ по предпринимательству в сфере строительства Ефима Басина*, динамика резкого роста показателей ИЖС — не результат директивы сверху, а отражение глубинного запроса общества, который государство, наконец, услышало. «Это не то, что сверху обязали и начали делать. А именно снизу мы добились, что сейчас все сверху понимают, что ИЖС — это и рождаемость, и развитие, и качество жизни», — подчеркнул он съезде Ассоциации МЖС. — Нельзя рваться ввысь и строить опять человекини. Таким строительством мы загоняем себя в угол, а потом будем ругаться, как сейчас проклинаям хрущевки, что их надо ломать, что они мешают.

Хрущевки в свое время действительно сыграли свою роль, позволив переселить людей из землянок, из подвалов в более-менее, как казалось, нормальное жилье. А сегодня, конечно, они уже нонсенс. И то же самое будет через несколько лет, когда мы будем смотреть на высотки и думать, как их сломать, чтобы не нарушить экологию и логистику. И это гораздо труднее будет, чем пятиэтажки ломать».

*Президент Ассоциации МЖС, член Комитета по строительству и ЖКХ Государственной думы РФ Александр Якубовский* прогнозирует дальнейший рост объемов ИЖС вследствие как нового строительства, так и дачной амнистии. Что касается последней, то здесь после дифференциации тарифов на электроэнергию по всей стране количество зарегистрированных

домов кратно выросло, и эта тенденция, по его мнению, будет только нарастать. Эксперты уверены, что при строительстве малоэтажных объектов нужно избегать точечной застройки, делая акцент на применение механизма КРТ. Это позволит уйти от повсеместно наблюдающихся нарушений границ земельных участков, плотности застройки, отсутствия пожарных проездов. «От такого подхода, когда люди на земельном участке строят что попало, мы должны уходить. Потому что это, в первую очередь, влияет на качество жизни людей, а в конечном итоге, на эксплуатацию целых поселков. Будущее индивидуального домостроения — в комплексном подходе, который предполагает возведение не только домов, но и всех необходимых сетей, дорог и общественных пространств», — подчеркнул Александр Якубовский.

В погоне за количеством важно не потерять качество. Ефим Басин считает, что во главу угла необходимо ставить понятие человекоцентричности. «Сегодня все наши проекты должны быть обращены не к цифрам, а к человеку, чтобы ему было приятно и комфортно жить в своем доме, было чем дышать и где отдыхать и была возможность детей рожать не на 45 кв. м, а в полноценном доме, тогда и проблема демографии будет решена», — сказал эксперт.

#### От хаоса к цивилизованным поселкам.

Ответом на эти и другие вызовы в сфере ИЖС стала стратегия, утвержденная на съезде. Ее стержень — переход к проектированию цивилизованных поселков через механизмы комплексного развития территорий. С целью тиражирования на

формированием отчетной документации для банка и заказчика-застройщика. Опыт использования таких систем показал снижение издержек застройщика, сокращение времени строительства и исключение потребительского терроризма.

В целом отмечается, что цифровизация — тот современный тренд, который сегодня должен активно использоваться в развитии ИЖС. В частности, на сайте ассоциации создан блок, информирующий о цифровых услугах, предоставляемых членами ассоциации и посетителям сайта. К этим услугам относятся цифровая проверка за 40 секунд и формирование отчета о всех данных по земельному участку с использованием платформы Taddex; предоставление более тысячи проектов домов, автоматическое формирование сметы с учетом, контроль каждого этапа строи-

автоматически подавать заявки сразу в три банка с вероятностью положительного одобрения 94%.

Еще одно перспективное направление для развития сферы ИЖС — применение цифровой платформы для сертификации проектов с целью определения класса энергоэффективности домов по ГОСТ «Зеленое» индивидуальное жилищное строительство. «В прошлом году ассоциация совместно с ДОМ.РФ разработала первый в России «зеленый» стандарт на ИЖС. Мы всех своих участников направляем на то, чтобы они строили энергоэффективные дома. И уже показали на практике, что есть технология современная, которая позволяет делать так, чтобы тепло и горячая вода были дешевле в 2-3 раза. А это основная нагрузка в платежке. Если у людей будет оставаться больше денег от экономии



территорию всей страны проводится анализ успешного опыта КРТ, нарабатанного, прежде всего, в Московской области, а также в Татарстане, Иркутской, Белгородской, Кемеровской и Владимирской областях.

Также в настоящее время реализуется пилотный проект с 20 застройщиками по применению усовершенствованных и комбинированных схем финансирования, существенно снижающих финансовую нагрузку на застройщиков и покупателей жилья. Кстати, при реализации пилотных проектов используются цифровые сервисы, позволяющие оперативно проверить земельный участок, провести изыскания, поставить объект на кадастровый учет, автоматически сформировать смету, проконтролировать каждый этап строительства дома с фото- и видеофиксацией, с автоматическим

тельства дома с фото- и видеофиксацией, с автоматическим формированием отчетной документации для банка с использованием платформы «Пазл дом»; предоставление уникального цифрового маркетинга компании, интегрировавшей на одной площадке все крупные интернет-сервисы: ЦИАН, «Авито», «Яндекс», «ВКонтакте» и «Телеграмм», что позволяет применительно к МЖС и ИЖС существенно сократить затраты на поиск покупателей домов и ускорить продажи.

Отдельно стоит упомянуть информационно-цифровую платформу с искусственным интеллектом Banki.shop, которая содержит сведения о более 600 ипотечных программах 73 банков и условия страхования 16 компаний. Платформа позволяет за 40 секунд подбирать условия ипотечного кредитования со страхованием и

услуг на ЖКХ, они быстрее рассчитаются с ипотекой и приобретут дом большей площади», — отметил *председатель правления Ассоциации участников рынка малоэтажного жилищного строительства Валерий Казейкин*. В дальнейшем планируется, что эта «зеленая» сертификация может быть использована при получении «зеленого» проектного финансирования и «зеленой» ипотеки.

Ожидается, что реализация этих и ряда других мероприятий позволит создать цивилизованный рынок малоэтажного жилищного строительства, перевести его значительную часть на принципы долевого строительства, повысить безопасность сделок, снизить стоимость и сроки строительства, а также обеспечить каждому россиянину возможность жить в собственном доме. ||

# Дмитрий Виноградов: «Городец» — это не просто жилье, а экосистема для жизни и работы 8000 человек»

В условиях продолжающегося оттока населения из малых городов и сельских территорий особую значимость приобретают проекты КРТ, способные не только создавать жилье, но и формировать полноценную среду для жизни и работы.

Одна из таких масштабных инициатив — «Городец» в Костромской области, подготовленный компанией ООО «ИнвестКапитал» под руководством Дмитрия Виноградова. Он рассказал о целях, потенциале проекта и административных барьерах, с которыми сегодня приходится бороться.



Дмитрий Александрович, в чем заключается основная стратегия проекта «Городец»? Стратегическая цель запуска проекта «Городец» заключалась в комплексном развитии территории, направленном на остановку оттока населения и создание условий для устойчивого проживания 8000 человек. Красносельский район был выбран благодаря наличию обширных неосвоенных земель и потенциальной возможности привлечения инвестиций, а также благодаря поддержке на федеральном уровне. С самого начала мы рассматривали проект не как точечную застройку, а как экосистему, где человек может жить, работать и развиваться. Это не коттеджный поселок, а новая модель жизни в сельской местности, где жилье, работа, образование и досуг объединены в едином пространстве.

В чем принципиальное отличие от традиционных форм застройки?

Этот проект отличают масштаб и комплексность подхода. «Городец» — это современная экосистема, включающая жилую застройку, школу, два детских сада, спортивный комплекс с бассейном,

торгово-выставочный центр, кластер малого и среднего предпринимательства. Мы создаем сбалансированную среду для жизни и работы, где человек не будет зависеть от поездок в крупный город, а сможет реализовать себя на месте. В проект заложено развитие МСП-кластера, сельскохозяйственного и туристического направлений, а также формирование новой инфраструктурной сети: дороги, газоснабжение, электроснабжение, водозаборные и очистные сооружения. Все это обеспечит автономность и устойчивость территории. Преимущество проекта заключается в создании сбалансированной среды для жизни и работы, что делает его привлекательным для семей и малого бизнеса.

Каким образом выстраивается экономическая модель проекта?

Устойчивое функционирование объектов инфраструктуры будет обеспечиваться за счет смешанного финансирования. В основе лежат бюджетные средства, привлеченные инвестиции и доходы от эксплуатации инфраструктуры. Для каждого объекта в проекте создается устойчивая бизнес-модель: аренда помещений в МСП-кластере, платные спортивные и образовательные

услуги, сервисы обслуживания и другое. Кроме того, проект предусматривает создание порядка 1500 рабочих мест. Это строительство, эксплуатация инфраструктуры, сельхозпроизводство, малый бизнес и туризм.

На ваш взгляд, способен ли «Городец» повлиять на демографическую ситуацию в регионе?

Проект действительно может существенно улучшить демографическую ситуацию в Костромской области через создание рабочих мест, улучшение качества жизни и развитие социальной инфраструктуры. Сегодня Костромская область теряет население — за последние 13 лет регион сократился почти на 100 тыс. человек, причем половина этих потерь приходится на сельскую местность. Именно поэтому механизм влияния проекта «Городец» заключается в привлечении молодых семей за счет комфортных условий для жизни и воспитания детей, а также в поддержке малого и среднего предпринимательства, что способствует росту экономики и занятости. Помимо жилья, проект включает меры поддержки участников СВО, социальных категорий граждан в виде безвозмездного выделения жилья

в качестве благодарности за службу и поддержку наиболее уязвимых слоев населения.

Интерес молодых семей к жизни в «Городец» высокий благодаря созданию комфортной среды для воспитания детей, близости к природе и возможности карьерного роста. Проект учитывает пожелания потенциальных жильцов, включая наличие качественной школы и детских садов, развитой транспортной сети и возможностей для досуга.

**Проект заявлен как победитель федерального конкурса. Поддерживается ли он на государственном уровне? Какова реакция на инициативу правообладателей субъекта и муниципалитета?**

Да, «Городец» был отобран в рамках федерального конкурса экспериментальных инвестиционных проектов комплексного освоения территорий в соответствии с постановлением Правительства РФ № 265. Государственная поддержка крайне важна для проекта, она обеспечивает юридическую основу, привлекает инвестиции и облегчает преодоление бюрократических барьеров. На уровне региона и местного самоуправления проект поддержан при его отборе на федеральный конкурс, но при дальнейшей реализации не исполнены обязательства по приведению документов территориального планирования и функционального зонирования в соответствии с утвержденной схемой территориального планирования района, которая отправлялась на федеральный конкурс.

**Как на практике реализовать инициативу правообладателей при комплексном развитии территории?**

С точки зрения закона инициатива правообладателей является номинальной. Без предварительного согласования проекта органами местного самоуправления инициатива правообладателей остается нереализуемой. Но даже предварительное согласование проекта и внесение его в документ территориального планирования, как в нашем случае, не избавит от создания препятствий чиновниками.

**Какова причина отказа органов местного самоуправления в заключении договора КРТ?**

Главной проблемой является конфликт интересов. Органы местного самоуправления хотят развивать сельскохозяйственное производство на частной



земле, одобренной при согласовании схемы территориального планирования для жилищного строительства. Однако в планах отсутствуют конкретные программы по развитию сельского хозяйства, а собственные земли сельхозназначения простаивают. Генеральный план принят с нарушениями и противоречит утвержденной СТП. При этом отсутствуют четко обозначенные границы территорий, подлежащих комплексному развитию, которые должны были быть установлены самим муниципалитетом в 2017 году.

**Пытались ли вы обратить внимание компетентных органов на нарушения закона?**

Мы обращались в прокуратуру, но они ограничились только внесением представлений, которые так и не были

исполнены органами местного самоуправления. В итоге пришлось обратиться в суд, чтобы защитить наши интересы.

**Несмотря на все трудности, какие результаты уже достигнуты в рамках реализации проекта?**

Мы выполнили огромный объем подготовительной работы: разработаны проекты планировки и межевания территории, проведены геологические и геодезические изыскания, подготовлен фрагмент генплана с предлагаемыми изменениями, подготовлены сметы и дизайн-проекты домов. Мы полностью готовы к старту строительства. Осталось главное – преодолеть административный барьер и реализовать проект, способный стать примером нового формата комплексного развития территорий в России.

# В окружении КраСоты

## В развитии коттеджного поселка КраСоты девелоперы сделали ставку на уникальную концепцию — «соты»

В Свердловской области возводится уникальный коттеджный поселок КраСоты. В основу реализации проекта положен алгоритм развития поселка по уникальной концепции в форме сот. Такая концепция была признана и жителями, и профессиональной средой. В начале декабря 2025 года была отмечена сразу двумя престижными премиями. Поселок КраСоты стал финалистом премии «Поселок года» в номинации «Лучший региональный поселок комфорт-класса», а также стал первым в России обладателем Национальной премии в области малоэтажного строительства «Звезды МЖС и ИЖС» в номинации «Лучшая концепция проекта малоэтажного строительства» под эгидой Ассоциации участников рынка малоэтажного и индивидуального жилищного строительства.

Дмитрий Голубев



Для реализации проекта в 2024 году екатеринбургская девелоперская компания взяла в Белоярском районе под Екатеринбургом участок земли в окружении леса и с примыканием к реке. Девелопер подготовил площадки под застройку, провел необходимые коммуникации, построил дороги, сделал планирование территории в соответствии с уникальной концепцией и предоставил застройщикам участки под индивидуальное строительство. Реализация такого проекта будет способствовать решению демографического вопроса, ведь растить детей здесь одно удовольствие. Для них будут построены детские и спортивные площадки, безопасные зоны для прогулок вдали от дорог. В центре поселка предусмотрена инфраструктурная зона: магазины, кафе, места отдыха. Также в проекте будет реализован спортивный кластер: теннисный корт, воркаут-зона, поле для командных видов спорта. Проектом предусмотрены социальные и образовательные объекты. Территория поселка поделена на группы участков (от 4 до 10) с отдельными въездами — это как раз те самые «соты». «Эта концепция

Текст: Валерия Якимова



появилась из стремления создать уникальное и комфортное пространство для жизни, — рассказывает *соучредитель коттеджного поселка КраСоты и основатель Open Village Ural Дмитрий Голубев*. — Когда мы начали проектирование поселка в 2023 году, то рассмотрели множество различных концепций, но только этот вариант позволил учесть интересы как жителей, так и строительных компаний. Мы ввели понятие «соты» на рынок загородной недвижимости и поняли, что попали в точку. Главная особенность такой концепции — одна сота — один застройщик. Так строительные компании создают уникальные пространства для жизни в единой концепции, но в то же время сохраняется архитектурное разнообразие поселка, где каждый сможет выбрать дом себе по душе». КраСоты уже пользуется



популярностью, поэтому поселок был выбран локацией проведения первой на Урале выставки загородной жизни Open Village Ural. Выставка будет проходить в коттеджном поселке в 2025-2028 гг. В августе 2025 года выставку посетили свыше 5,7 тыс. человек. В ней приняли участие более 70 компаний, гостям показали 10 домовладений и 52 стенда. «Посетители смогли своими глазами увидеть, как обеспечивается комфорт загородной жизни, — делится Дмитрий Голубев. — Для нас важно, чтобы люди понимали, каким должно быть современное загородное жилье, из чего строятся надежные дома и как выбрать надежную компанию на рынке ИЖС».

**КРАСОТЫ**  
загородный посёлок



# Повод для гордости

## В рекордные годы ГК «Экодолье» возводит до 360 домов в доступном сегменте

ГК «Экодолье» — один из крупнейших российских игроков на рынке малоэтажного строительства. На счету организации уже целый ряд успешно реализованных проектов, один из которых Экодолье-Оренбург — крупнейший коттеджный поселок в современной России в малоэтажном сегменте, который застройщик возводит централизованно. Идея заняться массовым жилищным строительством пришла еще в конце нулевых годов инвестору компании, руководству фонда прямых инвестиций Bering Vostok. Тогда все были уверены, пришло время создать крупнейшую в России компанию, способную реализовывать амбициозные проекты загородного малоэтажного строительства, внедрять лучшие мировые практики.



Так и получилось. Компания «Экодолье» уже дала путевку в жизнь пяти таким проектам — это поселки малоэтажного строительства в окрестностях Оренбурга, Екатеринбурга, Самары, Обнинска, подмосковного Шолохова. Все эти проекты объединены одним названием «Экодолье» с приставкой названия города, где расположен поселок. Их отличает качественное, продуманное в деталях жилье для любой семьи с необходимой инфраструктурой, транспортной логистикой, красивыми пространствами, прогулочными зонами, парковыми ландшафтами, где много света, воздуха, воды. Это загородные дома, двух- и трехэтажные комфортабельные таунхаусы со всеми благами цивилизации. В таких поселках детей рождается в 2-3 раза больше, чем в аналогичных городских кварталах. Растить малышей здесь одно удовольствие. Преимущество такой застройки не только в пространстве, которое формирует девелопер, но и в скорости возведения. В год в поселке Экодолье-Оренбург компания возводит до 230 коттеджей. «В России сегодня нам неизвестно ни одного поселка, который имеет такие масштабы нового

централизованного строительства, — рассказывает генеральный директор ГК «Экодолье» **Константин Филиппин**. — На данный момент здесь уже 1650 коттеджей, где живет свыше 6,5 тыс. человек. Применены около 10 различных технологий домостроения, все мыслимые энергосберегающие технологии, построены дома класса А++ со всеми возможными энергоэффективными решениями. Этот проект реализован в духе лучших мировых практик, причем и в архитектуре домов, и в проектировании улиц». Поводов для гордости у компании много. К примеру, при поддержке руководства Оренбургской области «Экодолье» реализовала важный для жителей проект — строительство школы на 1,1 тыс. мест, в которую в первый год набрали сразу семь первых классов. «Практически все наши работники живут в этом поселке, — продолжает Константин Филиппин. — Это счастливые люди, которые гордятся своей работой. И это тоже для нас достижение. Мы будем стремиться сохранить лидерские позиции в области малоэтажного индивидуального строительства. Смотрим и на другие регионы, в том числе и курортные территории, такие как Республика Крым. Поэтому сидеть сложа руки — это не про нас».

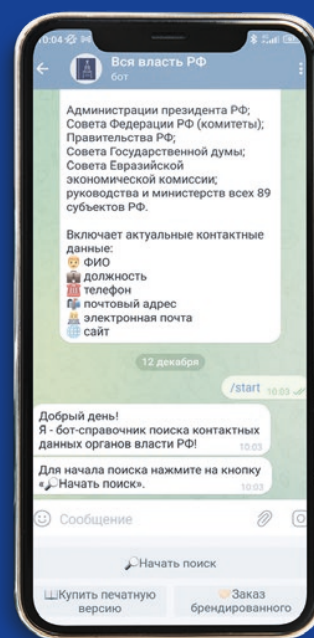
Текст: **Валерия Якимова**

  
**евромедиа**  
МЕЖДУНАРОДНЫЙ ХОЛДИНГ



# Новинка

от «ЕвроМедиа» —  
бесплатный  
telegram-бот



Бесплатно +  
удобная навигация +  
быстрый поиск +  
покупка печатной версии  
справочника в один клик +  
заказ обложки в вашем  
фирменном стиле.



# Комфортное будущее — в натуральную величину

## В Подмосковье появился мокап жилкомплекса

ФСК Family создала крупнейший в регионе мокап в комплексе малоэтажной застройки «Мартемьяново Клуб» — полномасштабную улицу таунхаусов со скандинавской архитектурой, прудом, сухим фонтаном, спортивными и рекреационными зонами, а также дизайнерским шоу-таунхаусом. Мокап наглядно демонстрирует преимущества строящегося комплекса, обеспеченного всем необходимым для комфортной жизни, включая детсад, школу с дополнительными образовательными программами МГИМО, соседский центр, стрит-ритейл и ряд других возможностей для жителей.



Построенный ФСК Family мокап представляет собой фрагмент будущего малоэтажного комплекса «Мартемьяново Клуб». Проект комфорт-класса расположен в 30 км от МКАД по Киевскому шоссе, в Наро-Фоминском городском округе. В пяти очередях предусмотрено строительство 106 многосекционных таунхаусов и двух малоэтажных домов. В составе комплекса появится 155 квартир площадью от 29,6 до 126,65 кв. м, доступных как с полной чистовой отделкой, так и в вариантах white box или без отделки. Всего в комплексе будет жить более 1100 семей. Полностью сдать проект планируется в третьем квартале 2030 года, а первая очередь будет реализована уже в 2026 году. Большой выбор планировок включает квартиры евроформата, а также эксклюзивные решения: Garden Flat — с выходом на собственную террасу на первом этаже и SkyLoft — двухуровневые варианты с приватными террасами на крыше и видами на пруд и центральный бульвар. Свободные планировки дают возможности для воплощения индивидуальных дизайнерских решений.



Детально продуманный ландшафт делает территорию «Мартемьяново Клуб» комфортной для прогулок, а сквозные подъезды обеспечивают удобство перемещения. Главной точкой притяжения станет пруд с пляжем, который зимой преобразуется в каток для зимних развлечений. Вдоль бульвара длиной 1,7 км разместятся детские площадки, зоны воркаута и скейт-парк.

Для жителей будет создана полноценная социальная и досуговая инфраструктура: детский сад на 170 мест, муниципальная школа на 350 учеников с программами дополнительного образования МГИМО, а также соседский центр с многофункциональным спортивным залом, детской комнатой, коворкингом, кухней для мастер-классов, лекторием и кинотеатром. Коммерческая инфраструктура

поселка включает магазины и кафе стрит-ритейла.

«В «Мартемьяново Клуб» легко найти оптимальный для себя формат для жизни. Квартиры в малоэтажных домах предлагают разнообразные планировочные решения и безопасные двory без машин, где дети могут гулять самостоятельно, а таунхаусы — собственный участок, на котором можно обустроить барбекю-зону, мини-сад или даже небольшой бассейн. В проекте мы уделили внимание всем аспектам комфортной среды. От социальных объектов до пространств для отдыха и спорта — все разместится в шаговой доступности внутри комплекса. Это позволит жителям наслаждаться загородной идиллией, не отказываясь от привычных городских удобств», — отметил **Максим Белов**, генеральный директор ФСК Family.

## Шитье из труб

Компания «Хайпекс», входящая в строительную группу «Развитие», запустила в столице Прикамья опытное производство труб из сшитого полиэтилена и фитингов. Мощность установленной линии экструзии составляет 3,8 млн пог. м трубы, а двух термопластавтоматов — более 12 млн штук фитингов ежегодно. Инвестиции



в создание нового производственного комплекса, который будет включать четыре очереди, превысят 740 млн рублей, из которых 590 млн рублей в виде льготного займа предоставил федеральный Фонд развития промышленности. Трубы из сшитого полиэтилена РЕХ-а применяются для отопления, холодного и горячего водоснабжения, систем искусственного подогрева полов, открытых площадок, парников, теплиц, футбольных полей. Фитинги PPSU устанавливаются на стыках труб для разветвления, поворотов, переходов на другой диаметр, отличаются высокими механическими свойствами, точностью геометрии, герметичностью соединений, что подтверждено лабораторными испытаниями.

## «Арматурный сервис»

«ЕВРАЗ маркет» дал старт новому производству «Арматурный сервис». Производство разместилось на площадке в Санкт-Петербурге. Основное направление нового производственного участка — башмаки колонн и анкерные болты. Изделия предназначены для соединения

сборных железобетонных колонн с фундаментом. Анкерные болты заливаются в фундамент. Башмак колонны — сварное закладное изделие, ответная часть для анкерных болтов, интегрируемое в железобетонную колонну. Производственная мощность участка — более 19 000 шт. готовых изделий ежемесячно, также участок оснащен оборудованием для производства сопутствующих изделий, применяемых



в этой технологии. Новая технология позволяет заменить трудоемкий классический монтаж колонны «в стакан», повысив эффективность строительства за счет упрощения и ускорения строительно-монтажных работ на площадке.

## Гарантия 100 лет

В год 125-летия со дня основания предприятия «Свободный сокол» на заводе введена в эксплуатацию новая современная линия по производству труб из высокопрочного чугуна с шаровидным графитом (ВЧШГ) диаметром до 1200 мм. Это производство становится первым в России, способным выпускать продукцию подобного диаметра из ВЧШГ, ранее поставлявшуюся исключительно из-за рубежа. В реализации проекта было задействовано около



300 специалистов. Новая установка, поставленная из Китая и относящаяся к числу самых передовых в мире, имеет массу свыше 30 тонн. Запуск линии имеет стратегическое значение для отечественной инфраструктуры. Трубы диаметром 1200 мм востребованы при реализации ключевых объектов ЖКХ и крупных инфраструктурных проектов по всей стране, включая новые регионы России.

## По-столичному быстро и качественно

В Москве открылся новый завод по изготовлению префабконструкций для программы реновации. Мощность производства позволит ежегодно выпускать конструкции для строительства не менее 500 тыс. кв. м жилья. На заводе создали свыше 500 рабочих мест более чем по 35 специальностям. За последние три года в Москве построили около 100 домов с помощью префабконструкций. Такие конструкции позволяют быстрее возводить здания (сроки строительства сокращаются на 30-50%) и повышать их качество (срок эксплуатации сооружений составляет более 100 лет).

## Миллиарды в металлоконструкциях

В Орле запустили новый завод «Северстали» по производству металлоконструкций. На проект потрачено 3,5 млрд рублей, причем 691 млн на оборудование дал Фонд развития промышленности в виде льготного займа. Производство построили на месте демонтированных пролетов старого цеха.



Площадь получилась огромной — 22 тыс. кв. м, что делает комплекс одним из крупнейших в стране. Здесь построили полный цикл: от раскроя металлопроката до готовых изделий с покрытием. К 2028 году завод выйдет на проектную мощность и будет производить 32 тыс. тонн металлоконструкций ежегодно. А вместе с уже работающими линиями предприятие станет выпускать в три раза больше — 48 тыс. тонн. Гордость завода — девять единиц нового оборудования. Среди них две дробебетонные установки, три линии пиления-сверления, две установки плазменной резки и, самое главное, линии автоматической сварки для больших балок. Такого агрегата в России еще не было. Завод уже дал работу 330 людям, что вдвое увеличило коллектив предприятия.

# Михаил Викторов: «Цифровизация способствует формированию комфортной среды»

Мы привыкли, что цифровизация — это, прежде всего, скорость и данные. Но при этом она помогает не просто оцифровать процессы, а создать для человека комфортную среду как дома, так и на улице, без заторов и скопления транспорта на дорогах. Как «цифра» влияет на наше восприятие города и насколько далеко продвинулись в IT-сферах в проектировании, строительстве и ЖКХ? На эти и другие вопросы ответил президент НОТИМ, руководитель комиссии по цифровизации строительной отрасли и ЖКХ Общественного совета при Минстрое России Михаил Викторов. В ходе рабочего визита в Ростов-на-Дону Михаил Юрьевич посетил международный холдинг «ЕвроМедиа»: встретился с коллективом, дал эксклюзивное интервью для печатной версии нашего журнала и записал выпуск подкаста «Город для жизни». Подкаст вскоре будет размещен на сайте издания и на всех стриминговых платформах.

Текст: Елена Серегина



Михаил Юрьевич, как вы считаете, каким требованиям должен отвечать современный город? Должен ли он быть цифровым? Ваш вопрос как раз поднимался на одном из архитектурных совещаний. И мне очень понравилась прозвучавшая там мысль: именно сейчас, в условиях урбанизации, когда в крупных городах скапливается слишком много людей, архитекторам, помимо чувств осознания и

зрения, крайне важно учитывать чувство пространства.

На уровне государственной политики этот подход получил название «комфортная городская среда». И именно она — это чувство пространства, которое сегодня внедряется на федеральном, региональном и муниципальном уровнях, является главным критерием конечного результата нашей работы.

А «цифра» в этом процессе — это инструмент для экономического обоснования архитектурного проекта и его финансовой модели. Ну и, конечно, она касается самой стройки, которая создает те самые комфортные, удобные квадратные метры, сформированные с учетом чувства пространства. Эти метры формируют не только само здание, но и все, что его окружает.

На мой взгляд, «цифра» как инструмент позволяет в первую очередь создавать множество вариантов. Если раньше подготовка одного или нескольких проектных решений могла занять месяц или даже год, то современные средства автоматизированного проектирования позволяют за несколько часов выдать десятки вариантов. Из них формируется короткий список, а по итогам обсуждения с опытными архитекторами, заказчиками и проектировщиками выбирается базовый вариант, который обосновывается, просчитывается и запускается в работу.

В качестве примера эффективной «цифры» я бы назвал систему, формирующую как текущую, так и перспективную комфортную среду, — Государственную информационную систему обеспечения градостроительной деятельности (ГИСОГД), это цифровой двойник города или региона. Он позволяет учитывать все текущие возможности: земельные ресурсы, сети, пространственное зонирование с точки зрения санитарных норм, инсоляции, освещенности, рельефа местности и даже розы ветров. По сути, этот ресурс используется для проектирования и строительства новых объектов. А в



масштабах всего города такая система дает возможность не просто фиксировать существующее положение дел, но и проводить анализ больших массивов данных.

#### **Насколько эффективно такие системы работают на практике?**

В качестве примера успешной реализации можно привести Казань, где была создана современная и насыщенная данными информационная система ГИСОГД. Она позволяет анализировать людские потоки по различным критериям, в том числе с точки зрения использования социальных объектов: школ, детских садов, спортивных залов.

Зачем это нужно? Чтобы разгрузить город. Мне наглядно продемонстрировали, сколько встречных потоков ежедневно перемещается из одного конца города в другой, что и приводит к пробкам, скоплениям людей и общему неудобству. Сейчас в Казани начали анализировать эти потоки и учитывать полученные данные при проектировании, строительстве и размещении новых социальных объектов. Цель — распределить их ближе к людям, к непосредственным потребителям услуг. Это и есть реальный шаг к оздоровлению городской среды и формированию настоящего благоустроенного и комфортно-пространства.

#### **Много ли таких городов сегодня?**

Подобные системы уже работают примерно в полутора-двух десятках российских городов. Однако важно понимать, что уровень развития этих систем разный: отличается и наполненность данных, и возможности использования Big Data.

Именно большие данные дали техническую возможность обезличенно, без привязки к персональной информации отслеживать с помощью GPS-маячков сотовых телефонов, куда люди едут и как перемещаются в общих потоках. Это позволяет анализировать трафик и детализировать его по часам. Особенно хотелось бы выделить опыт Москвы, где данные о людских потоках используются при проектировании и строительстве крупных транспортных хорд и новых магистралей. Это позволило существенно сократить время, которое люди проводят в дороге, и оптимизировать транспортные потоки. В результате несмотря на рост численности населения и увеличение количества автомобилей за последние 3-4 года удалось добиться значительного снижения уровня пробок, загруженности дорог и даже загазованности воздуха. Правда, пока такие системы, в основном, доступны крупным городам, которые успели наполнить свои информационные системы и активно используют возможности Big Data — будь то данные сотовых сетей или транспортные потоки метро и электричек. Однако эта практика должна распространиться и на муниципальные образования, и даже районные поселения. Масштабы там, конечно, будут иными, но эта работа уже начинается.

**Цифровизация нужна как для проектирования, так и для строительства и последующей эксплуатации здания. В какой сфере, по вашей оценке, сейчас лучше всего развито цифровое направление? Однозначного ответа здесь, наверное, нет. Всегда приходится делать**

определенные оговорки. На мой взгляд, самое продвинутое цифровое сообщество — проектно-архитектурное. За последние 25-30 лет оно практически полностью перешло на цифровые продукты, так называемые САПРы — системы автоматизированного проектирования. Однако именно в этой сфере наиболее остро стоит проблема импортозамещения: во многом используется западный софт, которым мы не можем полноценно управлять. Он обновляется через облачные технологии, и когда ты загружаешь чертежи и разделы документации в облако, это вызывает обоснованные беспокойства о безопасности.

С другой стороны, в строительном блоке ситуация для российских разработчиков, наоборот, благоприятная. Здесь вопрос импортозамещения практически не стоит. Пожалуйста, внедряй электронный документооборот, строительный контроль, переходи на соответствующие платформы для заказчиков и генподрядчиков, подключай субподрядчиков, отслеживай объемы работ, автоматически формируй отчеты и финансовые справки. Но здесь ситуацию осложняет другая проблема: консерватизм самих строителей, которые в большинстве своем привыкли к бумажному документообороту. Мне, например, в Сибири задают вопрос: «Все это, конечно, хорошо, но как ты будешь работать с планшетом при -25? Будешь листать его варежками, что ли?» На что я отвечаю: «На все есть технические решения. Одно другому не мешает. В конце концов, в мороз вы в теплом вагончике также легко распечатаете любой раздел документации с

ноутбука и спокойно его изучите». Мне кажется, что такие вопросы — зачастую просто повод уйти от необходимости внедрять новшества, оправдываясь консерватизмом отрасли.

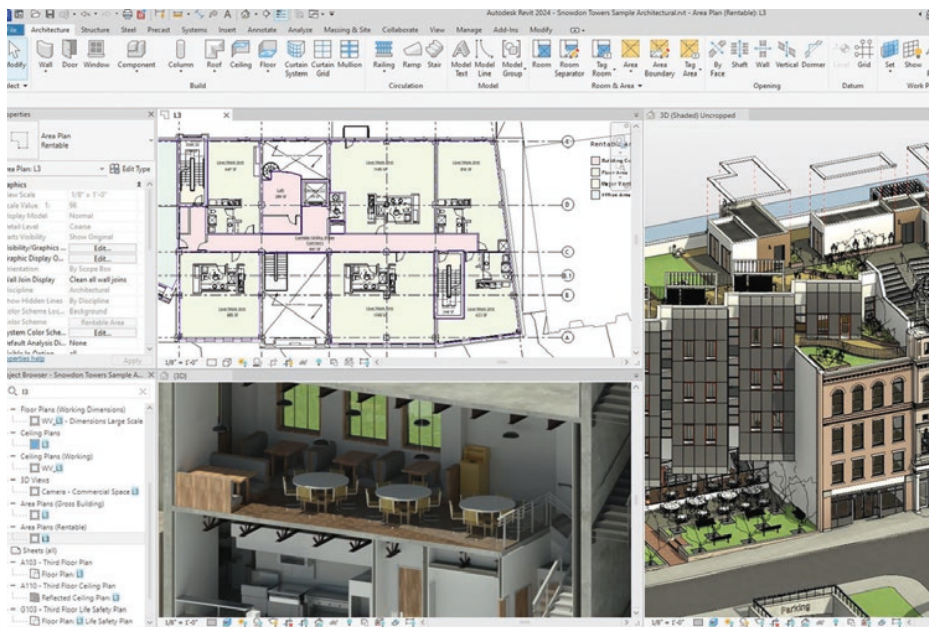
Ну, и третий блок — эксплуатация. Важно понимать, что все в конечном счете делается именно ради нее. Но при этом цифровой двойник, который прошел путь от стадии проектирования через рабочую документацию и стал в итоге исполнительной моделью, передаваемой эксплуатирующей организации, — это пока единичные случаи. Сфера ЖКХ в своих подходах еще более консервативна.

### А есть ли такие направления в отрасли, где цифровизация проходит на ура?

Сегодня есть сферы, где никого не нужно заставлять переходить на «цифру» — прогресс там идет естественным путем. В первую очередь это касается инструментов для отделов продаж и маркетинга. Компании всегда охотно приобретают все, что ускоряет приток денег. Точно также в управляющих компаниях никого не нужно уговаривать внедрять платежные системы и биллинг: сами УК заинтересованы в быстрых платежах, а собственники ценят удобный цифровой формат.

Однако с точки зрения более масштабных экономических эффектов пользователю в лице управляющей компании важно показывать реальные примеры работы с цифровой информационной моделью. Речь идет о ситуации, когда после ввода дома в эксплуатацию вы получаете не три коробки с бумажной исполнительной документацией, а одну флешку на 4-6 гигабайт. На ней содержится вся подробная информация: сертификаты, данные о производителях, гарантиях, с высокой степенью детализации по каждому узлу и механизму — будь то лифт, тепловой насос, система вентиляции, слаботочные сети или пожарная сигнализация.

Сейчас же такие данные при необходимости приходится мучительно разыскивать, поднимая архивы или отправляя многочисленные запросы. И хорошо, если управляющая компания входит в крупный девелоперский холдинг и может



восстановить документацию. А если нет? Нередко возникают ситуации, когда, например, в местах общего пользования что-то течет, а УК даже не представляет, какие именно коммуникации там проложены и что может быть источником проблемы. Причем, такое случается даже на дорогих объектах. Сколько известно случаев, когда прорывает трубу пожарного гидранта и жители вынуждены собирать воду, пока УК разбирается, в чем причина.

Цифровой подход позволяет исключить подобные проблемы. Налицо и экономический эффект: когда ты понимаешь, каким ресурсом управляешь, даже такие элементарные вещи, как формирование товарного запаса, планирование замены ламп или обслуживание лифтов позволяют УК действовать осознанно и быть готовой к аварийным ситуациям. Если же этой информации нет, вы действуете как пожарная команда, которая прибыла на вызов без инструментов и необходимых ресурсов.

**Объективно сегодня не все компании готовы к переходу на отечественное ПО. При этом государство призывает к этому все активнее. Существует ли в данном вопросе золотая середина?**

Государство, с одной стороны, действует по принципу не навреди. С другой — оно вправе повышать планку, понимая особенности нашего менталитета, который часто строится на принципе пока гром не грянет...

Я считаю, что НОТИМ в этой ситуации выступает важным элементом активной обратной связи, помогающим найти

консенсус между интересами государства и бизнеса. Один из примеров такого консенсуса — возможность для отечественных специалистов продолжать работу на ранее приобретенном западном программном обеспечении. Здесь вступают в силу законы экономики и элементарная логика: если западный инструмент работает, не подключен к облачным сервисам (а значит, риски утечки данных минимальны) и лицензия все еще действует, зачем его уничтожать и нести дополнительные расходы?

Фактически идет естественный процесс замещения: западное ПО постепенно выбывает из оборота, поскольку лицензии перестают действовать, программы не получают обновлений. Важную роль в этом переходе сыграют молодые кадры, которые сегодня обучаются на российском софте. Уверен, что в ближайшие 3-7 лет на рынок выйдет новое поколение инженеров, проектировщиков, строителей и эксплуатантов, изначально заточенных на работу исключительно с отечественными решениями. Так что замещение западного ПО будет постепенным — и это правильный подход.

Однако расслабляться нельзя. Мы понимаем, что помимо импортозамещения необходимо решать и другие задачи, например, повышать прозрачность строительной отрасли. Здесь можно провести аналогию с дорожным движением: раньше повсюду стояли посты ДПС, а теперь работают камеры. Также и в строительстве: когда на объекте установлена камера, а на каске работника есть цифровой код, система фиксирует нарушения. Снял каску — и алгоритм отметит тебя как



нарушителя; по итогам рабочего дня последует наказание за несоблюдение техники безопасности. Поверьте, в таких условиях люди начинают вести себя иначе. Именно такая прозрачность нужна нашей стройке — она обеспечивает порядок, дисциплину и, как следствие, качество.

### Как вы оцениваете скорость внедрения цифровых сервисов в отрасли?

Признаем, что нам хотелось бы достигать большего и двигаться более быстрыми темпами. Однако мы отдаем себе отчет в существовании мощного сдерживающего фактора — необходимости работать в условиях внешнего давления коллективного Запада. Это отнимает у страны значительные ресурсы и время. Ведя работу по укреплению технологического суверенитета России, мы вынуждены более жестко расставлять приоритеты и не можем позволить себе направлять все желаемые финансовые средства на максимально быстрое оснащение отрасли передовыми инструментами.

Если говорить откровенно, нашим вендорам действительно не хватает финансирования. Множество перспективных инициатив, в том числе основанных на запросах пользователей, упираются в эту проблему. Необходимо понимать, что до 95% затрат вендора составляет фонд оплаты труда. В этом контексте недавняя дискуссия об отмене льготы по НДС вызвала серьезную озабоченность. НОТИМ выступил с аргументированной позицией о сохранении этой меры поддержки, поскольку НДС для

вендора — это, по сути, налог на оборот, а не на прибыль. Мы рады, что нашу позицию поддержали в аппарате правительства и в Государственной думе, и теперь вендоры могут строить свои планы, как минимум, до 2026 года в стабильных условиях.

Еще один вопрос, который мы последовательно поднимаем перед властью, — это необходимость введения 50%-го кешбэка на установку отечественного оборудования. Однако Минфин, отвечающий за бюджетную дисциплину, прямо заявляет, что понимая стимулирующий эффект такой меры, не видит возможности для ее реализации в текущих условиях. В связи с этим мы активно ищем альтернативные пути стимулирования, одним из которых является публичное поощрение лучших практик. Уверен, что отраслевые конкурсы регионального и федерального уровня, привлекающие внимание к передовому опыту, позволяют потенциальным пользователям действовать по эффективному принципу делай, как я.

### Если обозначить ключевые задачи по развитию «цифры» в строительной отрасли на перспективу ближайших лет, какие бы вы назвали в первую очередь?

Во-первых, необходимо последовательно продолжать политику импортозамещения в проектной деятельности. Это не просто лозунг, а реальная работа, требующая постоянных усилий. При этом, как справедливо отметил недавно заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Константин Михайлик, западные вендоры с российского рынка не уйдут. Однако наша задача — планомерно сокращать

так называемый серый сегмент, когда лицензии приобретаются через страны СНГ. Эту работу нужно вести поэтапно, ежегодно наращивая объемы внедрения отечественных программных продуктов. Во-вторых, в рамках развития жилищного строительства и в контексте действующего законодательства (в частности, 214-ФЗ) необходимо углублять работу по обеспечению цифровой прозрачности строительства. Это прямой путь к снижению стоимости проектного финансирования, сокращению сроков и повышению общего качества работ. Для этого девелоперам, заказчикам и генподрядчикам важно активнее переходить на электронный документооборот, внедрять современные системы управления и обеспечивать интеграцию с информационными системами органов строительного надзора.

В-третьих, требуется продолжать реформу системы ЖКХ. Она должна сводиться не только к модернизации инженерных сетей, сдерживанию роста тарифов и обеспечению удобства расчетов, но и, что наиболее важно, к реализации реального контроля со стороны собственников. Жители должны четко понимать, на что именно направляются их платежи. Все эти, казалось бы, частные усовершенствования, которые возможны благодаря цифровым платформам, в конечном счете приводят к значимому результату — снижению количества аварий и оптимизации эксплуатационных расходов. Все обозначенные направления находятся в зоне ответственности НОТИМ, и мы планируем продолжать нашу работу именно в этом ключе. ||

# В тройной проекции

## Специалисты ведущих отечественных организаций подчеркивают ценность внедрения трехмерного проектирования

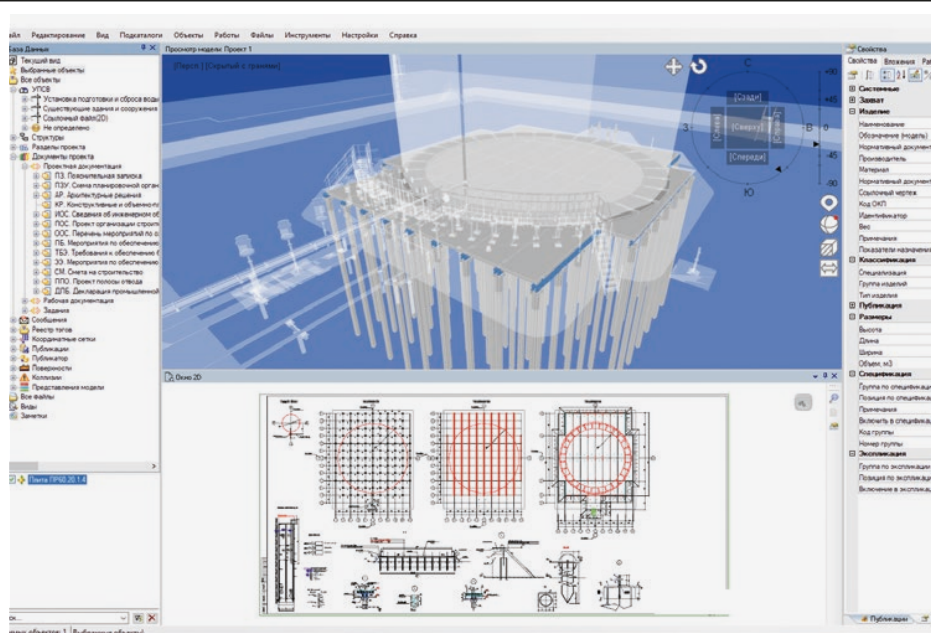
Цифровым проектированием сегодня никого не удивить. И хотя в трехмерных моделях работают далеко не все проектные компании, 3D-моделирование стало неотъемлемой частью современного мира, позволяя значительно ускорить процессы проектирования, снизить затраты и повысить качество создаваемых решений. Плюсами работы в 3D-формате поделились в экспертно-производственном центре (ЭПЦ) «Трубопроводсервис».



Комплексное проектирование и экспертиза. ООО ЭПЦ «Трубопроводсервис» — уфимская инжиниринговая компания, специализирующаяся на разработке проектной документации и проведении экспертизы промышленной безопасности объектов нефтегазового комплекса. Предприятие также выполняет работы по инженерным изысканиям, технической диагностике зданий и сооружений, разработке и согласованию специальных технических условий, научно-техническому сопровождению.

За плечами ЭПЦ «Трубопроводсервис» более 20 лет успешной работы и свыше 3 тыс. реализованных проектов. Основными заказчиками услуг предприятия являются ведущие компании топливно-энергетического комплекса. В их числе — ПАО «Транснефть», ПАО «Газпром нефть», ПАО «Лукойл», ПАО «Татнефть», ПАО АНК «Башнефть» и многие другие. Проекты ЭПЦ «Трубопроводсервис» реализованы в восьми регионах России. Сегодня компания успешно проектирует объекты с использованием технологий 3D-моделирования.

**Соответствовать трендам.** С развитием цифровых технологий, усовершенствованием материально-технической базы, изменением нормативно-правовой базы возникла необходимость и появилась возможность внедрения комплексного трехмерного моделирования в процесс проектирования зданий и сооружений. 3D-моделирование — это процесс создания

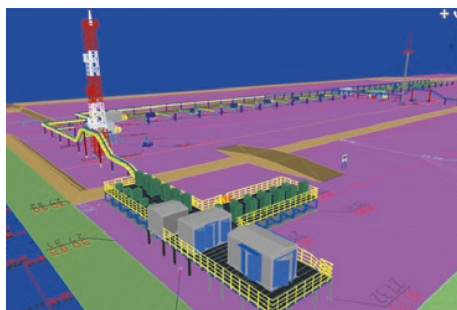
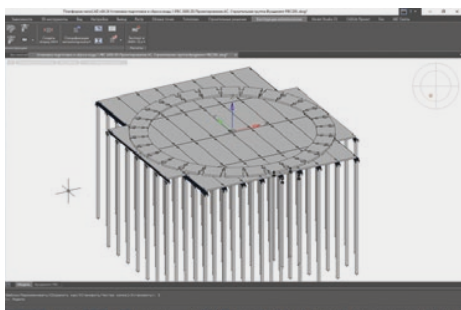
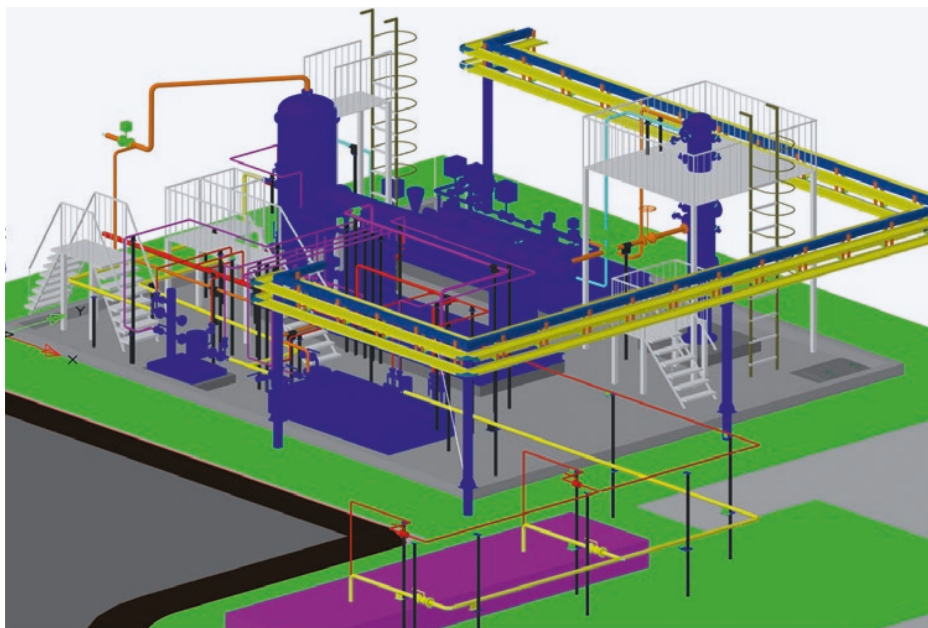


трехмерных объектов с использованием специализированных компьютерных программ. Создание виртуальных макетов объектов перед началом их строительства позволяет увидеть проект целиком, выявить возможные проблемы и оценить надежность, безопасность и эстетику будущего сооружения.

Основополагающие цели применения технологии трехмерных моделей в компании строятся на вполне простых и понятных принципах. Прежде всего, это повышение производительности труда каждого сотрудника, и в целом уменьшение сроков проектирования за счет сокращения объемов ручного труда и, как следствие, снижение количества ошибок и сокращение времени на их устранение. Также это повышение конкурентоспособности за счет расширения возможностей

в части проектирования пространственно-сложных объектов.

Для реализации поставленных задач при выборе отечественного программного продукта компания отдала предпочтение решению АО «СиСофт Девелопмент» Model Studio CS. По словам *руководителя группы трехмерного моделирования* ООО ЭПЦ «Трубопроводсервис» **Евгения Фегорова**, данный продукт обладает широким выбором модулей по инженерным специальностям и является готовым решением для проектирования. Также среди плюсов данного ПО он назвал большое количество информации для обучения в свободном доступе, активное сообщество пользователей и доступность регулярных обновлений. Ключевые преимущества Model Studio CS — это продукт



отечественных разработчиков, что на данный момент немало важно. Программа предлагает большой выбор модулей по инженерным специальностям, и это готовое решение для проектирования. ПО регулярно обновляется и буквально напичкано большим количеством информации для обучения в свободном доступе. Плюс у Model Studio CS имеется активное сообщество пользователей.

**Под конкретные задачи.** «Нам удалось достаточно быстро внедрить решение для проектирования кустовых площадок, практически всего за два месяца, — поясняет Евгений Федоров. — В Model Studio CS создан проект-шаблон, который позволил сразу выполнять проектирование в 3D, организовать совместную работу специалистов, разрабатывающих разные разделы, получать планы, виды и разрезы из трехмерной модели, выводить наименования и количество применяемых элементов и многое другое». В процессе работы особое внимание уделили созданию под свои задачи обширной унифицированной базы данных (БД), элементов и мини-каталогов для трубопроводных модулей. Мини-каталоги

формировались под широкие задачи, чтобы в будущем с легкостью формировать каталоги под конкретный проект. Эти задачи позволили успешно реализовать параметрический редактор оборудования в связке с менеджером библиотек стандартных компонентов и таблицами Microsoft Excel. Все необходимые элементы создавались с помощью параметрического редактора оборудования на основе существующих элементов базы данных (БД). Все возникающие проблемы, с которыми сталкивались проектировщики, решались с помощью своевременной установки обновлений, поддержки разработчиков, обеспечения сотрудников современными рабочими местами, сервером и стабильным высокоскоростным сетевым соединением. Помимо этого, для повышения компетенций сотрудников в свое время проведены внутреннее обучение и индивидуальные консультации. Кроме того, была организована учеба с применением современных технологий со стороны специализированных организаций. Помог и обмен опытом с коллегами. Преодолев все сложности, за два месяца компания разработала трехмерную

модель кустовой площадки, наладила совместную работу специалистов разных групп с помощью ПО CADLib модель и архив, создала проект-шаблон. Специалисты, разрабатывающие разные разделы, научились выводить необходимую информацию из трехмерной модели, а монтажную и строительную группы полностью перевели на работу в 3D. Кроме того, разработана база данных элементов для применения на кустовых площадках (модули Model Studio CS трубопроводы, Model Studio CS водоснабжение и канализация).

**Удобная цифровая среда.** В короткие сроки были отлажены все механизмы работы с цифровой моделью. «Наши специалисты получили удобную цифровую среду, которая упрощает общение между проектировщиками и инженерами, — подчеркивает Евгений Федоров. — Применение Model Studio CS позволило оптимизировать и ускорить рабочий процесс. Мы сократили время на составление технической документации и свели к минимуму возможные ошибки. Созданный нами шаблон проекта будет применен для реализации подобных объектов в будущем». С успешным внедрением и использованием на предприятии линейки программных продуктов Model Studio CS Евгений Федоров ознакомил участников конференции БашГИМ-2025, организованной АО «СиСофт Девелопмент» и компаний «КУРАЙСОФТ». Все плюсы ПО и важный опыт проектирования в 3D-формате он отметил и в своем докладе на конференции ТИМИ-2025.

# Цифровой помощник

## Игроки строительного рынка активно используют в своей работе ИИ

Игроки рынка разделились на два лагеря: одни считают, что использование искусственного интеллекта в строительном процессе путь в никуда, другие, что за этим будущее. Однако и те, и другие признают: ИИ плотно вошел в современную жизнь и стал рабочим инструментом для многих специалистов отрасли. Более того, его используют на самых разных этапах работы с объектами, начиная с проектирования и заканчивая эксплуатацией.

Текст: Юлия Серебрякова | Иллюстрация: Александр Лютов

Онлайн-конференция  
Отраслевого  
журнала  
«Вестник»





**Архитектурный облик.** Эксперты отмечают, что опыт использования ИИ в проектировании во многом определяется специализацией компании и характером выполняемых проектов.

«В компаниях, ориентированных на массовые типовые решения, потенциал применения ИИ максимально ощущаем, — считает *заместитель генерального директора АО «Горпроект» Сергей Смирнов.* — Унификация проектных решений, повторяемость домовых секций, применение стандартизированных панелей и инженерных узлов создают благоприятную среду для обучения моделей на типовых архитектурных и конструктивных альбомах. В таких условиях ИИ помогает ускорить разработку мастер-планов, сформировать квартируграфию, проверить документацию на соответствие стандартам, оценить стоимость реализации проекта и автоматизировать оптимизацию технических решений и нормоконтроль».

Сама компания «Горпроект» относится к тем, кто специализируется на другом сегменте: создании уникальных объектов. «ИИ в нашей сфере не заменяет человека и не разрабатывает проектную документацию вместо специалиста. Его ключевая ценность в другом, — подчеркивает Сергей Смирнов. — Во-первых, ИИ стал мощным инструментом аналитики мирового опыта. При создании уникальных объектов мы часто сталкиваемся с задачами, готовых решений для которых в российской практике нет. ИИ позволяет быстро находить и анализировать международные инженерные и архитектурные кейсы, сопоставлять их

с российскими нормами и оценивать применимость решений».

Во-вторых, по словам эксперта, ИИ значительно ускоряет подготовку архитектурных визуализаций и концептуальных разработок, что особенно важно на ранних стадиях проектирования. При этом ИИ, экономя время, ни в коем случае не подменяет авторский замысел: архитектура фасада, ключевые композиционные решения, пластика формы — все, что определяет индивидуальность проекта, не может быть делегировано ИИ, а остается в руках архитектора.

«Основной фокус нашего внимания — повышение производительности в разработке проектной и рабочей документации.

Собственные плагины, скрипты и специализированные модули автоматизации позволяют нам сократить трудоемкость отдельных процессов и этапов работы до 80%, — отмечает Сергей Смирнов. — За последний год мы внедрили более десяти внутренних разработок в области автоматизации BIM и оптимизации рабочих процессов. Эти инструменты уже доказали свою эффективность на реальных объектах с высоким уровнем сложности».

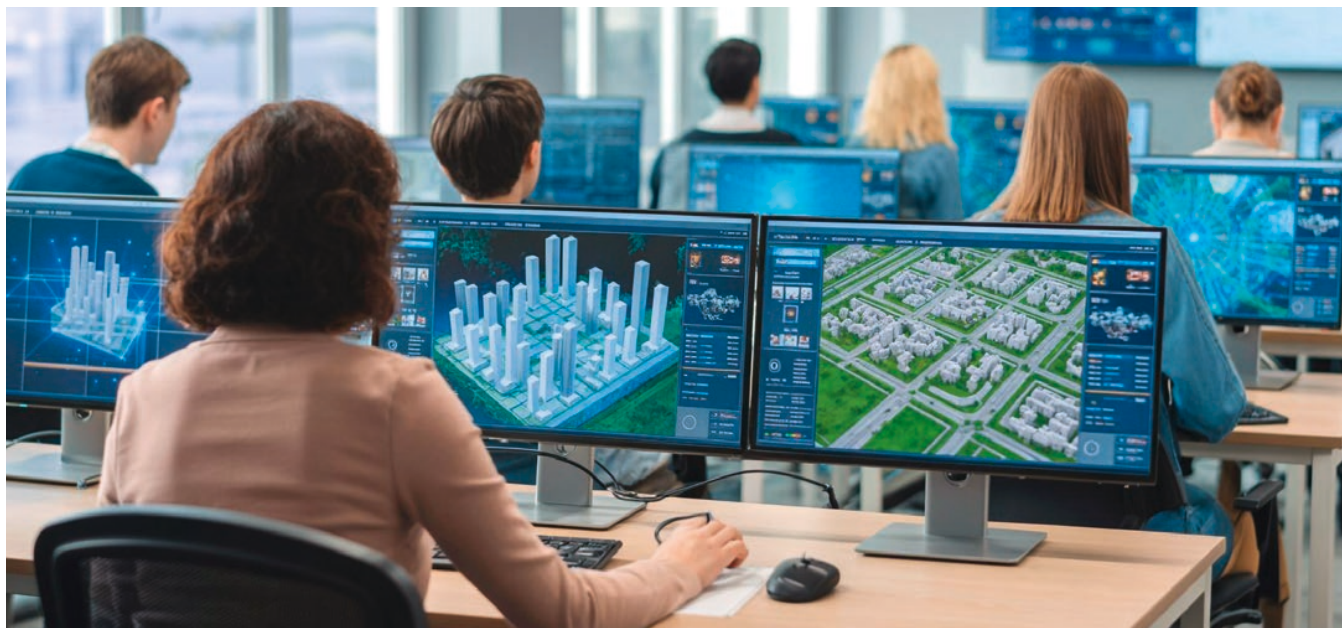
*Основатель архитектурной мастерской DA Максим Долгов* уверен, что при внедрении ИИ важно понимать — это всего лишь инструмент, использование которого невозможно без участия оператора. По его словам, на данный момент с ИИ работают, в основном, для предпроектного анализа, предварительных визуализаций и постобработки готовых картинок.

«Для работы с картинками используют всем известные Midjourney, Stable

Diffusion, для быстрой генерации концепт-артов (преобразования 3D-моделей в детализированные рендеры в среде Revit) — Prom Ai и Vegas. Неплохо зарекомендовали себя приложения для генеративного дизайна, например, TestFit для анализа застройки территорий и Maket.ai для автоматизированного создания планировочных решений, — рассказал он. — Autodesk Forma позволяет выполнить анализ площадок на ранних стадиях, что дает возможность оценивать такие параметры, как инсоляция и ветровые потоки. Все эти инструменты позволяют сократить сроки подготовки предпроектных предложений».

С экспертом солидарен *коммерческий директор завода МАФ «Новалур» Арсений Киселев,* убежденный, что интеграция ИИ в работу российских архитекторов носит прикладной, прагматичный характер, и подчеркивающий, что чаще всего ИИ применяется на стадии предпроектного анализа и концептуального проектирования.

«Например, при благоустройстве парков и скверов мы можем использовать генеративный ИИ для анализа исходных данных территории — рельефа, инсоляции, существующих зеленых насаждений. На основе этого алгоритм предлагает несколько вариантов расстановки наших МАФ — скамеек «Иволга», парковых качелей «Верона» и светильников с учетом потоков посетителей и визуальных осей. Это позволяет ускорить подготовку технического задания и предложить архитекторам решения, повышающие функциональность пространства», — объяснил он.



По его словам, компания также рассматривает возможность внедрения ИИ-системы подбора материалов для проектов. Также завод МАФ «Новалур» совершенствует цифровой двойник своего каталога МАФ для использования в BIM-среде, чтобы архитекторы могли не только визуализировать, но и сразу получать данные о нагрузках, основаниях и совместимости с другими элементами благоустройства на ранних стадиях проектирования.

Цифровые двойники часто используются при архитектурном проектировании. Это подтверждает *директор AVALAB Грачья Алексанян*.

«В Москве уже запущена программа цифровизации градостроительства, а в регионах аналогичные решения тестируются в рамках госпрограмм и частных девелоперских проектов», — рассказал эксперт. — Цифровые двойники позволяют в реальном времени анализировать влияние застройки на транспортную доступность, социальную инфраструктуру и экологическую обстановку, отслеживать поведение и характеристики строительных конструкций в реальном времени».

В MAD Architects в свою очередь используют Midjourney для генерации референсов и изображений, которые помогают формировать мудборды и максимально точно передавать идею и концепцию будущего пространства. Также применяют нейросети в процессе разработки концепций, например, для корректировки визуализаций.

«В частности, используем Nano Banana, которая позволяет быстро менять цвет, позицию или форму мебели, подбирать текстуру и уточнять композицию», — рассказала *основатель и генеральный директор архитектурного бюро MAD Architects Мария Николаева*.

Вендор платформы искусственного интеллекта для градостроительства gTIM активно внедряет разработку в работу своего проектного AI-бюро.

«Платформа за считанные минуты создает концепции развития территорий, включая размещение жилых зданий, объектов социальной и коммерческой инфраструктуры в соответствии с нормативами, а также выполняет расчет экономики проекта и технико-экономических показателей. Такое решение в десятки раз сокращает время подготовки концепции развития территории и требует участия всего одного квалифицированного специалиста, а не целой команды», — рассказал *основатель и генеральный директор Rocket Group Борис Латкин*.

По его словам, использование технологии в работе проектного AI-бюро позволяет готовить концептуальные проекты для клиентов всего за несколько дней, предоставлять сразу несколько вариантов концепций и оперативно проверять гипотезы заказчика.

«В одном из проектов для компании «ЭНКО» платформа показала, что изначально предложенная гипотеза нереализуема в связи с региональными нормативами», — поделился Борис Латкин. — Использование ИИ позволяет быстрее переходить от идеи проекта к его согласованию, а также оперативно

вносить правки. Например, компания TSD Group обратилась в наше бюро для подготовки концепций инвестиционных строительных объектов в Мурманской области. Задачу необходимо было решить в сжатые сроки. Применение платформы gTIM позволило подготовить полноценные концепции всего за три дня. Они были успешно согласованы и сейчас находятся в стадии детальной проработки на стороне TSD Group». В свою очередь компания «Нанософт» предлагает проектировщикам такой продукт, как NSR Specification — цифровую платформу с технологией ИИ для автоматизации проверки проекта в соответствии с нормативными требованиями на всех этапах. «Для заказчика очень важно проверить соблюдение требований и быть уверенным в качестве проекта. Это в том числе выражается в соблюдении государственных стандартов, выполнении технического задания и т. д. Требования написаны на человеческом языке, а наша технология позволяет при помощи ИИ перевести их в машиночитаемый и машинопонимаемый формат. И потом автоматически проверить BIM-модель на соответствие им. Более того, наш сервис в реальном времени приходит на помощь проектировщику — с его помощью можно получить отчет, где видно, какой фрагмент текста проектной документации содержит несоответствие нормативным требованиям», — объяснил *директор по развитию бизнеса в ПГС компании «Нанософт» Петр Манин*. Другой сценарий реализации ИИ в решениях связан с обработкой облаков точек, полученных при лазерном сканировании.

При помощи ИИ теперь можно классифицировать отсканированные объекты и использовать их в проектировании.

«Сегодня девелоперы и проектировщики доверяют ИИ все новые и новые задачи. Они связаны с проектированием в наших САПР и BIM-продуктах. Конечно, мы готовы всячески содействовать реализации этих сценариев, чтобы помочь нашим заказчикам построить оптимальный процесс работы», — отметил Петр Манин.

Однако многие проектировщики пока не гонятся за новыми технологическими трендами, а работают с готовыми обкатанными инструментами, приспособлявая их под свои нужды.

«Вводить ИИ-помощников в проекты мы пока не решились, но в этом году активно тестируем их для создания рендеров наших проектов. Время работы визуализатора сократилось в разы, а вариаций стало в десятки раз больше. Кроме того, иногда нейросеть становится импульсом для вдохновения: если загрузить в нее 3D-модель строения на первых этапах создания проекта, она может предложить десятки вариантов стилей, материалов, наполнений. Тут и возникает полезная синергия. Из сырой массы решений, выданных машинным разумом, архитектор выберет что-то интересное и на его основе создаст новое, уже свое», — поделился *главный архитектор и директор архитектурно-проектной компании «Уралсибпроект» Константин Кокушкин.*

**Строительный момент.** Многие девелоперы уже довольно активно внедряют в свою работу ИИ. Например, *директор по строительству Set1 Group Виталий Ершов* отмечает, что на данном этапе перед застройщиками стоит задача осмыслить, чем может быть полезен искусственный интеллект. В своей работе компания использует ИИ как дополнительный инструмент по ряду направлений. «Это касается, например, сметно-договорного отдела: делаем попытки использовать ИИ при оценке документов и их проверке, — рассказал Виталий Ершов. — Недавно мы провели интересную программу обучения различным методикам работы с искусственным интеллектом как для руководящего звена, так и для офисных сотрудников. Сейчас они учатся применять это на практике».

С другой стороны, компания использует ИИ при работе с графиками, для



## Мнение эксперта *Юрий Хаханов, директор по городским и строительным технологиям фонда «Сколково», руководитель отраслевой акселерационной программы Build UP:*

— С 2019 года проводится уникальная не только для России, но и в мировом масштабе отраслевая программа BuildUp по поиску и внедрению инновационных технологий в строительной сфере. Мы ищем новые решения, а также внедряем их на стройплощадке. За предыдущие 6 лет удалось добиться впечатляющих цифр не только в российском, но и мировом масштабе. Ежегодно внедряется 600-700 отраслевых технологических решений. Но еще более важная цифра: мы за последние 6 лет организовали более сотни успешных внедрений на девелоперских площадках, в жилых комплексах, в IT-инфраструктуре. И это тоже мировой рекорд. В настоящее время в Сколково уже более 5000 стартапов, из которых свыше 1000 так или иначе связаны с темой искусственного интеллекта, который применяется на всех стадиях жизненного цикла стройки: при выборе и оценке участка земли, проектировании объектов, ведении строительного контроля, продаже объектов колл-центрами и так далее.

этого разработана собственная платформа. Есть опыт и при подготовке презентаций.

Группа «Самолет» прошла путь от первоначальных экспериментов с ИИ до формирования полноценного центра компетенций и создания собственной ИИ-инфраструктуры. Ключевым элементом этой трансформации стала разработка платформы, обеспечивающей масштабируемый доступ к работе с нейросетевыми моделями. Среди уже реализованных решений — проверка проектной и рабочей документации, проектирование, формирование BOP, генерация маркетинговых и рекламных материалов, поиск и оптимизация цен на материалы, ИИ-ассистент менеджера по продажам, база знаний для различных доменов, чат-бот для УК, ИИ в HR-процессах. Кроме того, PR-блок создал себе полноценного специалиста и сейчас обучает его отраслевой специфике.

«В целом, мы последовательно работаем над совершенствованием функциональности существующих решений и ведем исследования в области автоматизированной верификации проектной и рабочей документации на соответствие техническим заданиям», — отметила *Анна*

*Акиньшина, генеральный директор группы «Самолет».*

Среди наиболее перспективных направлений — сфера продаж с внедрением динамического ценообразования и интеллектуальных рекомендательных систем, область преддевелопмента, а также широкие возможности для внедрения систем видеоаналитики и роботизации на строительных площадках. Параллельно компания реализует программу развития ИИ-компетенций среди сотрудников: для этого в каждом департаменте назначены ИИ-амбассадоры, координирующие внедрение технологий.

По словам *руководителя направления «Цифровые инструменты» отдела цифровых решений для проектирования «Технониколь» Алексея Толстова*, одна из задач, при решении которых используется ИИ, связана с мониторингом хода строительства.

«Нейросеть анализирует изображения с камер и выявляет отклонения от проектных решений, — объяснил он. — Самое впечатляющее, на мой взгляд, применение ИИ — создание цифровых двойников зданий, производств и даже целых городов для управления их инфраструктурой».

По мнению заместителя председателя инвестиционно-промышленной группы «Стилобат» Булата Алимова, внедрение цифровых двойников действительно является одним из главных технологических сдвигов последних лет.

«Для управляющей компании это инструмент предиктивного сервиса: можно заранее прогнозировать поломки, оптимизировать расход ресурсов, настраивать климат под конкретные сценарии. Для жителей — осязаемая, хоть и невидимая гарантия, что все системы в доме работают без перебоев», — отметил он.

По словам эксперта, еще один тренд связан с тем, что классические диспетчерские пульта заменяет искусственный интеллект, который управляет светом, климатом, безопасностью и логистикой здания, исходя из индивидуальных привычек резидента.

«Если раньше «умный дом» подразумевал автоматизацию по сценарию, то сегодня он адаптируется под стиль жизни конкретного человека. Например, система может самостоятельно регулировать освещение в зависимости от биоритмов владельца, следить за температурой воздуха в его квартире или открывать шлагбаум, когда приближается автомобиль», — объяснил Булат Алимов.

В своей работе ИИ используют и компании, специализирующиеся на малоэтажной застройке. Например, показателен опыт строительной компании RUDOM.

«Эта работа началась с практических задач. Первое направление — автоматизация контроля качества в отделе продаж. Ранее, чтобы проанализировать работу менеджера, приходилось вручную прослушивать десятки разговоров, тратя на это часы. Сегодня система ИИ оценивает разговор сразу после его окончания: насколько вежливо общался сотрудник, донес ли ценность продукта, корректно ли ответил на возражения, выполнил ли стандарты методики продаж», — рассказал основатель строительной компании RUDOM Константин Пулькин. ИИ сегодня выполняет не только функции контроля, но и ассистента. Он автоматически ставит задачи менеджерам на основе анализа разговоров, напоминает о необходимости перезвона, фиксирует договоренности.

В 2025 году в компании RUDOM создан отдел по искусственному интеллекту. Цель — внедрить ИИ в ключевые блоки работы компании: продажи, проектирование, строительство, документооборот. ИИ уже применяется и в архитектурном отделе, где помогает находить необычные решения на стадии эскизов и отделки. Многопрофильный холдинг AVA Group развивает в Краснодарском крае собственную экосистему технологий для управления строительными и инфраструктурными проектами. В центре этого контура — IT-подразделение AVALAB, которое разрабатывает решения, переводящие девелоперский бизнес в цифровой формат. В экосистему AVA Group на сегодняшний день входит такой ключевой технологический продукт, как FastBoard — российская BI-платформа, используемая для мониторинга проектов, визуализации данных и управления ключевыми показателями. Платформа объединяет разрозненные источники информации в единое аналитическое пространство и представляет их в наглядных управленческих дашбордах. Другой технический продукт AVALIN — цифровая платформа для девелоперов, основанная на технологии цифровых двойников. Она позволяет визуализировать объект на любой стадии строительства, проводить онлайн-показы квартир и объектов, а также оптимизировать цикл сделки.

«Сегодня через AVALIN оцифровано более 1,6 млн кв. м недвижимости и доступно свыше 30 тыс. объектов», — рассказал Грачья Алексанян. Недавно для одного из крупных застройщиков команда компании Webbee разработала кейс, получивший название «Автоматическая генерация планировок квартир». «Теперь застройщик имеет возможность бесплатно генерировать более 90% планировок и экономить на трудозатратах архитекторов. И все благодаря искусственному интеллекту», — рассказал руководитель направления ИИ в компании Webbee Герман Леонтьев.

**Этап эксплуатации.** ИИ активно применяется и в жилищно-коммунальном хозяйстве. Например, в Удмуртии используют сразу несколько инструментов. Один из них — проект «Цифровой водоканал», который стартовал в г. Глазове в 2019 году и охватил сразу несколько направлений. Это, во-первых, создание диспетчерского центра с круглосуточным контролем за стабильной работой сетей

и оборудования. В задачи диспетчерского центра входит оперативное устранение последствий аварий и утечек, организация работы ремонтных бригад, ответы на заявки потребителей.

Модуль «Анализ балансов» наглядно показывает, сколько воды поставляется потребителям и коммерческим объектам, какова задолженность потребителей. «Анализ режимов» позволяет поддерживать оптимальный режим работы насосных станций и экономить электроэнергию. Модуль «Заявки» автоматизирует весь рутинный документооборот и позволяет быстро реагировать на обращения. «Обходчик-контролер» помогает в работе инспекторов, которые проверяют потребление ресурсов абонентами. «Центральная панель» отображает любую необходимую руководителю информацию в виде наглядных дашбордов. «За время использования системы значительно повысилась надежность предоставления услуг водоснабжения и водоотведения, снизилось число инцидентов на сетях, в том числе благодаря технологиям искусственного интеллекта», — отметил министр строительства, ЖКХ и энергетики Удмуртской Республики Михаил Баранов.

Другой инструмент, применяемый в Удмуртии, — платформа «Цифровое ресурсоснабжение», обеспечивающая мониторинг с применением ИИ на основе алгоритмов машинного обучения. Это комплексное платформенное решение для автоматизации основных бизнес-процессов предприятий водоснабжения и теплоснабжения, позволяющее осуществлять управление ресурсами предприятий на основе больших данных, повысить эффективность производственных процессов и эксплуатации оборудования. «ИИ ежедневно анализирует данные, например, по потреблению воды, сравнивает их со средними значениями. Это позволяет оперативно выявить потери воды в сетях, предупредить возникновение серьезных аварийных ситуаций», — подчеркнул Михаил Баранов.

ИИ находит применение и в работе газовых компаний республики. Один из инструментов — «ГазФотоКонтроль», онлайн-сервис, позволяющий передавать контрольные показания счетчиков газа посредством смартфона. В основе системы лежит искусственная нейросеть, которая мгновенно находит циферблат счетчика на фотографии и распознает его номер и показания. Другой



пример — интеллектуальный счетчик газа, передающий показания автоматически и дистанционно. ИИ активно используется и в других регионах России. Например, в Ростове-на-Дону на ул. Листопадава «Ростелеком» реализовал пилотный проект по мониторингу твердых коммунальных отходов. На контейнерной площадке установлена система видеонаблюдения с аналитикой на основе технологий машинного зрения и нейронных сетей для автоматического контроля вывоза мусора. Сервис отслеживает регулярность и эффективность вывоза отходов, фиксирует санитарное состояние территории, распознает государственные регистрационные номера транспортных средств и выявляет случаи несанкционированного размещения габаритного мусора. Система также определяет степень наполненности контейнеров и формирует объективные данные о качестве уборки территории. «Все собранные данные аккумулируются в личном кабинете заказчика, где формируется реестр событий и статистическая отчетность для принятия решений», — рассказал директор по работе с корпоративным и государственным сегментами Ростовского филиала ПАО «Ростелеком» Кирилл Котляров.

По словам Сергея Вепренцева, учредителя агентства «Маркетика» и управляющего партнера «Деловой репутации», в работе со сферой ЖКХ используется собственное ПО «М-Контроль» и «Монитор», дающее возможность автоматизировать работу с жителями в домовых чатах и соцсетях. «В него интегрированы инструменты ИИ, позволяющие мониторить важные обсуждения для УК, формировать ответы

на запросы жителей, подготавливать и рассылать сервисную информацию для жителей. В ближайший год планируем расширить внедрение ИИ в наши продукты в сторону аналитики, чтобы наши сервисы в режиме онлайн могли обнаруживать жалобы, структурировать их по тематикам и территории, анализировать и предлагать решения», — поделился он. Генеральный директор ООО «Терра» Юлия Федорова отмечает, что ключевым и самым успешным кейсом их компании является внедрение ИИ-ассистента «Вердикт», созданного специально для сферы ЖКХ.

«Это не просто чат-бот, а интеллектуальный помощник для наших специалистов, который анализирует входящие обращения граждан и контролирующих органов и помогает готовить проекты ответов», — отмечает эксперт.

В свою очередь индивидуальный предприниматель Алексей Кострыкин подчеркивает, что в качестве внешнего разработчика имеет опыт внедрения ИИ в работу ООО «УК «Домашний комфорт».

«Мы реализовали модель прогнозирования показаний электроэнергии и водоотведения на уровне отдельных квартир, учитывая сезонные и погодные факторы, автоматически выявляя аномальные показания, выходящие за рамки нормы. Это помогало оперативно обнаруживать сбои приборов учета или ошибки при передаче показаний собственников», — отметил он. — Из базового, что есть в каждой нише, — система автоматической обработки заявок жителей. На основе ИИ производится автоматическая классификация обращений — система определяет

тип проблемы и перенаправляет заявку исполнителю. Сейчас ведется работа над расширением возможностей системы автоматического приема заявок: планируется обучение моделей на новых типах обращений».

Иоланта Овчинникова, директор по консалтингу УК инвестиционно-консалтинговой компании KEY CAPITAL, рассказывает, что ключевые кейсы компании связаны с автоматизацией контакт-центра (ИИ-ассистент обрабатывает до 40% типовых звонков и сообщений в чатах и не только классифицирует заявки и маршрутизирует их нужным специалистам, но и пытается дать быстрый ответ, экономя время жителей и разгружая диспетчеров), продуктивной аналитикой (использование ИИ для анализа данных датчиков и истории инцидентов) и повышением эффективности персонала (система на основе компьютерного зрения анализирует видео с объектов, чтобы контролировать качество уборки и соблюдение графиков работ сотрудниками клининговых служб). Кроме того, показательной стала работа по автоматизации контента и документооборота.

«Мы активно используем генеративные ИИ для создания иллюстраций к новостным постам и подготовки типовых документов — от договоров подряда до технических заданий, что значительно ускоряет работу смежных подразделений», — поделилась Иоланта Овчинникова. — Мы уверены, что ИИ — это не просто тренд, а ключевой инструмент для повышения качества сервиса, надежности инфраструктуры и оптимизации затрат в ЖКХ». ||

# Чего не хватает России



Большинство россиян признают важность культурного кода, поддерживают более сильную интеграцию его элементов в облик города и хотели бы жить в местности, ярко выделяющейся на фоне других. Об этом свидетельствуют результаты исследования аналитического центра Национального агентства финансовых исследований и фонда «Росконгресс», анализирующего культурный код 16 отечественных мегаполисов. А что на практике? Как много реализуется проектов, подчеркивающих идентичность места, и какова роль культурного кода в формировании уникальности той или иной территории? Эти вопросы «Вестник» адресовал ведущим российским архитекторам.

Текст: Валерия Якимова



**Артем Укропов**, архитектор, сооснователь визионерского архбуро Megabudka, профессор Международной академии архитектуры: — Я бы обозначил три основных аспекта, за счет которых можно реализовать культурный код. Первое — это дизайн-код города, когда рисуется определенный визуальный брендинг с едиными требованиями к вывескам, освещению, цветовой гамме и прочим элементам. Такое решение в российских городах стали использовать все чаще. К примеру, в городе Рыбинске абсолютно все вывески магазинов, центров, салонов сделаны в досоветском стиле, с буквой ять на конце слова и кружевными волютами по углам. Нестандартно? Да! Второе, если в городе существует какая-либо историческая среда, старинные здания, объекты культурного наследия, то это тоже формирует самобытность поселения, а объекты становятся частью культурного кода. Третье — это новое строительство. Здесь есть одна проблема, ее можно заметить в иллюминатор самолета на подлете к городу, когда все новые районы сверху похожи друг на друга, как две капли воды. Это либо ортогональная застройка зданий, расположенных под прямыми углами друг к другу, либо сетка. Использование так называемых дворов-карте

в современных жилых застройках тоже не добавляет городу идентичности. Я считаю, что в целом не нужно подстраиваться под исторический аспект, а скорее, вдохновляться им, возводя современные объекты мирового уровня, но при этом они должны гармонировать с окружающим пространством на уровне каких-то деталей, цвета или даже смыслов. Роль культурного кода в развитии той или иной территории огромна. И если у города нет исторического контекста, то в этом случае идентичность стоит не искать, а создавать. К примеру, городок небольшой, но человек хочет остаться в нем жить. Для этого ему нужен какой-то символический якорь, которым он будет гордиться. Роль такого якоря и будет играть культурный код. Кстати, это может быть и особый стиль архитектуры, как, например, в туристической деревушке Верхние Мандроги в Ленинградской области. Второй такой не найти на карте России. Здесь и осмысление русскости, и терема, и резные балясины, и лады. Место стало очень популярным. Или город Новочебоксарск, где мы спроектировали необычный жилой комплекс «Ялав», и теперь туда приезжают фотографироваться свадебные кортежи. Людям нравится это место, кто-то купит здесь жилье, коммерческую недвижимость, растет спрос на первые этажи под магазины, салоны, пекарни, различные сервисы. Получается, что созданная локальная идентичность, вызвавшая том числе рост туристического трафика, дала старт развитию объекта, района или города. Это та самая экономика впечатлений, в основе которой лежит культурный код или локальная идентичность территории.

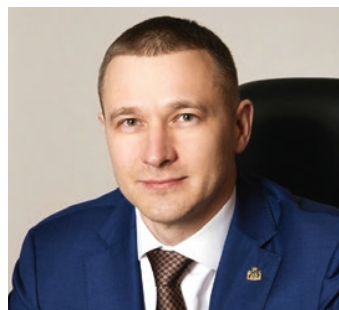


**Юлия Соловарова**, руководитель управления архитектуры администрации г. Красноярск, главный архитектор города:

— Тема формирования культурного кода актуальна для всех городов нашей страны. Он позволяет повышать качество среды, создавать комфорт и для проживающих горожан, и для привлечения новых жителей. Также культурный код дает возможность выстраивать уникальный облик города, увеличивать туристические потоки. Красноярск над этим работает давно: благоустраиваются общественные пространства, формируются туристические маршруты в национальный парк «Красноярские Столбы», Торгашинский хребет, в Гремячую Гриву. Развивается инфраструктура вокруг природных объектов, постепенно создавая связность общественных пространств в единый зеленый благоустроенный каркас. Проводятся знаковые общегородские и международные мероприятия. К примеру, ближайшее событие — фестиваль «Волшебный лед Сибири». Мастера приезжают из разных городов и стран продемонстрировать свое умение превращать этот хрупкий материал в произведения искусства. Летом

каждые выходные на набережной проходит городской проект «Яркие берега», где выступают лучшие танцевальные и вокальные коллективы города, проводятся мастер-классы и многое другое. Кроме того, управлением архитектуры Красноярска были разработаны методические рекомендации для формирования архитектурно-художественного облика территорий города, на них ориентируются предприниматели, управляющие компании, ТСЖ, что позволяет формировать культурный код города.

В настоящее время Красноярск готовится к большому событию. В 2028 году нашему городу исполняется 400 лет. К юбилею запланированы масштабные преобразования десятков общественных пространств. Работать над этим начали с апреля 2019 года, как только провели Всемирную зимнюю универсиаду. В настоящее время для знаковых общественных пространств Красноярска проектные организации и специалисты управления архитектуры прорабатывают концепции благоустройства в соответствии с историческим контекстом и функциональным наполнением, продумывается как раз-таки применение культурного кода, который бы считывался с объекта и выделял его среди других. Так была разработана концепция благоустройства площади Мира, на которой благодаря современным подходам и технологиям мы сможем возродить историю города, рассказать о богатом наследии, которое начиналось на этом месте от острога до мегаполиса. Кстати, на международном архитектурном фестивале «Зодчество. Россия. 2025» эта концепция получила «Серебряный знак».



**Руслан Габдрахманов**, директор департамента архитектуры, градостроительства и регулирования земельных отношений администрации г. Екатеринбурга, главный архитектор города:

— Исследование НАФИ и фонда «Росконгресс» очень точно фиксирует тенденцию, которую мы ощущаем в последние годы. С одной стороны, для жителей важно иметь осмысленную привязку к тому месту, где они живут, с другой стороны, каждый из них хочет, чтобы их город воспринимали по-особенному. Ключевой вопрос в том, насколько культурный код реально может находить отражение в городском пространстве. В Екатеринбурге культурный код постепенно перестает быть абстрактным понятием, становясь осязаемым инструментом городского развития, где главной опорой выступает архитектурное и индустриальное наследие. Это дореволюционные особняки, конструктивизм, ансамбли советской эпохи, современная архитектура. Все эти пласты формируют смысловой каркас идентичности. В проектах развития мы стремимся интегрировать это наследие в современную ткань города. Новые набережные, общественные пространства, пешеходные зоны, туристические маршруты — все



проектируется как среда, связанная с характером Екатеринбурга, использованием артефактов и изучением народных историй. Большое значение имеет развитие городского дизайн-кода. Это адресные таблички, единая навигация, вывески, оформление транспорта и остановочных комплексов. Это не декоративность, а структурирование среды. В паттерне нашего дизайн-кода отражены узнаваемые природные особенности и городские объекты. Один из сильнейших элементов идентичности Екатеринбурга — культурная динамика. Международные фестивали, выставки, новые креативные кластеры, стрит-арт, особенно проект «Стенография» — все это создает эмоциональный, живой бренд города. И екатеринбуржцы активно откликаются на такие проекты, что вызывает подлинное чувство принадлежности.

Однако культурный код пока не встроен в нормативную систему так, как, например, градостроительные регламенты. Пока отсутствует правовой механизм, который бы стимулировал в первую очередь бизнес соблюдать дизайн-код. Но в этом направлении уже ведется серьезная работа. Роль культурного кода фундаментальна, в том числе он влияет и на экономику. Город с сильной идентичностью особо привлекает туристов, креативные индустрии, инвестиции. Бренд становится экономическим активом. В Екатеринбурге сочетание наследия, современной среды, креативной динамики и визуального порядка позволяет формировать узнаваемый образ города. Закрепив этот подход нормативно, мы сделаем наш город еще более уникальным и самобытным.



*Елена Порчелли, руководитель архитектурного бюро Porchelli Group:*

— Сейчас многие приходят к пониманию того, что города не могут застраиваться одинаково. Каждая территория обладает своей самобытностью, и именно адаптация идей под местный культурный и исторический контекст становится правильным фокусом внимания. Аналитика культурной среды, разработка элементов дизайн-кода и внедрение его в разные сферы от вывесок до фасадов зданий — это большая и кропотливая работа. Это не только про архитектуру, но и про благоустройство городского пространства, цветовые решения и общие визуальные принципы. В некоторых регионах России уже прослеживается тенденция к возрождению индивидуальности: элементы национальных узоров, особенности домостроений, колористические и иные решения все чаще появляются в архитектуре и дизайне. Но несмотря на положительные примеры работать в этом направлении еще предстоит много. В общероссийском масштабе процесс идет медленно и порой вызывает вопросы. Например, развитие города



Краснодара. Архитектурное сообщество не раз поднимало тему, что именно считать культурным кодом? Так получилось, что на основных улицах города закрепились два типа цвета заборов — серый или коричнево-бежевый. И это частное решение неожиданно стало элементом культурного кода, тиражируемым и сегодня. Аналогичная ситуация с серо-белой тротуарной плиткой, которая заполонила улицы и тоже превратилась в отличительную особенность Краснодара.

Есть надежда, что требования к архитектурно-градостроительному облику помогут сгладить этот диссонанс и направят новое строительство в гармонию с окружающим пространством. Наверное, если бы присущие отдельно взятому городу маркеры — единый стиль буквенных обозначений, общий городской дизайн навигации или уникальные элементы благоустройства — были формализованы и внедрялись активнее, результат был бы заметнее. Тогда города становились бы более уникальными и привлекательными для посещения. Такие примеры уже существуют и показывают: туризм развивается, когда у города есть собственный бренд, основанный на местной идентичности. Сегодня столица Кубани ассоциируется с парком «Краснодар», созданным **Сергеем Галицким**. Это пространство задало определенный тон. При благоустройстве многие смотрят, как сделано там, и стремятся повторить. Так парковое пространство стало частью культурного кода города. ||

# Расширяя границы локального

## 10 точек на карте России, куда нужно ехать за вдохновением от проектов комфортной городской среды

В чем измеряется качество жизни в городе? Точно не количеством введенного в эксплуатацию жилья и не километрами построенных дорог, а наличием мест, где хочется проводить свой досуг. Благодаря реализации проекта «Формирование комфортной городской среды» такие точки притяжения появляются по всей стране — от крупных курортов до малых исторических городов. Мы отобрали десять самых интересных примеров того, как благоустройство, вписанное в контекст места, создает новую городскую среду, привлекая туристов и возвращая горожанам любовь к малой родине. «Вестник» составил топ-10 городов, где точно стоит побывать, чтобы увидеть, как меняется лицо современной России.

Текст: Ника Хованская



### 1. Рыбинск, Ярославская область

Тихий уютный городок напитался новой-старой атмосферой (проект благоустройства набережной Черемухи восстанавливали с учетом дореволюционных реалий этого места). Прогулочный маршрут, окаймленный старыми домами, в том числе более ста лет назад знаковым домом Журавлевых, пролегает теперь по проложенной брусчаткой дороге (галтованный, а не колотый камень), ведет к воссозданным постройкам, среди которых и ресторан («Буфет»), и общественная уборная, и навесы над речной гладью, а также другая уличная мебель, отсылающая к по-дизайнерски решенному нескучному прошлому, сочетая в материалах лиственницу и ковку. Не менее приятное к прогулке дополнение — работающий прокат лодок.



### 2. Тетюши, Татарстан

В этот город XVI века, который упоминался в произведениях *Ильфа и Петрова*, *Маяковского*, *Булгакова*, *Островского*, можно приехать целенаправленно, а можно транзитом на знаменитый Болгар (расстояние примерно 200 км). Атмосфера здесь уютно неспешная, музейные экспонаты далеко не банальные, виды на Волгу и город красивые. Тем более, что в 2023 году завершился последний этап благоустройства общественных территорий по проекту «320 ступеней к истории», который до этого предусматривал расчистку и обустройство городского пруда. Теперь вместо неудобного карабка вверх по холму, чтобы поймать «ах» от открывающихся видов, можно безопасно шагать по проложенной лестнице



протяженностью более 400 м, выполненной из дерева и облицованной зеркальными панелями.

### 3. Ялта, Крым

Конечно, Ялта привлекает туристов в первую очередь своими морскими предложениями. Но как же приятно не только горожанам, но и туристам пройтись не только по побережью и набережной, но и лицезреть улучшенную общественную инфраструктуру далеко за пределами береговой линии. Проект благоустройства Советской площади, воплотившись, дает такую возможность. Территория более 20 тыс. кв. м условно поделена на три тематические зоны, символами которых являются море, уникальный местный воздух и богатство растительного мира. Для каждого



символа — свои архитектурно-дизайнерские решения: фонтан с 4 режимами работы на 117 струй, событийная площадка внутри площади и озеленение. Причем озеленение здесь как горизонтальное, так и вертикальное, и даже шляпки навесов-зонтиков засажены растениями.

#### 4. Игра, Удмуртия

Удмуртия стабильно удивляет своими объектами благоустройства по ФКГС, о многих из них уже было рассказано на страницах «Вестника». Из объектов последних нескольких лет поселок Игра, родина удмуртских пельменей и место любопытного музея заброшенных деревень. И вот практически на въезде в этот исторический уголок (поселок один из старейших в регионе,

упоминается еще в летописях начала XVII века) теперь открывается не неухоженная унылая площадь, а претерпевшая преобразование площадь под названием «Наследие». Исторические события и легенды нашли и находят на ней практические решения благоустройства. Так, например, скульптура ямщика с колесом в руке скрывает много интересных фактов из прошлого, как и скульптура быка Бигра с сидящими на нем мальчуганами, а еще установленный верстовой столб и прозрачные кубы, в которых время от времени сменяются артефакты.

#### 5. Выборг, Ленинградская область

Выборг в прошлом году занял верхние строчки по популярности туристических маршрутов Ленинградской области.

Безусловно, самый популярный парк в городе — это Монрепо, преобразовывали его за счет разных источников финансирования. Реконструкция длилась с 2017-го по 2022 год, и теперь парк манит и манит туристов. Однако пусть и не столь масштабным, но от этого не менее приятным местом для созерцательных прогулок и медитативных наблюдений является общественное пространство «Сад скульптур», первые скульптуры в котором появились еще в 1988 году во время проходившего в Выборге симпозиума скульпторов. Их обновили, подсветили, вокруг облагородили все пространство, так что теперь сад и «проживающие» на нем объекты выглядят совершенно иначе, чем еще пару лет назад. Скульптурные композиции разножанровые: «Волк»,



«Поющий камень», «Улитана», «Отдых у моря», «Песня», «Орфей», «Кузнец», «Коленопреклоненный», «Отдых» и «Строитель».

#### 6. Задонск, Липецкая область

Мало кто не слышал о Кудыкиной горе в Липецкой области, но речь сегодня пойдет о совершенно ином месте — столице филателизма городе Задонске. Именно здесь более 320 лет назад задонская почта стала выпускать собственные марки, коллекционный интерес к которым очень высок. Говорят, что и филателистов в городе по-прежнему немало. Как не обыграть эту тему в проектах благоустройства? Данная особенность города и стала сквозной в преобразовании Тешева парка с пешим маршрутом, мостиками над рекой, арт-объектами, выставочной зоной и детской площадкой, элементы которой притягивают взгляд даже взрослых. А все потому, что выполнены они в стиле рустик и в то же время с каким-то своим родным колоритом. Кстати, между Каменной с сафари-парком «Кудыкина гора» и Задонском с Тешевым парком около 230 км на автомобиле.

#### 7. Сортавала, Карелия

Парк Ваккосалми в Сортавале — мощная зеленая зона (территория лесистой местности около 10 га) недалеко от центра города. Несколько лет назад город точечно взялся за его благоустройство. Была, например, восстановлена смотровая башня, построенная на холме Кухавуори еще в конце XIX века,

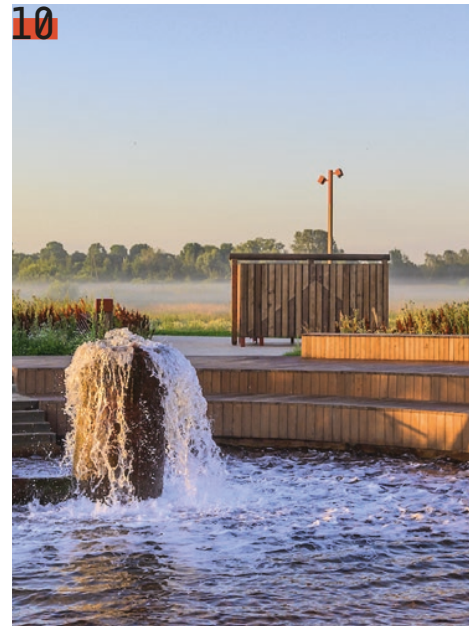


а затем из-за ветхости демонтированная в конце 50-х годов XX столетия. Помимо восстановления башни преобразования коснулись части троп, были созданы зоны отдыха для гуляющих и установлены арт-объекты (определенная группа фонарей вдоль одной из аллей тоже решена весьма творчески), в том числе беседка для поцелуев. В текущем году сортавальский проект благоустройства парка Ваккосалми «Сад камней» победил на Всероссийском конкурсе лучших проектов создания комфортной городской среды, так что впереди ожидается еще немало интересных преобразований.

#### 8. Карабаш, Челябинская область

Не только медью (и историей металлургов) славится эта земля. Например, водные источники. Один из них — знаменитое в регионе озеро Серебры, которое еще в 1985 году получило статус памятника природы областного значения. В 2022 году проект благоустройства его береговой линии стал победителем на Всероссийском конкурсе благоустройства, а спустя несколько лет закончили последний этап его реализации. Ключевая здесь, учитывая особенности природного колорита, эко-тропа. Не обошлось без благоустройства смотровых зон и создания фотозон, установки анималистических арт-объектов.

Из центральных среди таких объектов, конечно же, является «Великий Полоз», мифический змей, владелец золотых месторождений. Именно эта деревянная чешуйчатая композиция «Великий Полоз»



извивается несколькими метрами среди местных берез, перенося в мир сказок.

#### 9. Кашира, Московская область

В этом городе протекает река Каширка, левый приток Оки, которая в Московскую область входит широко и полноводно. Собственно, обустройство в Кашире набережной — не только новое комфортное место для горожан, но и весьма неплохой потенциал для раскрытия этой территории как точки остановки круизных лайнеров, следующих по реке Оке. На площади, уже охваченной мероприятиями по благоустройству (примерно 6,5 га, протяженность благоустроенной в 2023 году набережной составляет более 1,7 км), сделали места отдыха с дорожками, смотровыми площадками и качелями, а также выделили зону родников.

#### 10. Старая Русса, Новгородская область

Турпоток как в саму Новгородскую область, так и в отдельно взятые ее муниципалитеты неизменно растет. Например, за пять лет более чем в два с половиной раза увеличился приток туристов в Старую Руссу. В этом городе реализуется через различные форматы концепция «Соль земли русской», находящая отражение в архитектурно-планировочных решениях общественных пространств города. Расположенные здесь минеральные источники благодаря проведенному благоустройству получили комфортное для посетителей и эстетически привлекательное оформление. Место это стоит посетить. И душе, и телу польза и приятность. ||

# Пешеходная связь

«Северный ветер» — это возможность создать пространство, где жители смогут проводить время интересно и с пользой

Погода в г. Макарове капризна: солнце выходит редко, а вот туманы и дожди поджидают весной, летом и осенью. Однако гулять хочется всегда, а потому жителям необходима точка притяжения, где такие прогулки были бы особенно приятными. В этом году появилась возможность создать такое пространство — город получил федеральную поддержку на благоустройство, став победителем Всероссийского конкурса лучших проектов создания комфортной городской среды с проектом «Аллея по улице Хабаровской «Северный ветер» (2-й этап)».

Сергей Фертиков



Воплотить первый этап проекта в жизнь помогла компания ООО «Армине», хорошо зарекомендовавшая себя на объектах благоустройства.

Стратегия развития общественных пространств Сахалинской области предусматривает создание комплексных игровых площадок на общественных территориях. Две такие площадки запланировано благоустроить и в г. Макарове, а проект «Северный ветер» призван стать пешеходной связью между ними. Главная цель второго этапа проекта — создать как можно больше сценариев использования пешеходной зоны и дать жителям возможность проводить время интересно и с пользой.

«Мы планируем благоустроить не только общественные пространства, но и несколько дворовых территорий, все в единой концепции. Кроме того, займемся благоустройством общественной территории «Горки», победителя всероссийского голосования по Макаровскому муниципальному округу в 2025 году», — рассказал мэр Макаровского муниципального округа Сахалинской области **Сергей Фертиков**. Например, на пересечении двух



пешеходных улиц на месте дома по ул. Хабаровской, 25, откроют кафе и инвестплощадку, где смогут разместить торговые объекты предприниматели и арендаторы.

Ко второй инвестплощадке примыкает общественная территория «Горки» (сквер имени Макарова, 3-й этап), которую можно считать настоящей точкой притяжения для местных жителей разных возрастов. В рамках голосования за объекты благоустройства ФКГС общественная территория одержала победу с большим отрывом и теперь будет благоустроена в синхронизации с конкурсным объектом: на склоне появятся лестницы и горки, доступные круглый год. После того, как площадь сквера увеличилась в два раза, выросла и посещаемость территории, а потому людям теперь необходимо, чтобы в

шаговой доступности можно было приобрести кофе, выпечку, мороженое и воду. Проект «Северный ветер» позволяет решить эту задачу, ведь он предусматривает обновление двух площадок размещения торговых объектов.

Неподалеку создано большое игровое пространство, которое будет дополняться новыми объектами. Передвигаться по городу на скейте, роликах или других СИМ станет гораздо проще благодаря тому, что здесь появится однополосная дорожка, выделенная для таких средств.

Но самые большие изменения коснутся территории, которая носит название «Малая площадь». По четвергам здесь работает выездная ярмарка, где предприниматели из разных уголков Сахалинской области торгуют молоком, мясом, рыбой и фруктами. Большая крытая территория не будет пустовать и в остальные дни: здесь работает прокат детских машинок, есть все возможности для комфортного отдыха. «Этой местности не хватает только нового игрового оборудования, кафе с вкусной едой, детской игровой комнаты или большого многофункционального пространства», — отметил Сергей Фертиков. — Благодаря проекту «Северный ветер» мы сможем воплотить все идеи в жизнь».

Текст: Мария Аристова

# Зона комфорта

Благоустроенные общественные пространства стали частью повседневной жизни почти 130 млн россиян

В 2026 году исполнится 10 лет с момента утверждения проекта «Формирование комфортной городской среды». За это время он стал одним из главных инструментов повышения качества жизни россиян. При этом речь идет не только о комфорте граждан, но также о создании новых рабочих мест, росте деловой активности, туристической привлекательности территорий.

Текст: *Марк Александров*



а сегодняшний день по программе «Формирование комфортной городской среды» в России благоустроено уже более 77 тыс. территорий: 35 тыс. общественных и 42 тыс. дворовых. «Благоустройство общественных пространств — важный элемент развития регионов. Оно не только преображает города, но и улучшает качество жизни людей. Главный результат — граждане видят изменения. Согласно результатам опроса 90% жителей страны высоко оценили новые детские и спортивные площадки, парки, скверы и набережные», — рассказал *заместитель председателя Правительства РФ Марат Хуснуллин*.

Важной составляющей программы является Всероссийский конкурс по выбору проектов благоустройства, который проводится с 2018 года по поручению *президента РФ Владимира Путина*. С каждым годом увеличивается количество граждан, готовых принимать участие в благоустройстве своих городов и сел. Люди выходят на субботники, обсуждают с муниципалитетами дизайн-проекты, наполнение пространств. В нынешнем году состоялось десятое юбилейное всероссийское голосование. Свой голос отдали почти 17 млн человек, а это каждый восьмой житель страны старше 14 лет.

В 2025 году изменились правила проведения конкурса: теперь в нем могут участвовать малые города и опорные населенные пункты с численностью жителей до 5 тыс. человек, а также исторические поселения федерального и регионального значения. Кроме того, сняты ограничения на участие в конкурсе для исторических поселений, являющихся административными центрами, с населением до 300 тыс. человек.

География конкурса выросла почти вдвое. Сегодня в него включены все регионы от Калининграда до Камчатки. В текущем году прошли X Всероссийский и IV конкурс ДФО, 294 проекта стали победителями. Всего с начала проведения конкурса поздравления принимали 924 населенных пункта: выбрано 1609 проектов, среди них 679 парков, 301 набережная, 262 площади, 367 улиц и пешеходных зон. Уже реализовано 934 проекта, в том числе 833 в опорных населенных пунктах. Создано 27 тыс. рабочих мест, появилось 6 тыс. объектов коммерческой недвижимости. Общая площадь благоустройства достигла 75 млн кв. м.

Уже в третий раз участвуют в конкурсе воссоединенные регионы. За это время они подали 80 заявок. Победили 34 проекта, из них 15 в нынешнем году. На сегодня на новых территориях уже завершены работы в трех парках: Трудовой Славы в Стаханове и Молодая гвардия в Краснодоне (ЛНР), а также Юбилейном в Приморске (Запорожская область).

«Вопросы благоустройства рассматриваются как стратегический инструмент развития всего региона. Синергетический эффект достигается за счет синхронизации с остальными механизмами в рамках национального проекта «Инфраструктура для жизни». Залог успеха — слаженная работа региональных команд, муниципалитетов, проектировщиков, подрядных организаций, представителей бизнеса и, самое главное, жителей», — прокомментировал *министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства России Ирек Файзуллин*.

#### **Новая экономика — новые возможности для территории.**

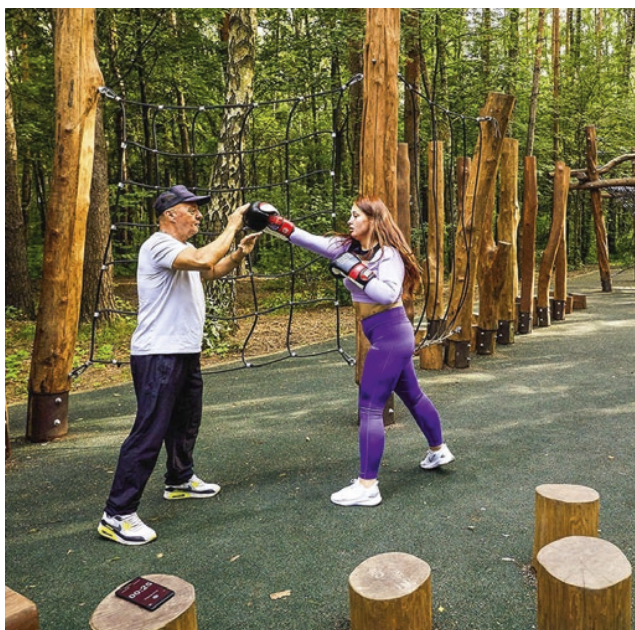
*Генеральный директор Союза российских городов, председатель Комиссии Общественной палаты РФ по территориальному развитию, городской среде и инфраструктуре Андрей Максимов* уверен, что при реализации программы «Формирование комфортной городской среды» достигнуты «выдающиеся результаты».



**По программе формирования комфортной среды благоустроено уже более 77 тыс. территорий: 35 тыс. общественных и 42 тыс. дворовых.**

«За десять лет появились тысячи новых или благоустроенных общественных пространств, и многие города, особенно малые, перестали восприниматься как захолустье, — поделился *Андрей Максимов*. — В прошлом году мы проехали на машине от Москвы до Весьегонска (город в Тверской области с населением около 6000 человек — *прим. «Вестника»*). В каждом райцентре оценивали состояние среды для жизни и буквально везде находили новые, интересные, своеобразные общественные пространства, которые, конечно, меняют жизнь местного населения. Вслед за Москвой, Санкт-Петербургом, Казанью — флагманами формирования современной городской среды — подтянулись десятки, сотни муниципальных образований. И это, на мой взгляд, главный результат».

Генеральный директор Союза российских городов считает, что механизм вовлечения в процесс преобразования территорий граждан стал «инновацией, которая позволяет выбирать те решения, которые наиболее интересны жителям». «Если в конкретном городе нужна площадка для тихого отдыха, жители выбирают ее, если требуется место для активного времяпрепровождения молодежи, голосуют за нее, — проиллюстрировал *Андрей Максимов*. — Помню, как мы с коллегами из Общественной палаты выезжали в славный город Тутаев (расположен в Ярославской области, население — около 40 тыс. человек — *прим. «Вестника»*) и апробировали там механизм соучаствующего проектирования. Каждая часть Тутаева (фактически три отдельных города, сросшихся впоследствии в один) выбрала для себя тот проект, который ей нужен. Сегодня этот механизм применяется практически в каждом проекте, который подается на федеральный конкурс формирования городской среды». По оценке эксперта, важным эффектом от создания новых



общественных пространств стало формирование на их базе новой экономики, что в свою очередь обеспечило мультипликативный эффект. «Достаточно вспомнить историю с Советским (бывшим Воскресенским) проспектом Череповца, — продолжил Андрей Максимов. — В кооперации жителей, работников компании «Северсталь», городских и региональных властей, профессиональных архитекторов появилась замечательная улица с отремонтированными фасадами, приведенными несмотря на все сложности к единому стандарту, с новыми элементами благоустройства, скверами, соседствующими с барами, ресторанами, музейной милей. И буквально за два года стоимость недвижимости там выросла на 20-30%, а количество потребителей новых городских сервисов увеличилось кратно».

**Наполнить общественные пространства событийной повесткой.** Генеральный директор фонда «Институт экономики города» **Александр Пузанов** предложил обратиться к индексу качества городской среды (ИКГС). «На протяжении всего периода расчета значение ИКГС в среднем по городам России поступательно увеличивалось, — напомнил эксперт. — Вехой стал 2022 год: по его итогам медианное значение ИКГС по всему массиву городов составило 189 баллов и таким образом впервые превзошло пороговое значение [180 баллов], позволяющее признать качество среды благоприятным. Если же учитывать не медианные, а средние значения, то пороговое значение было превышено еще в 2021 году, составив 184 балла, а к 2023-му оно выросло до 200 баллов». В то же время, по наблюдению Александра Пузанова, в 2022 году стало заметным приближение «предела насыщения»: темпы прироста числа городов с благоприятной средой впервые сократились.

«Шестилетняя практика расчета индекса качества городской среды подтвердила возможность регулярного расчета комплексного индекса с использованием как стандартных статистических, так и нестандартных показателей, например, с использованием данных ГИС, — сообщил генеральный директор фонда «Институт экономики города». — ИКГС сработал не только как инструмент диагностики состояния среды российских городов, но и как управленческий механизм, оказав мобилизующее влияние на города, особенно в 2019-2021 годах. Власти многих муниципальных образований сконцентрировали усилия на



целенаправленном подтягивании тех сфер качества среды, по которым индекс демонстрировал их отставание, что привело в итоге к общему выравниванию значений ИКГС по городам». Вместе с тем, как заметил Александр Пузанов, функция ИКГС как инструмента оценки качества городской среды (и рейтингования городов по этому параметру) приближается к исчерпанию. Уже сейчас у большинства городов (68%) значение индекса превысило 180 баллов, что позволяет квалифицировать их городскую среду как благоприятную, и в ближайшие годы (даже при сохранении фиксируемого снижения темпов роста) это большинство станет подавляющим. А возможности реализации мероприятий по улучшению качества городской среды, дающих быстрый и осязаемый эффект, окажутся, в основном, исчерпаны. «Это определяет необходимость перехода к новым стратегиям повышения качества городской среды, включающим смещение фокуса с благоустройства общегородских на благоустройство локальных общественных пространств, включая дворовые территории, повышение роли органов территориального самоуправления, местных НКО в организации и модерировании общественно-го диалога в целях формирования консолидированного запроса на благоустройство конкретных локаций. Также необходимо более активно использовать общественные пространства, сформированные на предыдущих этапах, наполнять их событийной повесткой», — подчеркнул эксперт.

**Новые подходы к стратегическому планированию.** Отдельный конкурс формирования комфортной городской среды был объявлен для Дальнего Востока — территории, являющейся, по заявлению президента, национальным приоритетом на весь XXI век. «Городские сообщества всех регионов ДФО включились в работу по формированию комфортной среды, получив отчетливые сигналы федерального центра о необходимости существенного улучшения условий проживания в этом макрорегионе, — напомнил почетный архитектор России, член правления Союза архитекторов РФ, преподаватель Тихоокеанского государственного университета **Александр Селеменев**. — Руководство страны поручило масштабно подойти к реновации дальневосточных городов, а не только к их благоустройству. В соответствии с решениями правительства региональные и муниципальные власти в сжатые сроки разработали для 25 городов ДФО мастер-планы с новыми



подходами стратегического планирования». По мнению эксперта, сегодня уже можно говорить о значительном изменении облика городов Дальнего Востока. «Я могу судить об этом по проектным решениям и их реальной реализации, по результатам обустройства исторических центров, а также по территориям нового строительства, — поделился Александр Селеменов. — Дальневосточный архитектурный фестиваль «Зодчество» ежегодно позволяет знакомиться с лучшими произведениями архитектуры и градостроительства ДФО. Бывая в Якутии, Приморье, на Сахалине и Камчатке, в Амурской области и ЕАО, отмечаю существенный рост качества отдельных градостроительных комплексов. Заметны и масштабные преобразования ключевых городских общественных пространств: парков, скверов, набережных, мест массового посещения».

Архитектор считает, что благодаря высоким запросам горожан масштабные преобразования заметны в целом по России. «Сообщество любого современного города высказывает в публичном пространстве предложения об удобных и комфортных планировочных решениях, подчеркивающих ритм площадей и улиц, о необходимости работы с рельефом, обустройстве водных акваторий, которые создают неповторимую архитектурную среду, — обратил внимание Александр Селеменов. — Все отчетливее звучит запрос на воссоздание исторического, архитектурного наследия. Памятники архитектуры, будь то доходные дома, общественные здания в различных стилях, включая позднюю эклектику, модерн высокого качества, — это и есть то, что уникально для Дальнего Востока».

**Лаборатория передовых решений в урбанистике.** Еще один значимый для России макрорегион — ЮФО. Заслуженный архитектор РФ, член-корреспондент Российской академии архитектуры и строительных наук **Юрий Рысин** полагает, что южные регионы всегда были донорами в экономическом смысле, но в сфере градостроительства долгое время оставались на обочине федеральных инициатив. Программа «Формирование комфортной городской среды» позволила ЮФО проявить себя как лабораторию передовых решений в урбанистике. «В Краснодаре за пять лет благоустроено более 700 общественных территорий. Особенно показателен пример набережной реки Кубань: ранее это была утилитарная зона с хаотичной за-

**Согласно результатам опроса 90% жителей страны высоко оценили новые детские и спортивные площадки, парки, скверы и набережные.**

стройкой и парковками, а сегодня многофункциональное пространство с велодорожками, амфитеатром, кафе и арт-объектами, ставшее гордостью города и местом притяжения для жителей и туристов. В Ростове-на-Дону акцент был сделан на интеграцию исторического наследия и современной среды. Благоустройство Театральной площади и территории вокруг Донского государственного технического университета показало, как можно сочетать архитектурную идентичность с функциональностью и эстетикой. Особняком стоит Дагестан. Несмотря на сложные социально-экономические условия республика продемонстрировала высокую эффективность в реализации программы. В Махачкале и Каспийске появились современные парки с элементами национального декора, спортивные зоны и места для семейного отдыха. Особенно важно, что в проектах учитывались культурные традиции региона, например, создание закрытых от ветра тихих зон, где семьи могут собираться без нарушения личных границ», — привел примеры заслуженный архитектор РФ.

По мнению Юрия Рысина, главным прорывом является переход от стандартных типовых решений к индивидуальному архитектурному подходу. «Каждая территория теперь — это не просто набор скамеек и урн, а продуманное пространство, учитывающее ландшафт, исторический контекст, плотность застройки и социальные потребности. Важнейшим достижением стало появление новых профессиональных кадров. Сформировалось поколение молодых урбанистов, ландшафтных архитекторов и общественных активистов, способных не только проектировать, но и выстраивать диалог между властью, бизнесом и жителями. Это основа устойчивого развития городов на десятилетия вперед», — резюмировал эксперт.||

# Всероссийский конкурс формирования комфортной городской среды

Источники: сайт Минстроя России, [gorodskaya.ru](http://gorodskaya.ru), [национальныепроекты.рф](http://национальныепроекты.рф)

Количество проектов-победителей за 10 конкурсов ФКГС  
По итогам 2018-2025 гг.

Всего победителей

25 585

Из них

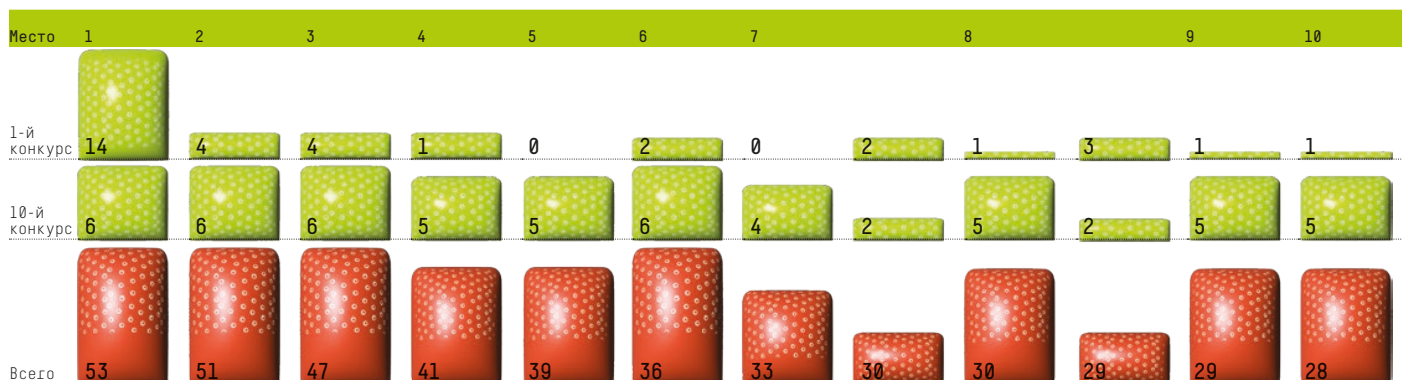
1-й конкурс –

80

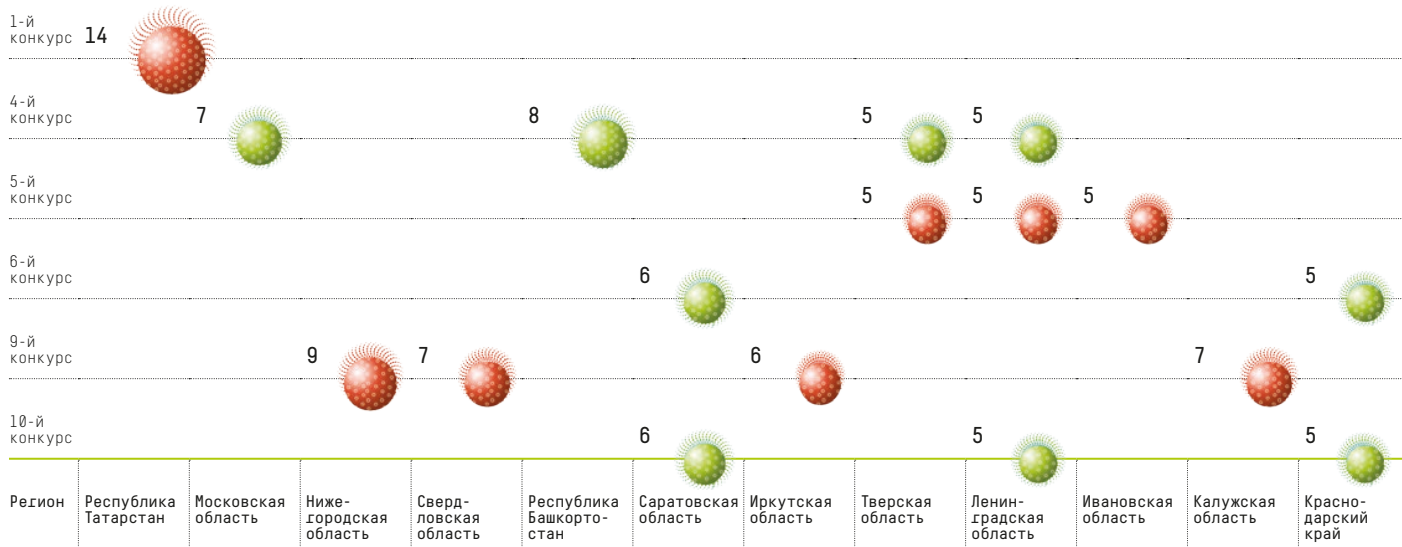
10-й конкурс –

240

Топ-10 регионов с наибольшим количеством проектов-победителей за 10 конкурсов



Максимальное количество единовременных региональных побед\*



\*Из числа топ-10 регионов с наибольшим количеством проектов-победителей за 10 конкурсов.

# Всероссийский конкурс ФКГС для субъектов ДФО

Источники: сайт Минстроя России, [gocodsreda.ru](http://gocodsreda.ru), национальнЫепроекты.рф

Количество проектов-победителей за 4 конкурса ФКГС  
По итогам 2023-2025 гг.

Всего победителей

Из них

184

1<sup>-й</sup> конкурс – 32

2<sup>-й</sup> конкурс – 50

3<sup>-й</sup> конкурс – 48

4<sup>-й</sup> конкурс – 54

Субъект	Всего	1-й конкурс	2-й конкурс	3-й конкурс	4-й конкурс
Забайкальский край	26	5	6	8	7
Амурская область	24	4	5	8	7
Республика Саха (Якутия)	22	5	5	5	7
Хабаровский край	21	4	6	5	6
Приморский край	20	2	7	4	7
Бурятия	19	3	6	3	7
Сахалинская область	18	4	6	6	2
Камчатский край	14	2	4	3	5
Чукотский АО	9	1	3	3	2
Еврейская АО	6	0	1	2	3
Магаданская область	5	2	1	1	1



## О комфортной среде и ее составляющих

«Там, где недавно, еще на моей памяти, были болота, теперь — асфальтированные улицы, прямые, широкие. Исчезают нестройные ряды устарелых домишек, на их месте растут новые, огромные дворцы. Один за другим поднимаются первоклассные заводы. Недавние гнилые окраины уже слились с центром и почти не уступают ему по благоустройству, а ближние деревни становятся участками столицы».

**Владимир Гиляровский** «Москва и москвичи»

«Зодчий, создавая для народа удобные, красивые и благоустроенные города, прежде всего, слуга народа, отдающий все свои силы, все свои способности, всю свою жизнь заботе о человеке».

**Российский и советский архитектор Иван Жолтовский**

«Вот тут на берегу, лицом к реке, следует выстроить новый дом, с башенками, балконами, террасами, и весь его утопить в зелени кустарников и деревьев; обрывистый берег скрыть и между домом и рекой устроить покатошь, которую убрать газоном, а по газону распланировать цветник; сзади дома, параллельно с прудом, развести

изящный молодой парк, соединив его красивым мостом через пруд с старым парком».

**Михаил Салтыков-Щедрин** «Благонамеренные речи»



«Качество среды — это не только террасы, зелень и фасады. Это в первую очередь внутренняя атмосфера, то, как она поддерживает и питает нашу жизнь изо дня в день».

**Французский архитектор Пабло Лоренцино**



«Я абсолютно уверен в том, что архитектура — это социальная деятельность, связанная с коммуникацией или местами взаимодействия, и что изменить среду — значит изменить поведение».

**Американский архитектор Том Мэйн**



«Впереди архитектуры всегда должна идти литература. Архитектор обязан представлять себе сценарий, который хотел бы применить в том или ином месте. Нельзя не учитывать и такую важную формулу: чем больше город, тем больше должно быть сценариев жизни. Не может быть одного идеального образа жизни или одного идеального метода застройки».

**Советский и российский архитектор Александр Кузьмин**



«Прекрасное есть единство идеи и образа, полное слияние идеи с образом».

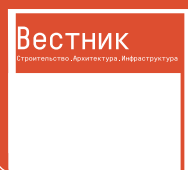
**Николай Чернышевский** «Эстетические отношения искусства к действительности»

# Инфраструктурный медиахаб

Первое в России отраслевое медиа, работающее по принципу маркетплейса.

Инфраструктурный медиахаб — это:

Отраслевой журнал  
«Вестник»



Сайты  
и лендинги



Чат-боты



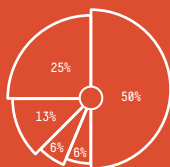
Собственная  
подкаст-студия



Видеопродакшн



Аналитический центр



Департамент конгрессных  
мероприятий



Диджитал-агентство



Сайт  
медиахаба



Подкаст  
о медиахабе



Вы можете комбинировать различные форматы контента: от цифровых решений и ивентов до печатной продукции, обеспечивая полноценное покрытие всех аспектов вашей медиастратегии.

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



**METROPOLIS**

[www.metropolis-group.ru](http://www.metropolis-group.ru)

генеральное проектирование  
объектов гражданского строительства

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

