

ДЕЛОВОЕ ИЗДАНИЕ
ОБ АРХИТЕКТУРЕ,
ГОРОДАХ
И ДЕВЕЛОПМЕНТЕ

ВЫХОДИТ С 1957 ГОДА

МОСКОВСКАЯ перспектива

АВГУСТ 2026

ДЕНЬ СТРОИТЕЛЯ



**ЦИФРОВАЯ
ЭКОСИСТЕМА**

ГК «ГАЛС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»
ДЕЛАЕТ ИННОВАЦИОННЫЕ
РЕШЕНИЯ ДОСТУПНЫМИ ДЛЯ
ВСЕХ УЧАСТНИКОВ ПРОЕКТА

24

**ЭПОХА
КОМПЛЕКСНОГО
РАЗВИТИЯ:**

КОГДА СТРОЙКА
ТРЕБУЕТ МАСШТАБА

30

**70 ЛЕТ
ДНЮ СТРОИТЕЛЯ**

СПЕЦПРОЕКТ,
ПОСВЯЩЕННЫЙ ЮБИЛЕЮ
ПРАЗДНИКА

37

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ПАРТНЕР ВЫПУСКА

**ГРУППА КОМПАНИЙ
«МОНАРХ»**

99% ДОМОВ
СДАНЫ
РАНЬШЕ СРОКА



ДЕВЕЛОПМЕНТ БЕЗ СЛУЧАЙНОСТЕЙ

Успех ГК «ЮгСтройИнвест» — это результат безупречной системы: дисциплины, профессионализма и командной работы. 23 года на рынке, более 7 млн м² жилья, свыше 400 домов, 99% из которых сданы раньше срока, — лучшее подтверждение нашего подхода.

Сейчас нами реализуется 15 проектов в Краснодаре, Ставрополе, Ростове-на-Дону, Кисловодске и Мариуполе. «ЮгСтройИнвест» — это масштаб, которому доверяют миллионы. Мы строим будущее, в котором случайностям нет места.

ЮгСтройИнвест

/ GK-USI.RU /



РЕКЛАМА



Космодром Восточный

Фото: Игорь Азеев/РИА Новости

Сделано в России

В 2026 году исполняется 70 лет
с того момента, как в России, а тогда еще в СССР,
впервые отметили День строителя.
Представляем топ-7 мегапроектов страны последнего времени —
от метро до космодрома.



Фото: mos.ru

ВСМ МОСКВА – САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Высокоскоростная магистраль между Москвой и Санкт-Петербургом станет первой железной дорогой такого класса в России. Ее протяженность – 679 км, поезда будут развивать скорость до 400 км/ч, а время в пути между двумя столицами сократится до двух часов пятнадцати минут.

Ввод ВСМ запланирован на 2028 год. Маршрут пройдет через шесть регионов. На линии расположатся 16 остановок, включая Зеленоград, Тверь, Валдай и Великий Новгород. К 2030 году пассажиропоток линии может достичь 23 млн человек в год.

Специально для ВСМ создают российский высокоскоростной поезд. Восьмивагонный состав рассчитан на 450 пассажиров. Помимо путей предстоит возвести станции, мосты, тоннели, путепроводы и тяговые подстанции. Запуск магистрали освободит существующую железную дорогу для новых пассажирских и грузовых перевозок.



Фото: mos.ru

БОЛЬШАЯ КОЛЬЦЕВАЯ ЛИНИЯ МЕТРО

БКЛ стала крупнейшим проектом московского метростроения. Первые станции открылись в 2018 году, а движение по всему кольцу запустили 1 марта 2023 года. БКЛ протянулась на 70 км и объединила 31 станцию. По протяженности она превзошла все действующие подземные кольцевые линии мира.

Строительство заняло около 10 лет. Специалисты возвели 28 новых станций, реконструировали еще три и подготовили три электродепо. Наряду с однопутными тоннелями появились участки большого диаметра, где оба пути проходят внутри одной конструкции. Их длина превысила 11,5 километра. Результат внесли в Книгу рекордов России.

БКЛ связала радиальные ветки метро, Московское центральное кольцо и железнодорожные направления. Пассажиры получили новые маршруты между районами без поездки через центр. После открытия Большого кольца нагрузка на старую Кольцевую линию снизилась на 23%.



Фото: Пресс-служба Курской АЭС/РИА Новости

КУРСКАЯ АЭС-2

Курскую АЭС-2 возводят рядом с городом Курчатовом как станцию замещения. Новые энергоблоки должны последовательно заменить мощности действующей АЭС после завершения срока эксплуатации. В состав проекта войдут четыре блока, основные работы сейчас сосредоточены на первых двух.



Фото: Коллеги Михаил Якушевский/РИА Новости

КРЫМСКИЙ МОСТ

Крымский мост связал Таманский и Керченский полуострова через Керченский пролив. Переправа длиной 19 км остается самым протяженным мостом России. Она состоит из двух параллельных частей – одна предназначена для автомобилей, другая для пассажирских и грузовых поездов.

Первые легковые автомобили и автобусы проехали по мосту 16 мая 2018 года, грузовики – в октябре. Пассажирское железнодорожное сообщение запустили 25 декабря 2019 года, регулярное грузовое движение началось летом 2020 года. Рельсовую часть возвели за 47 месяцев.

Работу усложняли геология, сейсмичность, ветровые нагрузки и необходимость сохранить судоходство. Для железнодорожной ветки погрузили 3,5 тыс. свай и установили 307 опор. Некоторые сваи уходят в грунт более чем на 100 метров. Судоходные арки собирали на берегу, доставляли к фарватеру на плавучих опорах и поднимали на проектную высоту.

АМУРСКИЙ ГАЗОПЕРЕРАБАТЫВАЮЩИЙ ЗАВОД

Амурский газоперерабатывающий завод построили около города Свободного в Амурской области. Предприятие занимает 800 га и служит важным звеном поставок по магистрали «Сила Сибири». Здесь из многокомпонентного сырья извлекают ценные вещества, после чего очищенный газ направляют потребителям.



Фото: Юрий Ситников/ТАСС

Работы начались в 2015 году, первые технологические линии запустили в июне 2021 года. Всего на предприятии предусмотрено шесть таких установок. Проектная мощность достигает 42 млрд куб. метров природного газа в год. По этому показателю Амурский ГПЗ входит в число крупнейших комплексов своего типа в мире.

Завод выпускает этан, пропан, бутан, пентан-гексановую фракцию и гелий. Расчетная производительность по гелию составляет до 60 млн куб. метров ежегодно. Для его хранения и вывоза возвели отдельный логистический центр. Этан используют как сырье для расположенного поблизости Амурского газохимического комплекса. Так на Дальнем Востоке формируется крупный кластер взаимосвязанных производств.

КОСМОДРОМ ВОСТОЧНЫЙ

Космодром Восточный строится в Амурской области рядом с городом Циолковским. Это первый гражданский космодром, построенный в современной России с нуля. Комплекс расширяет возможности страны по проведению независимых запусков и предназначен для работы с несколькими семействами ракет. Первую очередь подготовили для «Союза-2». Дебютный запуск состоялся 28 апреля 2016 года. Помимо стартовой площадки появились технические сооружения, командный пункт, хранилища топлива, измерительная инфраструктура, автомобильные и железные дороги.

Второй важный этап связан с семейством «Ангара». Отдельный стартовый комплекс занимает 109 га и рассчитан на десять пусков в год. Первая тяжелая ракета «Ангара А5» отправилась с Восточного 11 апреля 2024 года. Дальнейшее развитие площадки предусматривает новые производственные, испытательные и стартовые объекты для перспективных космических программ.



Фото: Петр Ковалев/ТАСС



Марат Хуснуллин, заместитель председателя правительства Российской Федерации



В этом году строительный комплекс страны отмечает 70-летие. В 1956 году был утвержден День строителя, и первое празднование произошло в «Лужниках», что показало мощь строительных достижений страны. Но за новейшую историю, за последние 25 лет, отрасль серьезно изменилась и выросла. В стране появились сотни и тысячи знаковых объектов. Это случилось и благодаря Олимпиаде, и благодаря проведенному чемпионату мира по футболу. Это и строительство моста в Крым, скоростные дороги, огромные промышленные предприятия, невероятное жилищное строительство. Несмотря на непростую ситуацию, строительная отрасль и сегодня сохраняет высокие темпы. Но хорошая динамика не повод расслабляться: будем стараться сохранять набранные темпы и делать все, чтобы как можно больше семей почувствовали позитивные изменения. Более того, наша отрасль выступает драйвером всей российской экономики. Она объединяет не только непосредственно строительные организации, но и широкий круг смежных производств и направлений. Благодаря масштабным инфраструктурным проектам, развитию жилищного строительства, созданию новых промышленных объектов и модернизации городской среды строительный комплекс оказывает значительное влияние на социально-экономическое развитие страны. За последние годы объем строительной отрасли вырос на 34%. Сегодня наша сфера со смежными направлениями дает более 20% ВВП.

Благодаря труду миллионов специалистов чертежи превращаются в дома, дороги, мосты, электростанции, станции метро и заводы. Многие объекты, появившиеся в стране за последние десять лет, стали крупнейшими в своем классе или потребовали уникальных инженерных решений. К юбилею праздника мы собрали семь уникальных проектов, которые лучше всего показывают возможности современной отрасли.



Фото: пресс-служба ГК «Автодор»

ТРАССА М12 «ВОСТОК»

Скоростную трассу М12 «Восток» от Москвы до Казани открыли 21 декабря 2023 года. Новый участок длиной более 810 км прошел по Московской, Владимирской и Нижегородской областям, Чувашии и Татарстану. Его возвели за три с половиной года.

Магистраль получила по две полосы в каждом направлении. Встречные потоки разделили барьером, а пересечения с другими дорогами и железнодорожными путями устроили на разных уровнях. На маршруте нет светофоров. Проект также предусматривал мосты, путепроводы, транспортные развязки и площадки для отдыха.

М12 сократила поездку между Москвой и Казанью примерно с 12 до 6,5 часа, разгрузила населенные пункты вдоль трассы М7 «Волга» и ускорила доставку грузов. Дорога станет частью маршрута «Россия» от Санкт-Петербурга до Владивостока.

14,7

МЛН КВ. МЕТРОВ НЕЖИЛЫХ ПЛОЩАДЕЙ

ВВЕДЕНО ЗА ПЕРВОЕ ПОЛУГОДИЕ 2026 ГОДА



**Ирек Файзуллин,
министр строительства и ЖКХ РФ**

Дорогие друзья!

От имени Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации и от себя лично сердечно поздравляю всех работников и ветеранов строительной отрасли, а также всех, кто причастен к созидательному труду, с 70-летием Дня строителя!

За семь десятилетий отрасль прошла огромный путь, преобразя облик наших городов и меняя к лучшему качество жизни миллионов людей. Каждый возведенный объект — результат напряженного труда, профессионализма и ответственности. Люди — главная движущая сила отрасли. Именно их опыт, мастерство и преданность делу лежат в основе всех достижений.

В строительстве и смежных отраслях сегодня занято около 13 млн профессионалов, чей ежедневный труд формирует современную инфраструктуру страны, создает комфортную среду для жизни и закладывает основу для устойчивого развития регионов. Масштаб этой работы сложно переоценить. За предыдущие пять лет введено более 600 млн кв. метров жилья, в прошлом году достигнут исторический максимум по вводу нежилых площадей. За последние годы около миллиона человек переселено из аварийного жилья по всей стране. Более 345 тыс. домов отремонтировано по региональной программе капремонта, которая сегодня охватывает 728 тыс. домов и 93 млн жителей. Это не просто цифры — это новые возможности для семей, новые пространства для жизни и развития.

Отдельным и особо значимым направлением работы отрасли стало восстановление и развитие жилья и инфраструктуры в новых регионах. Это серьезный вызов, и строительный комплекс страны отвечает на него достойно — уже восстановлено и построено почти 25 тыс. объектов, необходимых людям.

В этой работе особенно видна сила нашей отрасли — ее сплоченность, профессионализм и готовность выполнять свою миссию в любой ситуации.

Успешная реализация стратегических целей отрасли возможна благодаря слаженной работе всех участников процесса — федеральных и региональных органов власти, отраслевого сообщества и профессиональных объединений, а также регулярного диалога с Госдумой и Советом Федерации. Эта система выстроена в соответствии с поручениями президента РФ и позволяет последовательно достигать поставленных целей.

Особую признательность хочу выразить ветеранам отрасли. Вы создали мощную производственную базу, выработали высокие стандарты качества и надежности, передали молодому поколению не только профессиональные знания, но и подлинное отношение к делу как к труду, требующему полной самоотдачи. Сегодня перед отраслью стоят не менее масштабные задачи. Мы продолжаем наращивать темпы жилищного строительства, модернизировать коммунальную инфраструктуру, сокращать инвестиционно-строительный цикл, внедрять передовые технологии и цифровые решения. Уверен, что накопленный опыт, профессионализм и единство команды отрасли позволят нам достичь всех намеченных результатов.

Желаю каждому из вас крепкого здоровья, семейного счастья и новых трудовых побед! Пусть все проекты реализуются успешно, а каждый построенный объект становится поводом для гордости и приносит радость людям. Пусть ваш труд всегда находит высокую оценку, а результаты служат не одному поколению.



ENKA
REAL ESTATE

**Создаём для Москвы
новые вершины.**

*С Днём
строителя!*

РЕКЛАМА

В НОМЕРЕ:



22

НАТАЛЬЯ ХОЛОВА, СОУЧРЕДИТЕЛЬ И ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР OSTOVER GROUP: «ПОНИМАНИЕ ПОТРЕБНОСТЕЙ ЛЮДЕЙ ПОЗВОЛЯЕТ СОЗДАВАТЬ ПРОЕКТЫ, МЕНЯЮЩИЕ ГОРОД»



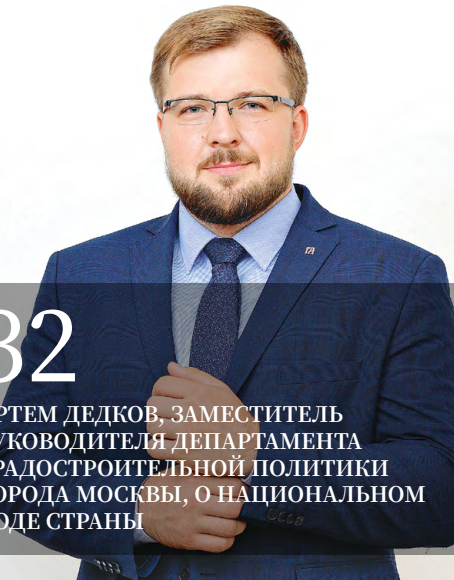
19

ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР КЛУБА ИНВЕСТИТОРОВ МОСКВЫ ВЛАДИСЛАВ ПРЕОБРАЖЕНСКИЙ ОБ ЭВОЛЮЦИИ БИЗНЕСА В СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ



14

ИНТЕРВЬЮ С ПРЕЗИДЕНТОМ ГРУППЫ «ЭТАЛОН» ЮРИЕМ БОРОДИНЫМ



32

АРТЕМ ДЕДКОВ, ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ ДЕПАРТАМЕНТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ ГОРОДА МОСКВЫ, О НАЦИОНАЛЬНОМ КОДЕ СТРАНЫ



57

ЛЕНАРИЯ ХАСИЯТУЛЛИНА, КОММЕРЧЕСКИЙ ДИРЕКТОР ДЕВЕЛОПЕРА НЕОМЕТРИЯ, О ТОМ, КАК ИЗМЕНИЛАСЬ РОЛЬ БРОКЕРА ЗА ПОСЛЕДНИЕ НЕСКОЛЬКО ЛЕТ

МОСКОВСКАЯ перспектива

АДРЕС РЕДАКЦИИ:

119192, Москва,
Ломоносовский проспект, 43, корп. 2
Телефон: +7 (495) 419 93 88
info@mperspektiva.ru
сайт газеты: mperspektiva.ru

Генеральный директор: Соломатина К.В.

Шеф-редактор: Мережникова Е.Ю.

Руководитель делового блока «МП»: Мытник О.Г.

НАД ВЫПУСКОМ РАБОТАЛИ:

Автор концепции номера и обложки:
Василий Гулин

Отдел коммуникаций: Калинина Л.Г.

Корреспонденты:
Крол Н.В., Храмова К.А.

Компьютерная верстка:
Прищепова М.Н., Цымбал А.С.

Бильд-редактор:
Шлычкова Е.Ю.

Корректура:
Крикунова Г.В.

Специальное приложение
к сетевому изданию «Московская
перспектива».
Свидетельство о регистрации
ЭЛ № ФС 77 - 84449 от 16.01.2023

При использовании материалов ссылка
на газету «Московская перспектива»
обязательна.
Мнение редакции и авторов может
не совпадать.

ПОДПИСАНО В ПЕЧАТЬ: 03.08.2026 г.

ОТПЕЧАТАНО:

ООО «Печатный Дом Ильиных»

143430, Московская область,
Красногорский район, р.п. Нахабино,
ул. Советская, д. 86
Заказ № 4105-92

РАСПРОСТРАНЕНИЕ:

Распространяется бесплатно на
собственных стойках в Мосгордуме, мэрии
Москвы, в Комплексе градостроительной
политики и строительства города Москвы,
префектурах, Москомнаследии и других
комитетах и департаментах правительства
Москвы.

В ключевых инстанциях отрасли:
Минстрой России, Государственная Дума
РФ, Совет Федерации РФ, ДОМ.РФ.

В профессиональных объединениях —
НОСТРОЙ, Главгосэкспертиза, Росстрой,
НОПРИЗ, Российский союз строителей.
А также номер будет доставлен
в офисы компаний из списка «ТОП-200
девелоперских компаний Москвы и РФ».

BE.TONE



В этом году День строителя отмечает
70-летний юбилей!

Строители создают города, развивают территории
и превращают идеи в пространства, где люди живут,
работают и строят планы на будущее. За каждым
реализованным проектом стоят профессионализм,
ответственность и труд большой команды.

Поздравляем всех, кто связан со строительной
отраслью. Желаем надёжных партнёров, сильных
решений, успешной реализации проектов
и заслуженного признания результатов вашей
работы.

Пусть созданные вами объекты становятся частью
истории городов и долгие годы служат людям.

Ксения Соломатина и команда BE.TONE

BE.TONE — коммуникационное агентство, которое выстраивает репутацию компаний, проектов
и первых лиц. Мы работаем с девелоперами, архитектурными бюро и бизнесами, которым важно
системно присутствовать в информационном поле.

PR-продвижение

Разрабатываем стратегию,
анализируем рынок и конкурентов,
ведём мониторинг, обеспечиваем
публикации в ведущих СМИ,
выходы на радио и ТВ, работаем
как внешняя пресс-служба.

PR первых лиц

Формируем позиционирование
и медиаплан, готовим экспертные
материалы, интервью, колонки
и контент для социальных сетей.

New Media

Продвигаем бренды в Telegram-
каналах и цифровых медиа,
работаем с блогерами, создаём
спецпроекты.

Мероприятия

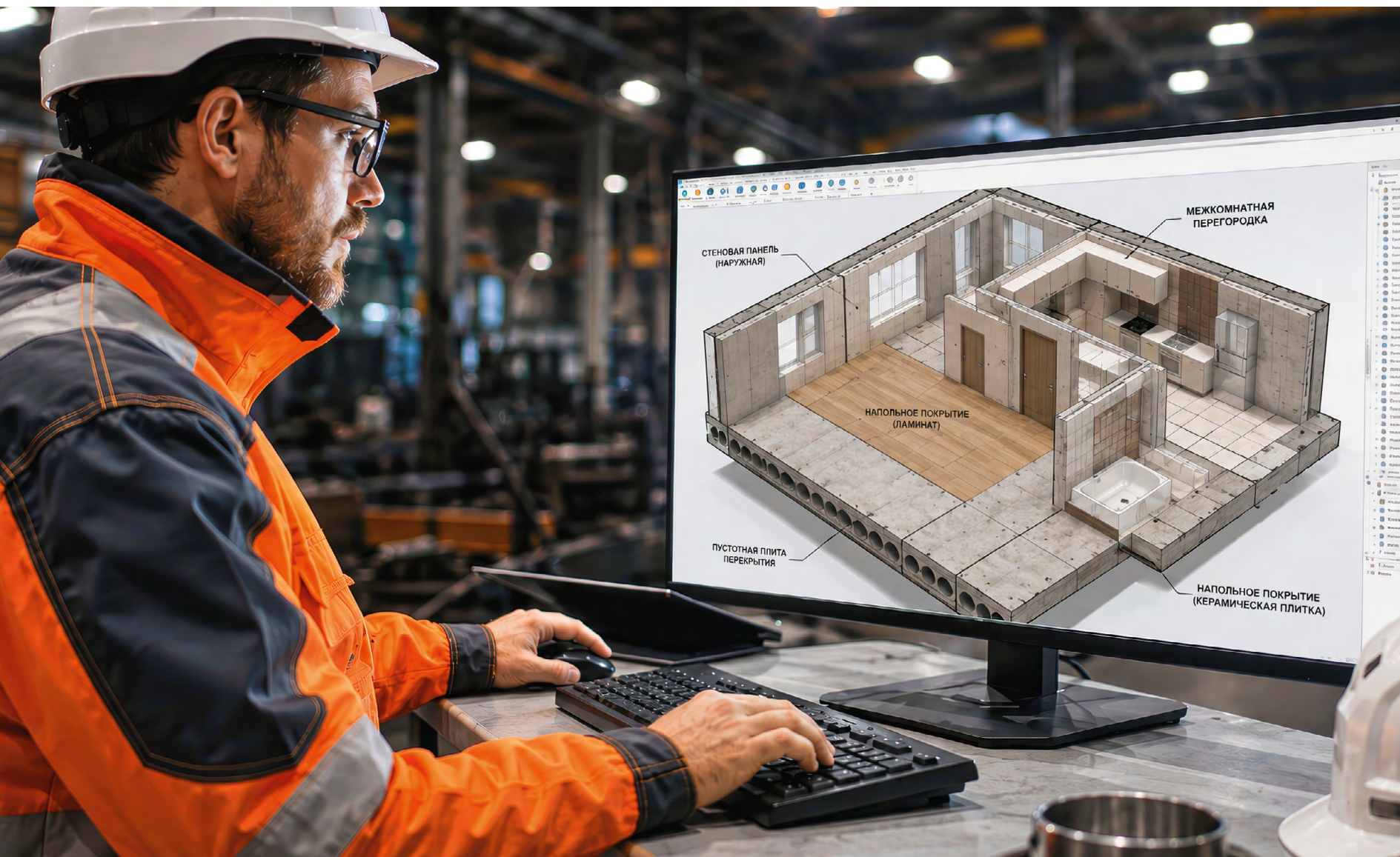
Организуем конференции,
пресс-туры, деловые
и имиджевые события.

Антикризисные коммуникации и GR

Разрабатываем стратегии,
нивелируем негатив
и выстраиваем взаимодействие
с органами власти.



BE.TONE занимает первое место среди PR-агентств, работающих в сфере недвижимости, по итогам
«Рейтинга Рунета — 2026». Проекты агентства отмечены премиями «Золотая стратегия»,
«Пресс-служба года» и «Медиакульт», Workspace Digital Awards и вошли в шорт-листы
«Серебряного Лучника», RuPoR и Silver Mercury.



Профессия – универсальный строитель

Сегодня на стройплощадке необходимо владеть не только мастерком и лопатой, но и планшетом, 3D-принтером и BIM-технологиями

В последние годы строительная отрасль России столкнулась с беспрецедентным кадровым голодом. Сегодня на стройках не хватает около 400 тысяч человек, а к 2030 году дефицит новых сотрудников может вырасти в два раза. Однако сейчас недостаточно набрать на стройку разнорабочих, поскольку изменился сам характер профессии. Каждый строитель превращается в «универсального» сотрудника с высоким уровнем цифровой грамотности и широким набором навыков и умений.

ИСТОРИЧЕСКИЙ КОНТЕКСТ

Строитель в России всегда был творцом и ценным специалистом. При этом эволюция профессии отражает всю историю экономического и политического уклада нашей страны. На Руси строитель, учитывая доступность дерева как материала, прежде всего должен был владеть мастерством плотника. Зодчество было ремеслом, где мастер совмещал функции проектировщика, инженера и исполнителя.

С XVIII века, в ходе Петровских реформ, в России появляются первые профессиональные инженеры, которые приезжали из-за границы. Строительство становится не только ремеслом, но и сложной инженерной деятельностью, требующей, помимо опыта, теоретических знаний математики,



геометрии и других наук. Тогда же зарождается система профессионального образования. В 1701 году в Сухаревой башне открылась Школа математических и навигацких наук, которая помимо офицеров готовила инженеров. В это время специалисты начинают делиться на «чертежников» и «рукодельных мастеров», а их статус заметно растет.

В советское время профессия строителя трансформируется в массовую индустриальную специальность. Индустриализация 1930-х, затем послевоенное восстановление и жилищная программа 1950–1970-х превращают строителя в «бойца трудового фронта», чья работа подчинена плану и нормативам, устанавливаемым «сверху».

Сразу после распада СССР прораб начинает выполнять функции «менеджера на стройплощадке»: он организует работы, считает бюджет, если надо – договаривается с поставщиками. В этот период социальный статус строителя размывается: от «инженера-строителя» до «гастарбайтера без документов».

ТЕКУЩИЙ МОМЕНТ

Стремительно меняющийся мир с цифровыми технологиями, искусственным интеллектом и всевозможными гаджетами ставит новые вызовы и перед строительной отраслью. С одной стороны – тотальное внедрение инноваций в процессы проектирования, управления строительством с последующей эксплуатацией объектов сокращает сроки работ и финансовые издержки. Но с другой – требует первоначальных инвестиций как в разработку самих цифровых решений, так и в обучение персонала, который должен этими инструментами пользоваться.

По оценке замминистра строительства и ЖКХ Константина Михайлика, в России уровень цифровой зрелости строительства оценивается примерно в 60%. Это означает, что современный строитель все чаще работает не только мастерком и лопатой, но и с планшетом, BIM-моделью, данными с дронов и 3D-принтеров.

Вместе тем, по словам заместителя руководителя Центра компетенций РФ по цифровой трансформации строительной отрасли Елены Звонаревой, дефицит профессиональных работников еще достаточно высок. «Нам нужны строители, которые имеют цифровые компетенции помимо своей основной специализации. Для решения кадровой проблемы организовано 44 центра компетенций. И на цифровых кафедрах, которые сейчас создаются по всей стране, просто необходимы новые программы профессиональной переподготовки», – заявила она.

По мнению экспертов отрасли, решение проблемы носит долгосрочный характер и связано в первую очередь с подготовкой квалифицированных кадров. Надо признать, что в этом направлении сделано уже немало. Несколько лет назад был создан Консорциум среднего профессионального образования (СПО), который объединяет «техникумы», готовящие профильных специалистов для отрасли. Однако с высшим образованием, по словам президента Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антона Глушкова, ситуация сложнее, так как существует стабильный запрос бизнеса на более эффективные и универсальные кадры. «Если смотреть бакалавриат, магистратуру, аспирантуру, то мы видим практически тысячу программ и направлений подготовки кадров для стройки. А когда мы пытаемся готовить узких специалистов,

КАК ИЗМЕНИЛСЯ СОБИРАТЕЛЬНЫЙ ПОРТРЕТ ЧЕЛОВЕКА НА СТРОЙПЛОЩАДКЕ ЗА ПОСЛЕДНИЕ 10–15 ЛЕТ?



Максим Шарлай,
директор департамента
проектов жилой недвижимости
ГК «Галс-Девелопмент»:

”

На протяжении довольно долгого периода престиж работы на стройке последовательно падал: молодежь сюда почти не приходила, новые семейные династии не появлялись, а основной ставкой стала дешевая рабочая сила за счет миграции. Со временем она перестала быть и дешевой, и достаточной по количеству. Стало очевидно, что у такой модели больше нет будущего. Сегодня собирательный портрет строителя меняется, это уже человек другого типа, который приходит не подзаработать, а строить карьеру, и он совершенно по-другому смотрит на условия труда. Молодым особенно важны комфортные бытовые условия на площадке и современная строительная техника, которая позволяет работать эффективнее и зарабатывать больше. Мы видим это на практике: к нам на стройку люди приходят сами и просят взять их в команду, потому что понимают, что здесь можно повышать квалификацию, осваивать новую технику и увеличивать свой доход. Мы также активно работаем с вузами и колледжами, берем стажеров, учим их современному подходу к строительству, и они уже иначе воспринимают стройку: как высокотехнологичную среду, где можно развиваться, а не как «тяжелый дешевый труд». Так что можно сказать, что портрет строителя сейчас уже изменился – теперь это наш соотечественник, горожанин, молодой и активный, который видит перспективы своего профессионального роста в строительной сфере, которому интересно работать в новой цифровой среде на нашей площадке, где для его работы созданы все необходимые условия.

КАК ИЗМЕНИЛСЯ СОБИРАТЕЛЬНЫЙ ПОРТРЕТ ЧЕЛОВЕКА НА СТРОЙПЛОЩАДКЕ ЗА ПОСЛЕДНИЕ 10–15 ЛЕТ?



Сергей Пахомов, генеральный директор «Группы Голос» (Челябинск):

”

Во-первых, произошел сдвиг в сторону осознанного и долгосрочного отношения к профессии. На площадках стало больше людей, которые воспринимают строительство как дело жизни, а не как временный способ заработка. Во-вторых, заметно изменился общий уровень профессиональной и бытовой культуры. Современный строитель ожидает нормальных условий труда, личного пространства, уважительного отношения и аргументированного диалога с руководителем. На площадки все активнее выходят «зумеры». Им важно понимать, зачем выполняется конкретная задача, каков их вклад в общий результат и какие возможности для развития дает компания. Они ценят свое время и выбирают работодателей, которые предлагают не только объем работ и зарплату, но также уважительную рабочую среду. И если в среднем по рынку дефицит кадров оценивается примерно в 20%, в нашем холдинге благодаря сильному HR-бренду и внутренним программам развития он удерживается на уровне 2–5%. При этом наша цель — не заставить людей работать по 12 часов, а повысить эффективность. За счет трансформации структуры, перераспределения лидерских компетенций и сокращения лишних административных процедур производительность одного управленца выросла примерно на 15%.

сложно надеяться на то, что они будут очень быстро приняты в отрасль и останутся там эффективными», — подчеркнул он.

В качестве решения проблемы эксперты предлагают сделать акцент на универсальной подготовке кадров с возможностью переквалификации и переподготовки специалистов на протяжении всего жизненного пути.

СТОЛИЧНЫЙ ОПЫТ

Москва остается флагманом строительной отрасли. Здесь реализуются самые сложные проекты, требующие не только больших денег, но высокой квалификации специалистов. Городские власти, понимая запрос на специалистов новой формации, запустили масштабную программу подготовки кадров среднего звена. По данным Департамента образования столицы, в московских колледжах ежегодно растет число студентов, выбирающих строительные специальности: сегодня им обучаются более 14 тысяч человек. Кроме того, в колледжах был обновлен подход к подготовке специалистов. Все образовательные программы переработали под реальные запросы отрасли. Студенты изучают энергоэффективное строительство, управление проектами и компьютерное проектирование.

Также мэр Москвы Сергей Собянин объявил о планах строительства семи суперколледжей, на базе которых будут готовиться в том числе специалисты строительных профессий. Одним из крупнейших станет комплекс в Коммунарке. Для студентов планируется возвести отдельный полигон, который будет повторять настоящую стройплощадку. Там можно отрабатывать весь цикл работ: от геодезии и прокладки инженерных сетей до отделки зданий.

В звене высшего образования главным центром образования и науки остается Московский государственный строительный университет (МГСУ). «Перед вузом стоят задачи по подготовке высококвалифицированных кадров, которые будут решать масштабные задачи по модернизации инфраструктуры и комплексному обновлению населенных пунктов. Именно поэтому

мы уделяем особое внимание развитию материально-технической базы вуза. Сейчас на территории университета развернуто строительство кампуса мирового уровня», — отметил вице-премьер РФ Марат Хуснуллин.

В состав нового образовательно-научного кластера войдут высокотехнологичные лаборатории для испытаний строительных материалов и конструкций, современные лекционные аудитории, проектные бюро, воркинги и конференц-зал, рассчитанный на 750 человек.

Помимо прочего здесь появится крупнейший в стране и один из крупнейших в мире строительных 3D-принтеров. «На базе МГСУ сейчас возводятся новые здания кампуса, где расположатся различные лаборатории, исследовательские и проектные центры, а также крупнейший в России и один из самых больших в мире строительных 3D-принтеров. Готов каркас атриума, где в последующем разместится принтер, фундамент и основание со специальной нишей для амортизационных систем», — рассказала руководитель дирекции по строительству уникальных объектов ППК «Единый заказчик» Наталья Зарубина.

Возвращаясь к традициям, на площадке вуза решили открыть Центр деревянного домостроения. На первом этапе он будет выполнять роль образовательного подразделения, но в дальнейшем сделают дополнительное узконаправленное научное пространство. «Мы видим большие перспективы в развитии деревянного домостроения, при этом есть вопрос нехватки кадров в этом направлении. Будем стараться это направление возродить, причем не только в кадровом отношении, но и в научно-техническом. Открытие центра в следующем году будет решать эту задачу», — отметил ректор МГСУ Павел Акимов.

Таким образом, профессия строителя прошла путь от артельного ремесла до высокотехнологичной индустрии. Сегодня отрасль решает задачу превращения строителя в настоящего «архитектора среды» с цифровыми навыками, не допустив разрыва между высокотехнологичными проектами и «ручным» трудом.



фото: мосги



70 ЛЕТ ДНЮ СТРОИТЕЛЯ.
ПОЗДРАВЛЯЕМ ТЕХ, КТО СТРОИТ БУДУЩЕЕ.

*1077

VESPERMOSCOW.COM
ДЕНЬ СТРОИТЕЛЯ | АВГУСТ 2026



РЕКЛАМА

Сегодня девелопер – соавтор городской среды



Фото: пресс-служба Группы «Эталон»

■ **Расскажите о своем пути в девелопменте. Какие вехи и проекты вы бы выделили как наиболее значимые и интересные?**

– Я инженер-строитель по образованию, в отрасли уже 29 лет. В Группу «Эталон» пришел более 16 лет назад и прошел путь от руководителя проекта до первого вице-президента по девелопменту и строительству, а с 1 мая этого года – президент Группы. За это время я участвовал во многих проектах и на разных этапах: от разработки концепции до ввода в эксплуатацию.

Для меня важен каждый проект, где мы меняли подход к городской среде. Выделю несколько наиболее важных для «Эталона». Это «Шагал» в Москве – полноценный городской микрорайон площадью 109 гектаров на берегу Москвы-реки, где 35% территории отдано общественным пространствам. Мы заложили там концепцию «15-минутного города»: жить, работать, отдыхать и воспитывать детей, не покидая района. Проекты премиум-класса – в Санкт-Петербурге флагманским стал жилой комплекс «ЛДМ». Отмечу также клубный дом «Мариинка Делюкс», архитектура которого органично вписана в контекст XIX века. В Москве это «Резиденция Омега» в Гагаринском районе, а также запуск суббренда Augix для развития премиального направления.

Компания также работает в регионах – Новосибирске, Омске, Екатеринбурге, Хабаровске. Каждый такой проект требует своей модели работы, и это бесценный опыт.

■ **Какие региональные рынки сегодня выглядят наиболее перспективными и почему?**

– Перспективность региона складывается из нескольких факторов: платежеспособный спрос, демографическая динамика, развитие промышленности, доступность ипотеки и уровень конкуренции. Сегодня наиболее интересны города-миллионники с развитой экономикой и положительной миграцией, а также регионы с поддержкой государства – это субсидирование ставки проектного финансирования и льготное ипотечное кредитование.

■ **Сегодня многие девелоперские компании выходят на рынок внутреннего туризма и строительства отелей. Изучаете ли такую возможность для компании?**

– Да, мы изучаем такие проекты. Курортная недвижимость – одно из направлений диверсификации портфеля. Внутренний туризм в России демонстрирует устойчивый рост, а дефицит качественной инфраструктуры отдыха открывает возможности для девелоперов с опытом комплексной застройки. Поэтому сейчас прорабатываются проекты в Шерегеше и Калининградской области.

■ **Как вы оцениваете текущее состояние российского рынка девелопмента сегодня?**

– Как период структурной адаптации. Отрасль проходит через непростое время охлаждения спроса из-за высоких рыночных ставок по ипотеке, но сохраняет устойчивость за счет эскроу-счетов и накопленного запаса прочности. В такой ситуации уйдут компании, которые не смогут конкурировать, а требования к недвижимости будут повышаться. Это означает, что покупатель в итоге получит лучший продукт, а отрасль станет зрелой.

■ **Какие факторы сейчас сильнее всего влияют на спрос, цены и финансовую модель проектов?**

– Это ключевая ставка ЦБ и, как следствие, доступность кредитов для развития бизнеса. Многие компании откладывают новые проекты или отказываются от них. Доходы населения падают, снижается темп продаж, из-за чего растет стоимость проектного финансирования. Эти издержки (вместе с подорожанием стройматериалов и рабочей силы) закладываются в конечную цену недвижимости, что тоже ослабляет спрос. Замкнутый круг. Иногда проще не начинать низкомаржинальный проект, чем рисковать невозвратностью кредитных средств.

■ **Насколько рынок, по вашему мнению, готов к длительной работе в условиях высокой стоимости денег, низкого спроса и санкций?**

– Санкции напрямую на нас не влияют. Крупные девелоперы, в том числе «Эталон», уже адаптировали бизнес-модель и используют целый набор инструментов для длительной работы. Среди них можно назвать следующие – диверсификация портфеля по географии и сегментам; реализация непрофильных активов; привлечение партнеров и инвесторов в проекты; сокращение операционных расходов; усовершенствование стратегии продаж; развитие суббизнесов; повышение производительности за счет использования префаб-элементов, внедрение ИИ.

■ **Текущая модель показывает высокую зависимость девелопмента от банков. Нуждается ли, по вашему мнению, отрасль в пересборке отношений между государством, банками и девелоперами?**

– Сегодня роль банков существенно изменилась: они стали главными регуляторами доступности проектного финансирования. Из-за этого девелоперы становятся слишком зависимыми от денежно-кредитной политики банков. Один из вариантов выхода – принятие закона, который разрешил бы переводить эскроу-счета из одного банка в другой. В итоге девелоперы будут выбирать наиболее выгодные предложения в условиях волатильности рынка.

■ **Какие меры могли бы сделать рынок более предсказуемым и устойчивым для застройщиков и покупателей?**

– Главная проблема для рынка последних лет – резкие изменения в экономической сфере: скачок ключевой ставки ЦБ РФ, ставок по ипотеке и ужесточение условий по льготным программам. Требования к девелоперам могут меняться быстрее, чем отрасль адаптируется к новой реальности. Главное, что стабилизировало бы рынок, – переход к более предсказуемой политике в сфере жилищного строительства. Отрасли нужен горизонт планирования на годы без постоянных изменений правил – например, региональных нормативов градостроительного проектирования. Особенно остро эта проблема проявляется на финальной стадии: когда проект уже проработан, внезапное изменение норм и требований фактически возвращает девелоперов к исходной точке, сводя на нет все предыдущие усилия.

■ **Какие структурные изменения в рынке девелопмента вы считаете необходимыми в первую очередь?**

– Нужны разумные требования к капиталу, градация рисков в зависимости от масштаба и репутации застройщика, а также механизмы поддержки девелоперов в регионах и малых городах. Без этого рынок сосредоточится лишь в нескольких крупных городах России.

■ **Меняется ли, на ваш взгляд, роль девелопера в формировании города будущего?**

– Еще пятнадцать-двадцать лет назад роль девелопера сводилась к строительству дома и продаже квартир. Сегодня девелопер – соавтор городской среды, он все активнее берет на себя функции, которыми раньше занимались городские власти: развивать социальную инфраструктуру, создавать новые общественные пространства, заботиться об экологии. Мы в «Эталоне» закладываем в проекты школы, детские сады, поликлиники, парки и променады, создавая сбалансированную среду обитания.

■ **Какие принципы должны лежать в основе качественного градостроительного проекта сегодня?**

– Во-первых, масштаб мышления. Проект нужно вписывать в структуру квартала и всего района, заранее продумывая транспортную доступность и социальную инфраструктуру. Во-вторых, разнообразие. Покупатели уже не интересуются типовой застройкой. Им нужны корпуса разной высотности, квартиры разных форматов, планировок и отделки. И наконец, забота об окружающей среде. Озеленение, утилизация мусора, использование экологически чистых материалов.

■ **Как добиться баланса между экономикой проекта, архитектурой и городской средой?**

– На этапе подготовки маркетинговой стратегии нужно четко определить целевую аудиторию и бюджеты, удаляя ненужные опции. При этом необходимо помнить, что продуманный продукт делает жилые комплексы более ликвидными на конкурентном рынке. А работа со спортивными и социальными объектами помогает сформировать репутацию застройщика, который работает над обликом города будущего в перспективе десяти-двадцати лет.

■ **В последние годы идет много разговоров о цифровизации... Какие инновации в девелопменте вы считаете реально работающими, а какие пока остаются больше модными «игрушками»?**

– Реально работающими технологиями являются те, что решают конкретные операционные проблемы: например, цифровой документооборот и внедрение ИИ для управления десятками объектов, BIM-моделирование, позволяющее выявлять просчеты на этапе проектирования и избежать ошибок при строительстве.

Полная автоматизация стройплощадок пока выглядит нереалистичным и слишком дорогостоящим решением. Более реально предфабрикация элементов на заводе, где возможна роботизация конвейера.

■ **Расскажите об опыте применения инноваций на стройках компании.**

– Мы создали единый портал, где зафиксированы статусы по всем проектам – от котлована до ввода в эксплуатацию. Сотрудники видят ТЭПы, процент готовности, темпы строительства и сроки по запускам тендеров. Это ускоряет принятие решений. Современная система видеонаблюдения на площадках позволяет контролировать соблюдение техники безопасности и дисциплины. А внедрение методологии IT-компаний позволяет делить задачи на простые спринты, что помогает руководителям концентрироваться на важном в операционной текучке.



ФОТО: МОСКВА

Эволюция девелопмента

От «диких девяностых» до эскроу-дисциплины

Сегодня на всех профессиональных площадках и во властных кабинетах говорят о формировании благоприятного инвестиционного климата. За последние тридцать лет в России сформировался огромный и сложный рынок профессионального девелопмента – со своими правилами, законами, традициями и «табу». Он прошел путь от диких условий начала 1990-х с высокими рисками для дольщиков и самого бизнеса до системы, где ключевую роль играют эскроу-счета, проектное финансирование и жесткие градостроительные правила. При этом совершенствование системы и настройка баланса интересов всех участников рынка происходят до сих пор.

КАКОВ НА СЕГОДНЯШНИЙ ДЕНЬ ОБЪЕМ ИНСТРУМЕНТОВ ФИНАНСИРОВАНИЯ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ ЗАСТРОЙЩИКОВ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СТИМУЛИРУЮЩЕГО РЕГУЛИРОВАНИЯ БАНКА РОССИИ?



Марина Слуцкая, директор по устойчивому развитию и международному сотрудничеству ДОМ.РФ:

”

Банк ДОМ.РФ пятый год подряд занимает первое место среди организаторов выпусков инструментов финансирования в формате устойчивого развития. Банком уже организовано 25 выпусков совокупным объемом более 290 млрд рублей. Банк ДОМ.РФ в 2026 году выступил организатором всех четырех выпусков зеленых облигаций застройщиков с использованием стимулирующего регулирования совокупным объемом 27 млрд руб. Доля участия ДОМ.РФ в таких размещениях составила 53%, что эквивалентно 12 млрд рублей. Мы считаем, что количество размещений с применением Инструкции Банка России № 220-И будет стабильно увеличиваться, и видим интерес со стороны застройщиков и иных заемщиков к данным инструментам, поскольку они позволяют эмитентам привлекать больший объем денежных средств с рынка по сниженным ставкам за счет экономии потребления капитала банками, приобретающими ценные бумаги на баланс до погашения. Банк ДОМ.РФ готов оказывать комплексную поддержку всем заемщикам для снижения стоимости фондирования и организовывать выпуски инструментов устойчивого развития, продолжая развивать рынок ответственного финансирования.

РОЖДЕНИЕ РЫНКА

Начало 1990-х стало временем распада советской системы распределения жилья и появления частной инициативы в строительстве. Земля и объекты недвижимости постепенно вовлекались в рыночный оборот, но единых и устойчивых правил долго не существовало. Механизмы приватизации и градостроительного контроля только формировались, а сам рынок переживал бурный рост, основываясь на сочетании дефицита жилья, инфляции и слабой защите прав покупателей.

Депутат Госдумы РФ Владимир Ресин, курировавший тогда строительный блок в Правительстве Москвы, вспоминает это время как самый тяжелый кризис в отрасли. «Рухнула вся система строительной отрасли, которая десятилетиями была отлажена: главки, технологии, цепочки поставок – всё это перестало работать. Люди уходили из профессии, мы столкнулись с резким ростом цен на стройматериалы. Это был сложный период, но мы смогли перестроиться, найти новые источники финансирования и сохранить отрасль», – поделился Владимир Ресин.

Не существовало на тот момент и четких «правил игры» на рынке недвижимости. Каждый проект имел оригинальную юридическую схему. Отсутствие опыта реализации градостроительных проектов у молодых инвесторов, а также низкая финансовая грамотность населения приводили к системным провалам: нарушениям сроков, «серым» схемам привлечения средств, слабой банковской проверке проектов и просто открытым мошенничествам, например, в виде двойных продаж.

Заметное влияние на строительную сферу оказал кризис 1998 года: многие застройщики банкротились, проекты замораживались, цены то падали, то ползли вверх. Именно в эти годы стали массово проявляться долгострой, обману-

тые вкладчики, а деловая среда была полна конфликтов по правам на землю, площадки и объекты со всеми атрибутами «лихих 90-х».

ПЕРВЫЕ ПРАВИЛА

К началу 2000-х государство начало выстраивать фундамент рынка. Важнейшей вехой стало принятие в 2004 году Градостроительного кодекса РФ, который зафиксировал логику территориального планирования, проектирования и строительства как взаимосвязанный правовой процесс. Параллельно развивалось земельное законодательство, укрупнялись процедуры согласования, а ипотека превратилась из нишевого продукта в массовый канал спроса.

В этот период произошла трансформация бизнес-модели девелоперов: основную прибыль генерировали управление земельным банком или портфелем проектов, а также скорость вывода продукта на рынок. В Москве и региональных центрах укрепились крупные холдинги, способные одновременно управлять землей, проектированием, строительством и продажами. Это привело и к изменению профиля бизнеса – из разрозненных подрядчиков наиболее успешные «сложилась» в вертикально интегрированные компании.

Кризис 2008 года показал, насколько отрасль зависима от темпов кредитования и уровня платежеспособного спроса. Для девелоперов это выразилось в заморозке проектов, пересмотре очередей строительства и росте зависимости бизнеса от банков. Власти предпринимали точечные решения по спасению балансирующих на грани банкротства компаний эпизодическими мерами поддержки спроса и достройки проблемных объектов. В итоге инвесторы сконцентрировались на наиболее ликвидных и надежных сегментах.

Следующим ударом по отрасли стали санкции и кризис 2014 года. Очередное удорожание финансирования и снижение спроса, связанное с падением

ПОКУПАТЕЛЬ СЕГОДНЯ БОЛЬШЕ ДОВЕРЯЕТ БРЕНДУ ЗАСТРОЙЩИКА ИЛИ КОНКРЕТНОМУ БРОКЕРУ И АГЕНТСТВУ?



Павел Ивлев, CEO международного Агентства элитной недвижимости:

”

На мой взгляд, сам вопрос не может стоять таким образом, поскольку и брокер, и застройщик работают над одной целью и результат складывается из всех составляющих. Бренд на сегодняшний день – это не вывеска, а совокупность качеств проекта, прошлых результатов, отзывов покупателей etc. Сегоднякратно выросла доступность информации для клиента, а вместе с ней и конкуренция. В этой связи задача брокера еще больше состоит в том, чтобы не только знать продукт, а уметь сопоставить глубинную потребность клиента и его ожидания с тем, что он получит в будущем, если совершит эту сделку, и суметь честно это донести. Тогда в сумме получается классный результат.



ФОТО: МОСКВА



уровня доходов, привели к консолидации рынка. Проекты с длинным циклом и слабой финансовой подушкой стали проигрывать более крупным компаниям с доступом к капиталу и административно-согласовательным ресурсам. Процесс поглощения мелких компаний крупными продолжался на протяжении всех 2010-х годов.

ЭСКРОУ-ПЕРЕХОД

Действующая сегодня модель рынка сложилась в конце 2010-х годов, когда был совершен переход к так называемому проектному финансированию. Суть этого механизма заключается в том, что строительство ведется на деньги банка под конкретный проект, а средства покупателей аккумулируются на эскроу-счетах до завершения объекта. По сути, банк становится главным финансовым арбитром проекта и оценивает не только участок и разрешения, но и экономику, спрос, сроки, структуру затрат и запас прочности девелопера.

С одной стороны, это позволяет снизить риск для покупателя, защитить его от недостроя и злоупотреблений со стороны девелопера. Также эта схема повышает финансовую дисциплину застройщиков, более того, слабые, непрозрачные или чрезмерно рискованные проекты вообще не проходят банковский отбор. В долгосрочной перспективе это очищает рынок.

В то же время банковское финансирование и расходы на обслуживание долга часто закладываются в себестоимость жилья, а значит, и в цену квадратного метра для потребителя. Вместе с тем переход к проектному финансированию закрыл доступ на рынок небольшим компаниям, так как они просто не смогли соответствовать банковским требованиям.

Таким образом, переход изменил профиль девелопера. Сегодня на рынке выигрывают компании, которые умеют работать с банком как с ключевым партнером, точно рассчитывают финансовую модель, а также имеют большой земельный банк.

ВЫЗОВЫ 2020-Х

Пандемия и международные санкции стали для российского девелопмента не просто внешними шоками, а последовательной проверкой на устойчивость. Первый кризис резко изменил поведение спроса, что отразилось на операционной модели девелопмента. В сфере жилья пандемия оказалась фактором перемены в отношении самого продукта: люди стали более взыскательны к качеству дома, двора, планировки и инфраструктуры. Санкции действуют глубже и дольше. Они не только ограничили доступ к ряду материалов, технологий и оборудования, но и повысили стоимость логистики, проектного финансирования, а значит, и себестоимости. Из-за этого девелопмент в России стал более зрелым, хотя и более жестким. С рынка уходят иллюзии о бесконечном росте, дешевом финансировании и безрисковой масштабируемости. На первый план выходят качество управления, технологическая независимость, работа с себестоимостью и умение проектировать не только дом, но и среду вокруг него.

Стоит отметить, что Правительство РФ делает все возможное, чтобы стимулировать спрос на жилье, а значит – поддержать девелоперов. Льготные ипотечные программы, инфраструктурные проекты, ГЧП, реновация и преференции для комплексного освоения территорий – неполный перечень программ и возможностей получить от государства поддержку.

В целом российский девелопмент прошел путь от высокорискового, слабо регулируемого рынка к более зрелой и финансово дисциплинированной системе. Ключевыми условиями успеха стали не амбициозность, а расчет, умение выстраивать отношения с банком и властями. Дальнейшее развитие отрасли будет зависеть не только от объема спроса, но и от способности государства и бизнеса удерживать баланс между контролем, доступностью капитала и качеством городской среды.

ЧТО ИЗМЕНИТСЯ В ОТРАСЛИ ЗА СЛЕДУЮЩИЕ 10 ЛЕТ СИЛЬНЕЕ ВСЕГО И ПОЧЕМУ?



Федор Соломатин, основатель международной девелоперской компании XALER:



Рынок меняется в сторону девелопмента готовых сценариев, выигрывать будут те, кто сможет создавать не просто дома, а полноценные экосистемы для жизни. Доля продаж объектов в бетоне станет сокращаться, девелоперы начнут забирать отделку внутрь своего продукта. Недвижимость становится продуктом впечатлений, поэтому архитектура, сервис, инфраструктура и сильная идея проекта будут иметь не меньшее значение, чем сама локация. Продолжится консолидация рынка, но это не означает исчезновение нишевых компаний. Гиганты имеют как свои преимущества за счет масштаба, так и ограничители — например, они менее поворотливы, и им сложнее создавать уникальные продукты с мелкой детализацией. В премиальном сегменте будут расти те, кто предлагает уникальную экспертизу, сильную концепцию, высокий уровень исполнения и сервиса.

Улицы с двусторонним движением

Владислав Преображенский об этапах становления российского девелопмента



Российский рынок недвижимости переживает непростые времена и требует трансформации. Однако корректировка «правил игры» в девелопменте происходит permanently с момента его зарождения. Об эволюции бизнеса в строительной отрасли, взаимоотношениях девелоперов и власти в интервью «Московской перспективе» рассказал исполнительный директор Клуба инвесторов Москвы Владислав Преображенский.

■ Владислав Игоревич, как бы вы описали момент рождения рынка девелопмента в современной России? С чего, по-вашему, все реально началось?

– Надо признать, что отношения застройщика и покупателя жилья давно нуждались в урегулировании, особенно учитывая множество других участников девелоперского процесса. И ключевым аспектом стало активное участие государства в регулировании и контроле девелоперской деятельности.

Полагаю, организованный и цивилизованный рынок начал складываться после принятия закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов...» в декабре 2004 года. По сути, с этого момента началось его активное совершенствование, которое, кстати, продолжается по сей день.

Впоследствии отношения с финансовыми учреждениями, страховыми компаниями, ресурсоснабжающими организациями и другими участниками рынка начали приобретать более понятный и прозрачный характер. Но найти баланс интересов большого количества участников отрасли сложно. К тому же этот процесс далеко не статичен, поэтому совершенствование законодательства будет продолжаться и впредь.

■ Скажите, в чем принципиальное отличие девелопмента 2000-х от девелопмента 2020-х годов?

– По сути, произошел переход к цивилизованному рынку, где права всех участников учтены и защищены. Сегодня девелопмент жилья находится в суверенной экономической среде, когда бюджет страны действительно пополняется значительными средствами от строительства, а сама отрасль стала локомотивом развития всей экономики. Социальные дисбалансы преодолеваются с помощью многочисленных льготных ипотечных программ и программ, нацеленных на помощь бизнесу.

■ **А какие этапы в эволюции девелопмента вы считаете ключевыми?**

– Я бы выделил несколько этапов: принятие 214-ФЗ, создание Фонда защиты участников долевого строительства, переход проектного финансирования на использование счетов эскроу, широкое распространение ипотеки на рынке жилья, включая льготные программы, а также утверждение нацпроектов и программы КРТ и ряд других.

■ **Были ли, на ваш взгляд, «поворотные точки», когда рынок мог пойти по совсем другому пути развития?**

– Убежден, что не был полностью использован механизм контроля рынка жилого девелопмента, заложенный в Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства. К сожалению, он проработал очень недолго. Думаю, можно эту конструкцию возродить, что позволит существенно увеличить конкурентную среду в области проектного финансирования.

■ **Какую, на ваш взгляд, роль сыграла Москва в формировании общероссийского рынка девелопмента?**

– Разумеется, Москва была и остается главной девелоперской площадкой страны. Наиболее масштабные проекты, новые форматы и технологии прежде всего реализованы в Москве. В качестве примера можно привести московскую программу реновации жилья, создание сети технопарков, деловой и административный кластер «Москва-Сити», редевелопмент бывших промышленных зон, обновление транспортного каркаса столицы, а также ее социальной и инженерной инфраструктуры.

■ **Насколько важна координация крупных застройщиков и инвесторов внутри города и какую задачу здесь решает Клуб инвесторов Москвы?**

– Жилой девелопмент не является статичным и подвержен постоянным изменениям под воздействием меняющейся экономической и правовой среды, а также из-за внедрения новых технологий. Все эти изменения всегда формируют новые вызовы перед отраслью, которые отражаются на ее потенциале. Чтобы эффективно функционировала отрасль, необходим постоянный диалог с властью.

Если бы девелоперы не согласовали свою позицию заранее, процесс обсуждения превратился бы в хаос, лишенный структуры и предметности. Созданный в 2013 году Клуб инвесторов позволяет оперативно и детально представить свои идеи. У нас есть возможность скоординированно реагировать на инициативы властей, раскрывая все нюансы отраслевого подхода к обсуждаемым вопросам.

Можно привести как пример пандемию, когда власти города совместно с застройщиками нашли работающие механизмы, чтобы не останавливать отрасль. Кроме того, стоит отметить взаимную работу по созданию мест приложения труда.

Другой пример инициативы, где совместная позиция участников Клуба заметно повлияла на градостроительную политику, – создание такого инструмента, как комплексное развитие территории (КРТ).

■ **А девелопер может сегодня повлиять на градостроительную повестку? Или вынужден только адаптироваться к уже заданным правилам и регламентам?**

– Это улица с двусторонним движением: администрация города заинтересована в том, чтобы застройщики могли выполнять свои обязательства перед дольщиками, и не заинтересована в создании искусственных препятствий через необоснованное регулирование.



■ **Изменился ли как-то за прошедшие годы девелоперский продукт?**

– Конечно, представления о качестве жилья, да и других проектов, сильно изменились. Сейчас они отличаются наличием уникального архитектурного и дизайнерского решения, вызывающего гордость у их жильцов, независимо от ценового сегмента. В настоящее время потребители стремятся приобретать не просто квадратные метры, а комплексную среду для жизни, включающую соответствующую инфраструктуру и уровень комфорта, отвечающую их ожиданиям и требованиям.

■ **Скажите, какие сегменты недвижимости прошли наибольшую эволюцию?**

– Из-за трансформации спроса со стороны людей естественный процесс изменений прошли все сегменты недвижимости, за исключением апартментов. В основе эволюции лежит прогресс в области создания и внедрения передовых технологий и материалов. Например, набирают популярность элементы умного дома, а также различные технологии, позволяющие значительно повысить качество жизни и бизнеса, при этом сократить издержки содержания объектов недвижимости. Можно применить формулу: новые времена – новые перспективы и требования.

Что касается апартментов, то этот сегмент перестал быть актуальным для Москвы, так и не получив полноценного юридического статуса, который бы устраивал всех участников. Но в регионах с развитым туризмом, насколько можно судить, апартменты продолжают строиться, хотя как продукт имеют ряд изъянов, до сих пор не исправленных.

■ **Как вы считаете, какой будет следующая стадия развития рынка девелопмента в России?**

– В значительной степени это будет определяться тем, каким окажется спрос со стороны покупателей. Прежде всего речь идет о покупательской способности населения. Очевидно, в течение 10–15 лет произойдут значительные изменения в структуре и характере мировой экономики. При этом Россия обладает значительным потенциалом для сохранения статуса одного из ведущих государств в мировом сообществе. Это предполагает дальнейшее развитие национальной экономики, включая ее структурный элемент – девелопмент. Стоит обратить внимание на ускоренное развитие Арктики и азиатской части страны. Это приведет к изменению распределения населения между регионами и, соответственно, повлияет на жилищное строительство.



Формула современного девелопмента

Почему сегодня качество проекта определяют не только архитектура и планировки

Еще десять лет назад девелоперы конкурировали в основном расположением объектов, количеством квадратных метров и сроками строительства. Сегодня этих преимуществ недостаточно. Клиенты оценивают проекты комплексно, обращая внимание на благоустройство, инфраструктуру, сервисы и долгосрочную ценность покупки. Эту трансформацию хорошо иллюстрирует путь компании НЕОМЕТРИЯ, которая за 16 лет из регионального застройщика юга России выросла до масштаба федерального девелопера и сегодня специализируется на комплексном развитии территорий, реализации жилой, курортной и коммерческой недвижимости бизнес- и премиум-классов, в том числе на столичном рынке.

Первым проектом компании в столице стал бизнес-центр класса «А» АВИУМ. Это яркий пример того, как меняются подходы к девелопменту коммерческой недвижимости. Еще на этапе проектирования специалисты работали не только с объемом здания, а приме-

нили комплексный средовой подход. Результатом этой большой работы стали разнообразные пользовательские сценарии, а также проницаемые общественные пространства, доступные как резидентам бизнес-центра, так и жителям района. Такое внимание к благоустройству и функциональной программе городской среды – результат масштабирования опыта и компетенций компании в премиальной курортной недвижимости, где высокий уровень благоустройства и сервиса давно является стандартом и ответом на растущие запросы покупателей.

Чтобы лучше понять ожидания инвесторов и будущих пользователей современных деловых пространств, девелопмент сегодня все чаще опирается на поведенческую аналитику, или нейромаркетинг. Именно этот метод был использован при разработке БЦ АВИУМ – исследование проводилось совместно с лабораторией нейромаркетинга МГИМО и брендинговым агентством Орепсого. Специалисты выяснили, как пространство влияет на человека и какие характеристики помогают

Фото: пресс-служба НЕОМЕТРИИ



сотрудникам быть эффективнее и комфортнее чувствовать себя в рабочем пространстве. В ходе исследования было проведено 48 глубинных интервью, проанализировано более 150 российских и зарубежных проектов, создан кодекс проектирования офисной среды объемом 684 страницы. Большая теоретическая база сразу нашла применение на практике: полученные результаты, в частности, используются при разработке планировочных, навигационных и средовых решений. Более 100 качественных улучшений уже внедрено в проект АВИУМ.

Детальный подход к разработке продукта влияет не только на восприятие проекта, но и на его будущую эксплуатацию. Сегодня ответственность девелопера не заканчивается после завершения строительства. Все больше внимания уделяется работе управляющей компании, цифровым инструментам, сервисной модели и качеству взаимодействия с жителями. Именно поэтому современный девелопмент оценивают не только по архитектуре и качеству строительства, но и по тому, насколько успешно проект продолжает работать спустя годы после ввода в эксплуатацию.

Строить для жизни:

October Group о том, как девелопмент формирует городскую среду



Фото: Пресс-служба October Group

ДЕВЕЛОПМЕНТ – ЭТО ДЛИННАЯ ДИСТАНЦИЯ

■ **Наталья, строительство – одна из основополагающих отраслей, которая напрямую влияет на жизни людей. При этом отрасль сегодня переживает непростые времена. Как сохранять устойчивость на турбулентном рынке, чтобы города продолжали развиваться?**

– Сегодня устойчивость девелоперского бизнеса определяется умением быстро адаптировать бизнес-модель к новым условиям. В турбулентной среде особенно важны финансовая дисциплина, качественное управление рисками, глубокое понимание спроса и гибкость в принятии решений.

Прежде всего девелоперам необходимо сохранять сбалансированную экономику проектов. Это означает более тщательно подходить к выбору площадок, структуре финансирования, этапности строительства и продуктовым решениям. В условиях высокой стоимости заемного капитала и меняющегося спроса особое значение приобретают точное планирование денежных потоков, контроль себестоимости и работа с несколькими сценариями развития рынка.

При этом устойчивость не должна превращаться в отказ от развития. Напротив, период неопределенности создает возможности для компаний, которые умеют видеть долгосрочные тренды. Города продолжают расти и трансформироваться, а запрос людей на качественное, комфортное и современное жилье, социальную инфраструктуру и благоустроенную городскую среду остается. Важно не просто строить квадратные метры, а создавать уникальные, востребованные и жизнеспособные пространства, учитывающие реальные потребности жителей.

Отдельное внимание стоит уделять эффективности процессов. Цифровизация проектирования и строительства, внедрение современных технологий, повышение прозрачности управления, развитие партнерств с поставщиками и подрядчиками позволяют снижать издержки и повышать предсказуемость реализации проектов. В сложные периоды конкурентным преимуществом становятся способность быстрее принимать решения, точно управлять ресурсами и эффективные кооперации.

■ **Городская среда будущего зависит от качества строительства новых проектов. Как сохранить его в условиях, когда меняются стоимость материалов, сроки и требования?**

– В October Group выстроена многоступенчатая система контроля: от проверки ключевых материалов на этапе производства, промежуточного контроля качества до финальной приемки объекта завершено строительства. Качество фасадов, инженерии, отделки – это то, что формирует облик городских улиц на десятилетия. Например, в проекте «КИНГ & САНС» (KING & SONS) фасадные панели из премиального известняка были доставлены из Португалии – мы могли выбрать более бюджетный аналог, но качество фасада определяет внешний облик проекта на десятилетия вперед. А при реализации проекта «Сторис на Мосфильмовской» (Stories) мы применили редкий для российского рынка подход – наши специалисты в течение нескольких месяцев лично находились на заводе в Китае, где изготавливались облицовочные материалы из терракоты, а также на российском производстве стеклопакетов. Мы системно контролировали каждый этап – от тестовых образцов до отгрузки. Благодаря этому удалось добиться соблюдения не только качества, но и сроков строительства. Такой подход позволил ввести наш флагманский проект «Сторис на Мосфильмовской» (Stories) в эксплуатацию в июне 2026 года – в те сроки и с тем уровнем качества, которые были заявлены. Это не случайность, а результат системной работы.

■ **Технологический прогресс меняет строительную отрасль, а значит, и облик городов. Какие технологии и подходы к строительству вы считаете наиболее перспективными для создания комфортной и устойчивой городской среды?**

– Наиболее перспективными я считаю технологии, которые позволяют не просто снижать потребление ресурсов, а управлять ими – делать его более эффективным, равномерным и прогнозируемым. Это системы рекуперации, мониторинг энергопотребления в режиме реального времени, управление приоритетами нагрузок и объектные накопители энергии.

Отдельное направление – цифровые двойники зданий. Уже сегодня в промышленности с их помощью моделируют различные сценарии, оценивают эффективность решений и только затем реализуют изменения на реальном объекте. В девелопменте полноценная цифровая модель может сопровождать здание на протяжении всего жизненного цикла – от проектирования и строительства до эксплуатации. Она обеспечивает преемственность данных между застройщиком, генподрядчиком и управляющей компанией, создавая единое цифровое пространство.

В сочетании с данными реального мониторинга это позволит точнее управлять инженерными системами, прогнозировать нагрузки, оптимизировать эксплуатационные расходы и учитывать опыт работы действующих объектов при проектировании новых.

Будущее – за зданиями, которые не просто потребляют ресурсы, а разумно управляют ими и становятся полноценной частью устойчивой городской системы. Мы уже внедряем ИИ-инструменты в операционные процессы, внимательно следим за рынком инноваций и готовы на наших строительных площадках тестировать и внедрять новые технологии строительства.

■ **Что для вас означает «качественно реализованный жилой проект» с точки зрения влияния на город и район? Какие критерии вы ставите во главу угла, чтобы проект стал частью городской среды, а не просто зданием?**

– Качественный проект начинается там, где заканчивается строительный цикл. Его ценность в том, как он меняет жизнь вокруг: делает район удобнее, создает новые маршруты и общественные пространства, поддерживает инфраструктуру. Для нас главный критерий – чтобы проект дополнял город и со временем становился его естественной частью.

Могу выделить три главных критерия качества. Первый – архитектура: соразмерная человеку, вписанная в контекст, с большим вниманием к качеству материалов. Второй – функциональность: удобные планировки, продуманная инфраструктура. Для города это значит, что район получает точки притяжения – детский клуб, коворкинг, общественные пространства, которые работают для всех жителей. Третий – надежность девелопера и проектов как в отношении сроков, так и с точки зрения качества строительного-монтажных работ, инженерии и решений в области безопасности.

■ **Какие профессиональные задачи сегодня вдохновляют вас больше всего и как их решение влияет на качество жизни в городе?**

– Вдохновляет возможность создавать долгосрочные изменения: развивать территории, предугадывать и создавать тренды, дополнять новую городскую среду уникальной архитектурой и видеть, как проекты становятся частью жизни тысяч людей.

Например, МФЦ «КОБЗОН СИТИ» – это не просто бизнес-центр, а арт-бизнес-кластер, где культурное пространство городского масштаба соседствует с офисами класса «А». Для Басманного района это значит, что деловой кластер получает культурную доминанту, а город – новое место для выставок, концертов и событий. Или ЖК «КИНГ & САНС» – единственный в Москве проект, по данным NF Group, с полностью приватной инфраструктурой, расположенной сразу

в трех уровнях – от клубахаусов во дворе и зимнего сада с библиотекой в лобби до видовой зоны отдыха с кинотеатром на крыше 15-го этажа. Это смелые решения, но именно такие проекты меняют рынок. И особую энергию дают сильная команда, сложные задачи и результат, который остается в городе на века.

КАК ПРЕВРАТИТЬ АМБИЦИОЗНУЮ ИДЕЮ В ПРОДУКТ, КОТОРЫЙ ВОСТРЕБОВАН РЫНКОМ И МЕНЯЕТ ГОРОДСКУЮ СРЕДУ

■ **Наталья, сегодня люди выбирают не просто квартиру, а образ жизни в конкретном районе. Что сильнее всего влияет на решение человека купить квартиру именно в вашем проекте?**

– Значимые факторы – это сочетание локации и уникальная идея проекта. У нас пять проектов в Москве, и в каждом своя идеология. Например, в ЖК бизнес-класса с премиальными опциями «Сторис на Мосфильмовской» это модель «пятиминутного города». Жилье, офисы, детский клуб, коммерция – все в шаговой доступности. Для покупателя это экономия времени и возможность не зависеть от пробок, а для города – снижение нагрузки на транспортную систему и рациональное использование территории. Премиальный клубный дом «КИНГ & САНС» – это про абсолютную приватность и статус. В 74% квартир предусмотрены собственные террасы с видами на МГУ и зеленое окружение посольского квартала Мосфильмовской, а во дворе спроектирован секретный сад. Для города это пример качественной среды и того, как сохранить атмосферу тишины рядом с центром мегаполиса. Арт-бизнес-кластер «КОБЗОН СИТИ» – это первый в России проект, где под одной крышей объединены офисы класса «А» и артхаб с трансформируемой площадкой для самых разных культурных мероприятий.

■ **Покупательские предпочтения меняются, а вместе с ними – требования к городской среде. Как изменилось поведение покупателей за последнее время и какие новые запросы к городу они формируют?**

– Покупатель стал одновременно требовательнее и рациональнее. Он больше не готов платить за декоративную премиальность – ему нужны тишина, приватность, безопасность, зелень, качественный сервис и экономия времени. Отсюда новый запрос к городу: меньше транзита и случайных пространств, больше продуманных районов, где все необходимое находится рядом, но дом остается местом уединения. Сегодня люди оценивают проект не только в момент покупки, но и в перспективе: сохранит ли он через десять лет свой характер, качество и ценность. Люди все чаще смотрят на проект как на часть городской среды: важно не только то, что внутри дома, но и что вокруг него. Например, в бизнес-классе стали обращать внимание не только на инфраструктуру для жизни, но и на возможности для деловой активности. В премиальном сегменте остается неизменным внимание к авторской архитектуре, важный запрос – это приватность и тишина. Образовательная инфраструктура – отдельный приоритет. 60% родителей хотели бы тратить на дорогу до детских секций не более пяти минут. Например, в ЖК «Сторис» уже скоро откроется детский клуб с авторской методикой круговой интеллектуальной тренировки, а в «КИНГ & САНС» будет создан всесезонный детский павильон со стеной для скалолазания, настольными играми и оборудованием для музыкальных занятий.

■ **Наталья, что сегодня важнее для устойчивого развития девелоперской отрасли: рост, прибыль или осторожность в принятии решений?**

– Устойчивость начинается не с выбора между ростом, прибылью и осторожностью, а с качества решений. В девелопменте спешка обходится особенно дорого: ошибки остаются в городе на десятилетия. Поэтому наша формула – дисциплинированный рост. При этом мы контролируем рентабельность и имеем возможности для развития – например, недавно приступили к реализации новой площадки под клубный дом в Столярном переулке в Пресненском районе и планируем в скором времени запуск проекта. В итоге город получает качественные объекты в срок, а районы – новые точки притяжения и комфортную среду для жизни. Для нас это не просто финансовая задача, а возможность подтвердить репутацию надежного девелопера, который выполняет обещания независимо от внешних условий.



Фото: ГК «Галс-Девелопмент»

Цифровая экосистема

ГК «Галс-Девелопмент» делает инновационные решения доступными для всех участников проекта

Цифровизация строительной отрасли в России – это уже не просто тренд, а объективная необходимость, без которой невозможно ее дальнейшее развитие. Экономика не терпит ручного труда там, где можно внедрить технологии, и строительство здесь не исключение. Удорожание ресурсов, кадровый голод, ужесточение требований к срокам – эти вызовы заставляют девелоперов пересматривать подходы к управлению проектами и активно внедрять цифровые инструменты.

На государственном уровне эти изменения закреплены в обновленной Стратегии развития строительной отрасли до 2030 года, где цифровая трансформация и повышение производительности труда обозначены как приоритетные направления. Утверждена Дорожная карта перехода на отечественное ПО для проектирования и информационного моделирования, ведется работа над созданием единой цифровой платформы для перевода строительных процедур в электронный вид. Рынок постепенно движется к стандартизации, но изменения уже сегодня происходят на уровне конкретных игроков, которые первыми начинают использовать новые цифровые технологии и задают собственные стандарты внедрения инноваций.

Одним из девелоперов, последовательно реализующих этот подход, является ГК «Галс-Девелопмент». В компании исходят из простого тезиса: будущее девелопмента определяется скоростью и качеством строительства. А эти параметры достигаются только через тотальную цифровизацию всех этапов – от разработки архитектурной концепции до эксплуатации готового здания.

СИСТЕМНЫЙ ПОДХОД КАК ОСНОВА

На двух своих строительных площадках девелопер создал пространство для экспериментов с пилотированием инноваций, где у стартапов есть уникальная возможность протестировать свои решения в условиях реальной стройки и адаптировать их под потребности заказчика. Опыт показал, что переформатирование отношений с генеральным подрядчиком и совместная работа объединенной команды девелопера, генподрядчика и разработчика технологии дает максимально эффективный результат. Девелопер отошел от классической схемы «заказчик–исполнитель» к партнерской модели с разделением рисков. Генподрядчик инвестирует в закупку «умной» техники и цифровых решений, а застройщик берет на себя обязательство компенсировать затраты, если инвестиции в инновации не оку-

паются в течение срока от полутора до трех лет. По оценке генерального директора «Галс-Девелопмент» Андрея Мухина, именно эта модель доверия позволила перейти от теоретических обсуждений к практическим действиям. Любые изменения на стройке, подчеркивает он, невозможны без совместной работы застройщика и генподрядчика, и сегодня этот механизм в компании отлажен, в том числе за счет системных процессов. Например, для того чтобы сделать инновационные решения доступными для всех участников проектов, «Галс-Девелопмент» создал собственную цифровую экосистему, объединяющую девелопера, архитектурные бюро, генподрядчиков и их субподрядчиков. Можно сказать, что девелопер смог «дотянуться цифровой» до бригадира на строительной площадке. Для генподрядчика это возможность использовать передовые решения для управления проектными задачами, автоматизации и контроля процессов, аналитики и отчетности, иметь доступ к базе знаний с удобными шаблонами и регламентами, быстрому поиску и заказу материалов и архивировать документацию. Такой подход позволяет не просто собирать данные, а обеспечивать их оперативную передачу всей команде проекта и актуализацию в режиме реального времени, сокращая разрыв между принятием решений в офисе и их исполнением на стройке.

Работа над цифровой трансформацией ведется в «Галс-Девелопмент» уже более семи лет, но прорывным стал период последних двух лет, когда накопленные наработки начали давать реальные экономические результаты. Сокращение сроков строительства на этапе монолита на три месяца увеличивает доходность проектов, по оценкам девелопера, примерно на 10%. И эти цифры – только первые результаты применения системного подхода на конкретных объектах.

СТРОЙПЛОЩАДКА КАК «ЦИФРОВОЙ ЗАВОД»

Сегодня главной площадкой для отработки и внедрения передовых решений является ЖК «Адмирал» в кластере «Южный порт» – масштабный проект почти на 5 тыс. квартир. Как отмечает Андрей Мухин, стройплощадку этого объекта девелопер превратил в «цифровой завод под открытым небом». Здесь многие процессы оцифрованы и контролируются на всех уровнях.

Одним из прорывных решений стал башенный кран с дистанционным управлением. Крановщику больше не нужно ежедневно подниматься на высоту до 60 метров и спускаться вниз – его рабочим местом стало эргономичное кресло в строительном штабе с широкоформатными экранами. Управление осуществляется с помощью джойстиков, а обзор площадки обеспечивают четыре камеры на кране, передающие сигнал по оптоволокну без задержек. При необходимости один оператор может поочередно управлять несколькими кранами. Технология позволяет ускорить высотные работы примерно на 10%, при этом кардинально повышая уровень комфорта и безопасности работы. На «Адмирале» внедрен один такой кран, в ближайшее время их количество планируется увеличить до четырех в связи с расширением площадки строительства.

Параллельно на стройплощадках девелопера внедряются и другие технологические решения. Отказ от газовой сварки в пользу контактной электрической повысил безопасность и качество соединений. Роботизированные арматурные цеха – на «Адмирале» их уже три – заменяют труд около 20 рабочих каждый, изготавливая арматуру без отходов и брака. Для перемещения арматуры и мелких грузов по площадке используются электрические погрузчики, а электрические подъемники приходят на смену строительным лесам, ускоряя высотные работы.

Цифровизация проникает и в инфраструктуру стройки. На въезде установлены автоматическая мойка и весы для грузового транспорта: система идентифицирует машину, взвешивает груз и сверяет его с заказом, что позволяет строго контролировать поставки и исключать ошибки, когда, например, привезли не то, что было заказано. Доступ на площадку регулируется через биометрию Face ID с алкотестером. «Умные» каски и часы отслеживают активность строителей и их местоположение, помогая соблюдать технику безопасности и повышать эффективность работы персонала. В совокупности эти меры минимизируют влияние человеческого фактора и выводят качество работ на новый уровень.

РОБОТИЗАЦИЯ ЭКСПЛУАТАЦИИ

Самое амбициозное направление, которое развивает девелопер, – это цифровая трансформация эксплуатации зданий. Здания проектируются с учетом того, что в них будут работать роботы-доставщики и уборщики.

Пилотным проектом в этом направлении стал клубный дом «Космо 4/22», введенный в эксплуатацию в мае прошлого года. В этом году там были запущены роботы, которые способны не только передвигаться по этажам и паркингу, но и самостоятельно вызывать лифт, подниматься на нужные этажи для уборки и

доставки посылок от курьеров до двери квартиры. Это первый в России пример полностью автономной вертикальной мобильности роботов в жилом здании. Кроме того, «робоперсонал» задействован и в штаб-квартире девелопера в БЦ «Искра-Парк», где роботы убирают подземный паркинг и выполняют функции внутренних курьеров и доставщиков, в том числе и тяжелых грузов. В перспективе компания намерена распространить практику применения сервисных роботов на все свои жилые и коммерческие объекты.

ОТКРЫТОСТЬ КАК ДРАЙВЕР ОТРАСЛИ

Поиск новых технологических решений в компании ведется на постоянной основе. Представители «Галс-Девелопмент» изучают мировой опыт, посещают передовые строительные площадки, активно сотрудничают с акселератором фонда «Сколково» BuildUP – с его участием реализовано более 15 пилотных проектов. Развивается и недавно начатое партнерство с Московским инновационным кластером.

Комплексный подход уже получил признание профессионального сообщества. В 2026 году «Галс-Девелопмент» стал лауреатом премии «Бизнес-лидеры» в номинации «Цифровая трансформация года» и победителем международной архитектурно-девелоперской премии Real Estate Property Awards за инновационные решения. Конкурс «Инфрарос», выделяющий лучшие компании в рамках национального проекта «Инфраструктура для жизни», присудил девелоперу первое место в номинации «Лучшее применение инноваций в жилищном строительстве». Строительная площадка ЖК «Адмирал» первой в России получила сертификат «зеленой стройплощадки» от Green Zoom – национальной системы оценки объектов недвижимости на соответствие требованиям устойчивого развития.

Важной составляющей стратегии работы с инновациями девелопера является открытость. «Галс-Девелопмент» регулярно проводит экскурсии на стройплощадке ЖК «Адмирал» для других девелоперов, разработчиков новых решений и студентов профильных вузов. Андрей Мухин поясняет эту позицию: компания охотно делится информацией, поскольку видит свою цель в том, чтобы сделать строительную отрасль более технологичной в целом. В этой миссии есть и практическая выгода: чем больше строительных и девелоперских компаний перейдут на новые методы работы, тем шире будет выбор оборудования, материалов и программного обеспечения, ускорятся сами работы, повысится их качество, и от внедрения новых технологий выиграет весь рынок.

Таким образом, строительная отрасль в России постепенно утрачивает статус сферы с преобладанием тяжелого ручного труда, трансформируясь в высокотехнологичную индустрию. И подход «Галс-Девелопмент», сочетающий в себе элементы экспериментирования и системности, вносит существенный вклад в этот процесс. Цифровизация здесь уже перестала быть данью времени и превратилась в инструмент, позволяющий строить быстрее, качественнее и с прогнозируемой экономикой, – это именно то, что сегодня требуется рынку.



Каска Provision 360 с лидаром



Автоматическая тележка



Экзоскелет (демонстрация)



Армдех

Московский стиль: между искусством, декором и городской тканью

О том, как москвичи сегодня выбирают выразительную среду



Фото: stroy.moskva.ru

Авторская скульптура художницы Анны Червонной установлена на территории White Khamovniki

Москва всегда стремилась к красоте, но ее представления о ней менялись вместе с эпохами. Советский микрорайон диктовал строгую функциональность: типовые панели, дворы по нормативам, липы и клены вдоль дорожек – все подчинялось логике, а не эмоциям. Сегодня город ищет новый баланс, где искусство и архитектурный декор становятся частью городской идентичности.

Москвичи, уставшие от безликих спальных районов, все чаще ценят выразительные детали, а девелоперы, уловив этот запрос, встраивают искусство в самую логику проектов: арт-объекты и муралы, хрустальные панно и винтовые лестницы на фасадах.

АРТ-ОБЪЕКТЫ КАК НОВЫЙ ЯЗЫК ЗАСТРОЙКИ

В 2026 году арт-объекты в жилых и деловых комплексах перестали быть маркетинговым ходом и стали частью городской среды. Искусство теперь не просто украшает пространство, а формирует его характер и запоминающийся образ.

Один из ярких примеров – скульптура «Идиллия» в бизнес-центре Upside Кунцево. Антон Вяткин создал композицию, которая словно вырастает из земли и переплетается с фасадами, выполненными в принципах бионической архитектуры: строгая геометрия смягчается изгибами, материалы перекликаются с отделкой комплекса, а игра света и теней делает объект живым. «Идиллия» победила в закрытом конкурсе девелопера и стала центром двухмесячной вы-

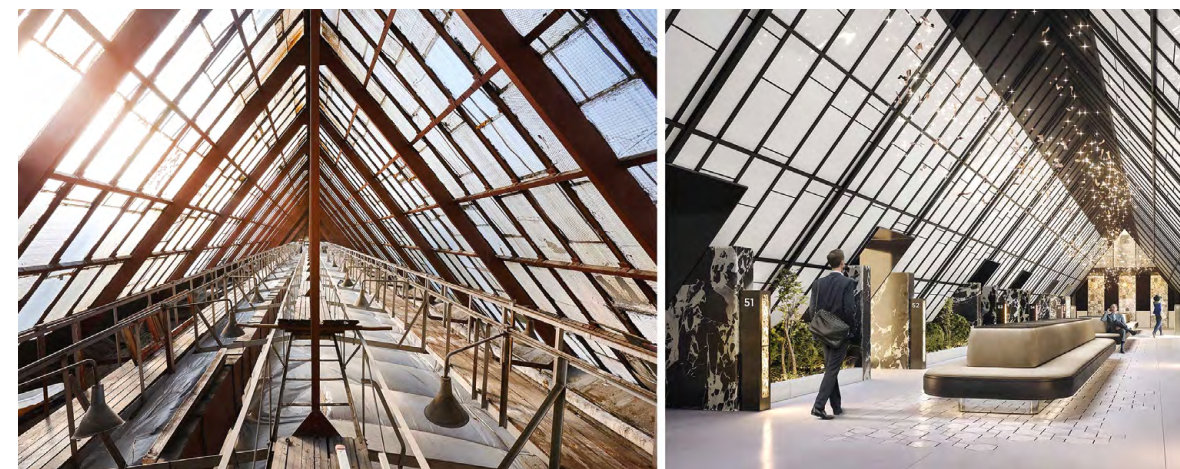


Фото: девелоперской компании KR Properties

Клубный дом Kuznetsky Most 12 by Lalique

ставки публич-арта – отсюда и связь с экспозицией в лобби. Сама компания давно работает с искусством как частью ДНК бренда – ранее в проекте «Любовь и голуби» появилась скульптура «Жест», а в будущем, после завершения строительства, сверхквартал Upside Towers получит арт-объект «Дом» Григория Орехова.

Иной подход у девелопера Forgm в креативном пространстве «Густав». Здесь искусство – сама архитектура. Винтовая лестница, вынесенная на фасад, одновременно выполняет функцию коммуникации и становится выразительным акцентом, отсылающим к индустриальному прошлому территории – бывшему заводу «Борец» Густава Листа. Архитекторы из бюро IND не стали воспроизводить заводские трубы буквально, а переосмыслили их эстетику в современном ключе: лестница напоминает об истории и приглашает к диалогу будущих резидентов – представителей креативных индустрий.

Искусство проникает и в благоустройство. Во дворе ЖК «Обручева 30» «Группа ЛСР» разместит арт-объект из камня и стали, грани которого повторяют изломы горных вершин. Концепция вдохновлена геологом Владимиром Обручевым: разнообразие пород отразилось в материалах – от плитки до морского песка и гравия.

Есть и сезонные инсталляции, такие как гигантская черешня на старом Арбате и букет-великан на Павелецкой площади. Они не претендуют на высокое искусство, но делают среду праздничнее: внутри черешни работает торговая зона, рядом проходят мероприятия, а сами композиции становятся фотозонами и точками притяжения.

ГРАФФИТИ: ОТ ВАНДАЛИЗМА К ЛЕГАЛЬНОЙ ГАЛЕРЕЕ

Уличное искусство в Москве прошло путь от маргинального явления до признанного городского института. Взять хотя бы проект «Молодежь Москвы». Ежегодно в рамках него наносят около одиннадцати граффити – по одному в каждом округе, причем эскизы выбирают сами жители путем голосования на портале «Активный гражданин». Недавний мурал на Новокузнецкой улице, посвященный энергии и мечтам столичной молодежи, стал

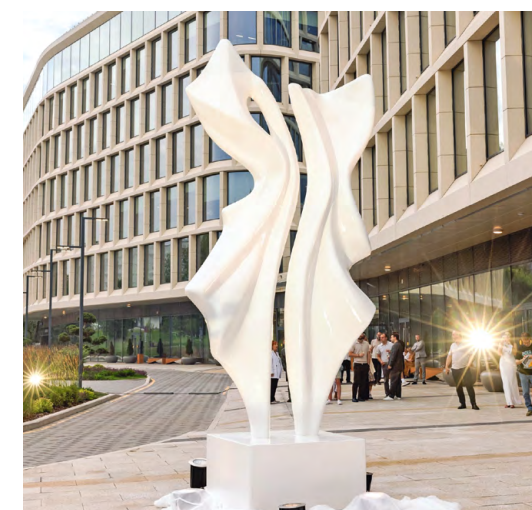
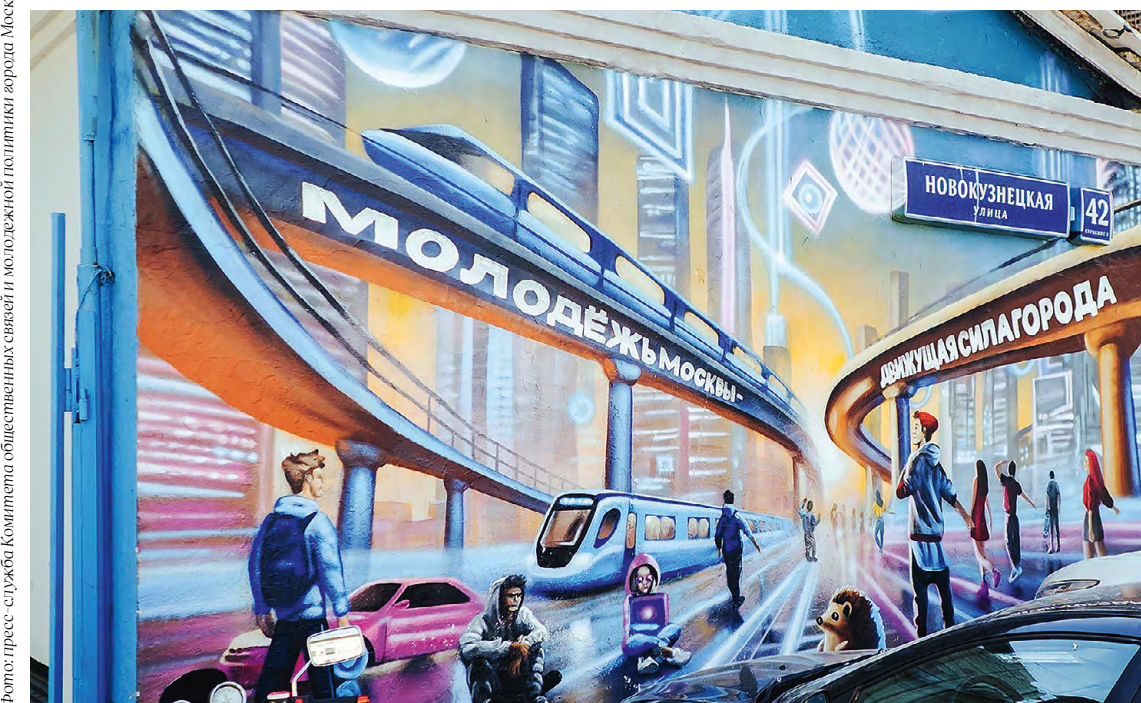


Фото: пресс-служба Группы Девелопмент

«Идиллия», Upside Девелопмент



Мурал на Новокузнецкой улице (дом 42, строение 3)



Фото: Москва 24/Никита Слюжков

Проект НЕТСТЕН представил выставку в честь 20-летия фестиваля «Граффити Винзавод»

ДЕКОР: ВОЗВРАЩЕНИЕ
К ДЕТАЛЯМ

Параллельно с уличным искусством и арт-объектами в Москве возрождается интерес к классическому архитектурному декору. В новостройках лепнина и исторические орнаменты встречаются все чаще, однако их адаптируют под современную эстетику.

Так, жилой комплекс «Дуо» на Софийской набережной – пример деликатного сочетания реставрации и нового строительства. Здесь бережно сохранили массивную кладку и величественные арки Кокоревского подворья, воссоздали витиеватые металлические лестницы и ажурный потолочный декор, а в современной секции предложили переосмысление классических мотивов.

Более смелый эксперимент – клубный дом Kuznetsky Most 12 by Lalique. Это реконструкция доходного дома купца Попова 1877 года, где историческую лепнину, барельефы, наборный паркет, камин и дверные порталы дополнили эксклюзивными хрустальными произведениями французского бренда. Дом разделен на три стилистические секции: Heritage (классика с благородными материалами), Jardin (природа и золотые акценты) и Aquatique (морская тематика с волнами и подводными мотивами). Мастера Lalique разработали для проекта элементы из цветного стекла с ручной эмалью – их можно встретить во входных группах, лобби, лифтах, на лестницах и в холлах жилых этажей. Авторские люстры, стеновые панели, витражи, смесители с хрустальными элемен-



Фото: агентство «Асска»

Арт-инсталляции в виде фигур красных яблок и коней в сквере перед ГКБ № 1 имени Пирогова

тами и даже ароматы Lalique – все это создает эффект художественной галереи, где хрусталь играет на свету, меняя образ при разном освещении или ракурсе.

Еще один проект, где классический декор выходит на первый план, – клубный дом «Брюсов» в Брюсовом переулке. Архитектурная концепция бюро Vos'nod строится на диалоге с исторической средой: фасады и общественные зоны обильно украсили лепными элементами – молдингами, карнизами, пилястрами, декоративными панно и розетками. При этом образ не перегрузили: декор сбалансирован лаконичными современными материалами и четкими линиями.

КАК, ПО ВАШЕМУ МНЕНИЮ, ДОЛЖНА
РАЗВИВАТЬСЯ ГОРОДСКАЯ СРЕДА?



Татьяна Желанова,
директор по коммуникациям
и устойчивому развитию
компании STONE:

„

Среда мегаполиса сегодня стремится к тому, чтобы быть не просто функциональной, но и эмоционально значимой для своих резидентов. Москва давно перестала воспринимать искусство как музейный объект. Паблик-арт стал полноправной частью урбанизации: с его помощью маркируются территории, расставляются акценты и даже оказывается влияние на логистику и маршруты людей. Но не каждый арт-объект пройдет проверку временем – обеспечить ему долгие годы актуальности помогут несколько принципов. Мы сформулировали их для себя в процессе работы над «Ангелом» для STONE Towers. Ключевой из них – уважение к месту. Арт должен вступать в диалог с архитектурой и людьми, а не противостоять им, быть связан с контекстом, придавать территории смысл, а не казаться случайным декоративным элементом. Второй важный аспект – формирование экспертного круга. Профессиональное жюри, кураторы, архитекторы, представители арт-среды, чей труд задействован в интеграции арт-объекта, позволяют избежать субъективности и вкусовщины, которые способны нивелировать весь позитивный эффект от искусства. Прозрачность выбора и открытые конкурсы – формат, который мы по собственному опыту считаем наиболее удачным для работы с искусством. Они расширяют круг авторов, стимулируют молодые таланты и обеспечивают разнообразие взглядов.

МСУ-1

С Днём
Строителя!



Уважаемые работники и ветераны
строительной отрасли! Дорогие коллеги!

От всего сердца поздравляю вас с нашим профессиональным праздником – Днем строителя! В этом году он особенно памятный, ведь в 2026-м строители отмечают 70-летний юбилей со дня первого официального празднования.

Это праздник всех, кто трудится в нашей сфере, – рабочих, мастеров, крановщиков, штукатуров и маляров, прорабов и бригадиров, архитекторов, инженеров и технологов, сметчиков, бухгалтеров и представителей сотен не менее значимых профессий. Проходят десятилетия, но строительная сфера остается одной из самых важных, почетных и востребованных в любое время, ведь именно мы возводим новые удобные дома, благоустраиваем улицы и парки, улучшаем облик городов и страны в целом.

Я выражаю огромную благодарность всем строителям за нелегкий труд и верность своему делу. Желаю крепкого здоровья, благополучия и покорения новых профессиональных высот!

Илья Зюбин, президент ГК «МСУ-1»



Эпоха комплексного развития: когда стройка требует масштаба

День строителя спустя 70 лет: как девелопер нашего времени работает в советском темпе

День строителя в СССР начали отмечать как профессиональный праздник в 1956 году – когда отрасль переживала фазовый переход, превращаясь в могучую индустрию, оперирующую не локальной застройкой, а масштабными проектами. В 2026 году, в совершенно других экономических обстоятельствах, эта черта отрасли сохранилась: даже в нынешних непростых условиях успешно и в срок реализуются крупные, по-настоящему комплексные проекты.

В современном мире такой подход требует от девелопера крепкой экономической базы и отточенного менеджмента. Как это работает, можно увидеть на примере придерживающейся этой стратегии группы компаний «РГ-Девелопмент», которая, по версии Единого ресурса застройщиков (ЕРЗ), входит сейчас в топ-5 мо-

сковских игроков по скорости реализации крупноформатных проектов. В среднем на возведение одного объекта у компании уходит 938 дней, средняя площадь построенного дома превышает 35 тыс. кв. метров, а средняя этажность – 25 этажей (это максимальный показатель среди пятерки самых «скоростных» девелоперов).

Самый же важный показатель – стабильные сроки реализации проектов, от котлована до ключей. За прошедший «строительный» год «РГ-Девелопмент» реализовал пять значимых объектов, среди них и «премьеры» рынка, и продолжение удачных проектов прошлых лет.

Во-первых, именно компания «РГ-Девелопмент» в этом году финализовала первый в России проект комплексного развития территории (КРТ) – «Октябрьское поле», стартовавший в 2020 году и вошедший в себя около 200 тыс. кв. метров недвижимости. Сейчас, когда проект

полностью реализован, очевидно, что на территории площадью почти 6 гектаров, неэффективной и фактически выключенной из городского пространства, создан полноценный участок городской среды, где удачно сочетается жилая, социальная и общественная застройка.

Здесь есть новый бизнес-центр «Технопарк «Октябрьское поле». Рядом с ним восемь современных жилых корпусов с первыми «коммерческими» этажами. В составе жилого комплекса работает медицинский центр, школа на 800 мест и детские сады. Есть спортивный кластер, зеленый сквер, детские площадки, места выгула и дрессировки животных.

«Проект КРТ «Октябрьское поле» – это практическая реализация концепции «15-минутного города», – констатирует, подводя итоги первого в московской истории такого проекта, мэр столицы Сергей Собянин. – Такой подход позволяет жителям получать все необходимое для жизни в шаговой доступности. Депрессивная промзона превратилась в гармоничную городскую среду, где комфорт и функциональность стоят на первом месте, что напрямую отвечает задачам национального проекта «Инфраструктура для жизни»».

Еще три новых корпуса появились в составе крупного жилого комплекса «Михалковский» в Головинском районе САО. Историческая усадьба Михалково и возникшая в XIX веке рядом фабрика Йокиша послужили историческим ядром для современного квартала бизнес-класса, где удачно сочетается динамичная городская среда и приватное пространство, зонировано пространство как на уровне дворов, так и отдельных квартир. А историческая составляющая – наследие как неоготической усадьбы, так и «краснокирпичной» фабрики – формирует идентичность нового квартала.

Еще один проект компании расположен в Северном округе – «Петровский парк II» также превращает историческую «подоснову» территории в элемент индивидуальности. Территория, которая когда-то была частью квартальной застройки вблизи Петровского парка, заново «разыгран» градостроителями с отсылкой к «золотому веку Екатерины». Архитектура жилых домов вторит историческим ассоциациям – здесь



Многofункциональный комплекс с гостиницей «Варшавские ворота»

и «гранд-лобби» с дворцовыми потолками, и приватный двор со скульптурой Екатерины II авторства Зураба Церетели. Учитывая близость к центру, крупным офисным и образовательным кластерам, такой размах вполне оправдан и гармонирует с историей места.

Четвертый жилой комплекс, сданный в эксплуатацию, это «Семеновский парк-2». Он расположен на востоке столицы, в части бывшей промзоны «Кирпичные улицы» на Соколиной Горе. Для жителей здесь есть всё, что нужно для действительно комфортной жизни в городе – уютные холлы с мебелью, колясочные и велосипедные комнаты на первом этаже, кладовые и подземный паркинг. Этот проект также можно считать образцом комплексного освоения городской территории: помимо собственно жилого комплекса и благоустроенного двора здесь разместились центр творчества для детей и молодежи под руководством заслуженной артистки России Натальи Просековой, строится блок начальных классов.

И наконец, в июле этого года, в канун профессионального праздника, введен в эксплуатацию многофункциональный комплекс «Варшавские ворота» около метро «Аннино». Архитектурная концепция комплекса объединила жилые корпуса и гостиницу в единый ансамбль, а благоустроенная территория площадью 1,7 гектара с двухуровневым двором без автомобилей стала полноценным общественным пространством –



ЖК «Семеновский парк-2»

с прогулочными маршрутами, озеленением и местами для отдыха.

Характерной особенностью проекта стало внимание не только к качеству городской среды, но и к ее культурному контексту. Вместе с вводом комплекса вышла книга «Варшавское шоссе. Южные ворота Москвы», ставшая пятым изданием краеведческой серии «РГ-Девелопмента».



Татьяна Тихонова, генеральный директор «РГ-Девелопмент»

«За семьдесят лет изменились технологии, материалы, экономика, но не изменился главный смысл профессии строителя – создавать будущее. Сегодня это будущее измеряется уже не количеством построенных квадратных метров, а качеством городской среды. Современный девелопер отвечает не только за дом, но и за то, каким станет целый район, как будут жить люди через десять, двадцать, пятьдесят лет.

Мы стремимся создавать районы с собственной историей, архитектурой, инфраструктурой и общественными пространствами, сохраняя связь с прошлым и формируя комфортную среду для будущих поколений. Именно поэтому каждый завершённый проект мы воспринимаем не как финальную точку строительства, а как начало новой городской жизни».

Она посвящена истории одной из важнейших магистралей столицы, ее усадьбам, промышленному наследию, памятникам архитектуры и людям, формировавшим этот район на протяжении десятилетий.

Такой подход отражает философию современного девелопмента, в котором создание новых кварталов не ограничивается строительством зданий. Осмысление истории места помогает сохранить его уникальную идентичность, формирует связь жителей с районом и делает новую застройку естественным продолжением многовековой городской истории. Строительство в этом случае становится не только преобразованием территории, но и бережным развитием сложившейся городской среды.



Территория I КРТ



ЖК «Петровский парк-2»



Барельеф Дмитриевского собора во Владимире

В поисках национального кода

В Национальном центре России (НЦР) прошел форум «Архитектурный код России: от исторической идентичности к строительству национальной гордости»



На протяжении всей своей истории русская архитектура умела соединять лучшие мировые идеи с собственными традициями. Сегодня наша задача - сохранить этот подход, сформировать общие принципы качественной архитектуры и городской среды

ФОТО: RUSSGATE

Развернутая дискуссия – уже не первое обсуждение этой темы. Руководитель Союза архитекторов России и Союза архитекторов Москвы Николай Шумаков кратко резюмировал по поводу заданной НЦР повестки так: «Ответить на вопрос, каков архитектурный год страны, – невозможно, но поднимать эту тему важно».

Впрочем, в ходе трех сессий форума предпринимались разные попытки – осмыслить эту идею глобально, с точки зрения создания новых символов и наоборот – формализации принципов, то есть отсылки на нормативы, стандарты и правила, которые и являются главным отражением национального кода в градостроительстве. Прозвучали и самые простые умозаключения: хорошая архитектура – это хорошо, плохая – это плохо. Первое как раз и отвечает задачам развития национального градостроительства.

ОТ ВИЗАНТИЙСКОГО СТИЛЯ ДО АВАНГАРДА

Целый ряд выступавших постарались подкрепить свои умозаключения о культурном коде отсылкой к традиции, к духовной основе, которые и отражают характер нации. Ректор МАРХИ Дмитрий Швидковский сделал небольшой экскурс, показав, как менялась традиция, пройдя от византийского стиля к русскому авангарду, выработав при этом свой неповторимый национальный почерк. Сформировалась целая полифония стилей, прекрасно уживающихся в национальной культуре. Это в полной мере относится и к архитектуре. Современная практика, судя по высказыванию Швидковского, может восприниматься не сразу. Так, например, знаменитый проект реконструкции Бадаевского завода поначалу им был оценен критически. Сейчас же, признался Дмитрий Олегович, он изменил свое мнение в отношении этой новой строящейся городской доминанты. В целом же он убежден, что национальным завоеванием в сфере архитектуры XX века в нашей стране стали авангард и советская классика.

УРОКИ НОВОЙ МОСКВЫ

Андрей Чернихов, руководитель направления «Архитектура» в НИУ ВШЭ, попытался осмыслить ошибки последнего времени. На сессии, посвященной Москве, он напомнил о проекте «Новая Москва» как о старте проекта столицы в новых границах, о раскрывающихся в этой связи возможностях. По факту же вышло, что расширить Москву, «повторяя» город на присоединенных территориях, попросту невозможно. Если учесть, что архитектура – это диалог города с социумом, это ансамбли, которые должны рождаться как городские акценты на фоне массовой застройки, то Москве

надо повышать качество архитектуры, ставя перед собой градостроительные задачи именно в таком ключе.

Ответом на скепсис Чернихова стало выступление Игнатия Данилиди, генерального директора ГК «А101». Он подчеркнул, что Москва никогда не была городом одного стиля, всегда демонстрировала разные подходы, постоянно при этом расширяясь – сначала до Тверского бульвара, потом до Садового кольца, а далее – до Сокола и МКАД. Иллюстрацией новых подходов, по мнению Данилиди, может служить один из проектов Новой Москвы Пыхчево, сформированный «А101» как город-спектакль по принципу сквозных кварталов.



На старте мы должны говорить не просто «туманный город-сад». Мы должны говорить: здесь мы видим развитие индустриального города начала XX века или развитие регулярной екатерининской застройки. В другом месте мы поймем, что город заслуживает того, чтобы наследие сталинского ампира шло вперед. И тогда, я убеждена, грамотный профессионал на месте, хорошая команда исполнителей и жесткая регуляторика дадут нам идеальный результат



ФОТО: RUSSGATE



Фото: russaiid.ru

ДЕРЕВЯННОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО КАК НАЦИОНАЛЬНЫЙ СИМВОЛ

Серей Кузнецов, представляющий ВЭБ.РФ, управляющий партнер КБ «Стрелка», попытался ответить на вопрос, как рождается тот или иной национальный символ. По мнению Кузнецова, поиск таких визуально ярких идей надо искать не в прошлом, а в будущем. Один из примеров – Эйфелева башня, не имеющая ничего общего с национальной традицией, но ставшая ярким символом страны. То есть архитектурный код задается и может рассматриваться как яркое высказывание той или иной творческой личности.

Выступая на сессии «Региональный опыт и разнообразие архитектурных форм России», затронувшей тему перспективы развития мегаполисов и моногородов России, он поделился своим видением этой темы. Никакого противопоставления малых городов и крупных агломераций не существует. И то и другое будет прекрасно сосуществовать и дополнять друг друга, предлагая разные сценарии для жизни человека. Горожанин, по мысли Кузнецова, в скором будущем не станет выстраивать свою жизнь в формате «квартира – дача». Он будет менять места жительства в зависимости от потребностей, извлекая преимущества проживания то в столице, то в отдаленном от шума городского месте. Что же касается национальных символов в градостроительстве, то таким символом, по его мнению, является деревянное домостроение, которое давно применяется в развитии крупных городов мира. Деревянная многоэтажка – это уже давно не экзотика, а примета городской жизни многих стран.



Русский архитектурный код рождается не из копирования исторических форм, а из сочетания современных технологий с тем, что исторически свойственно России. Один из самых очевидных примеров — дерево: традиционный для нашей страны материал, который благодаря современным технологиям может стать основой новой узнаваемой российской архитектуры

ЗАПРОС НА ОТЕЧЕСТВЕННОЕ

Владислав Преображенский, исполнительный директор Клуба инвесторов Москвы, ответил на разворачивающуюся дискуссию о строительстве и архитектуре с точки зрения инвестиционных интересов участников этого рынка, подчеркнув значимость самой сферы. Он напомнил, что в прошлом году в России было возведено 150 млн кв. метров недвижимости. Сама же отрасль формирует 5% ВВП страны. Благодаря повышению качества запроса жителей возрастает качество строительства, за которое отвечают и городские власти, и строительные компании, и архитекторы. Что же касается государственных символов и национальных кодов, то ситуация меняется и здесь: жители страны меньше интересуются чуждыми культурами. Возрастает запрос на отечественное, на утверждение национальных кодов, что наиболее ярко воплощает собой именно архитектура. Важность этой темы он аргументировал развитием искусственного интеллекта, с помощью которого весомость русского вклада в мировое развитие очень часто пытаются снизить.



Фото: russaiid.ru

ДУША, СОВЕСТЬ И ОСМЫСЛЕННОСТЬ

Артем Дедков, заместитель руководителя Департамента градостроительной политики города Москвы, напомнил, что Национальным центром России был сформирован Экспертный совет по архитектуре и градостроительству по созданию архитектурного кода РФ. Совет проанализировал опыт самых разных зарубежных стран в отражении национальных символов в архитектурном наследии, включая даже колористику. Ведущие в этом отношении государства, включая США и Германию, на этот счет демонстрируют разные подходы. Рассмотрен был и российский национальный путь в его ретроспективе, опыт разных эпох и формаций.

Участники совета даже попытались ответить на вопрос, каковы приоритеты нашего общества, что формирует подход россиян в оценке тех или иных явлений. Вывод был сделан такой: душа, совесть и осмысленность. Опросы в разных городах России показали, что население отвергает однообразие городской среды, оно заинтересовано в разнообразии, а также в добрососедстве и комфортных условиях проживания. Специалисты также пытались оценить приоритеты с помощью классической «пирамиды потребностей». Что касается самого градостроительства, то членами совета был предложен следующий подход: здания, строящиеся на территории страны, следует условно разделить на пространственно-видовые и знаковые. В зависимости от этого к ним стоит предъявлять те или иные требования с точки зрения колористики, силуэтов и форм в соответствии с представлениями о национальном коде. Уже в ближайшее время, по словам Дедкова, в Москве будут объявлены конкурсы на строительство пяти знаковых объектов. Каких именно – пока перечень не раскрывается. Участие будет доступно как опытным бюро, так и молодым специалистам. Такой формат увеличивает конкуренцию и способствует появлению нестандартных решений для городской среды.



«ЛОТ от Аквилон»

Фото: пресс-служба Группы Аквилон

Как человекоцентричный подход меняет представление о современном жилье

В этом году День строителя отмечает 70-летний юбилей. За это время отрасль претерпела колоссальную трансформацию. Изменились технологии, архитектурные подходы и сами критерии выбора жилья. В центре внимания оказываются не квадратные метры, а инфраструктура, благоустройство, общественные пространства и внутренние сервисы. Именно такой подход лежит в основе проектов Группы Аквилон.

Современный жилой комплекс объединяет сразу несколько функций. Помимо базовой безопасности и комфорта он становится пространством для новых эмоций, отражением ценностей и образа жизни резидента. Еще одна составляющая девелопмента нового времени – эмоциональный дизайн. Световые сценарии, произведения искусства, цифровые технологии и общественные зоны способствуют созданию идеального места для восстановления ресурсов и гармонии человека, ставя его интересы на первое место.

Группа Аквилон комплексно подходит к реализации своих проектов, постепенно стирая границу между недвижимостью и сервисом.

«Дом помогает экономить время, делает привычные сценарии более удобными и создает условия для отдыха, общения и работы», – рассказывает генеральный директор Группы Аквилон Москва Дмитрий Рогатых.



Школа в рамках «Аквилон БИСАЙД 2.0»

От метров к смыслам

Например, в проекте «ЛОТ от Аквилон» реализуется концепция Responsive environment (отзывчивая среда). Пространство способно динамично подстраиваться под настроение и потребности жителей. Для этого используются световой мэппинг, кинетические арт-объекты, иммерсивное аудиосопровождение, мобильное благоустройство и интерактивные сценарии. «Во дворе находятся сад-трансформер, открытый коворкинг, гостиные под открытым небом и камерный парк. В гранд-лобби с потолками высотой 8,2 метра разместят медиаинсталляции, а в лифтовых холлах свет позволит менять визуальные сценарии интерьера», – поясняет Дмитрий Рогатых.

Другой пример такого подхода – новый проект Группы Аквилон в районе Кунцево. Объединение жилой башни и бизнес-центра создает формат «трехминутной столицы». Магазины, коворкинг и предприятия сферы услуг находятся в шаговой доступности от лифта.

Группа Аквилон системно формирует человекоцентричную среду, в которой понятие «дом» выходит за рамки квартиры и охватывает всю экосистему жилого комплекса. Особое место в ней занимает социальная инфраструктура, которая обеспечивает дополнительный комфорт в шаговой доступности. Поэтому школы и детские сады девелопер возводит одновременно с жилыми кварталами. В проекте «Аквилон БИСАЙД 2.0» строится образовательная школа на 825 учеников. В двухэтажном здании разместятся IT-полигон и робоклассы для углубленного изучения программирования, робототехники и 3D-моделирования, а также лабораторно-исследовательские пространства для изучения естествознания, биохимии, физических экспериментов и астрономии.

Благоустройство сегодня играет такую же важную роль, как архитектура и инфраструктура, не только создавая комфорт, но и улучшая экологию города. В проекте комплексной застройки территории бывшего Рязанского грузового двора, который Группа Аквилон развивает вместе с партнером – девелоперской компанией «Новая Эра», масштаб озеленения значительно превысит действующие городские нормы. Именно поэтому для будущего комплекса «Оазис» выбрали концепцию overgreen (сверхнормативное озеленение). Фактически жители получат собственный парк в центре столицы. В составе проекта планируется водоем, спортивный кластер и городская площадь.

Эволюция строительства сегодня невозможна без цифровых инструментов, инновационных материалов и комплексного подхода к проектированию. Но в канун юбилея профессионального праздника хочется напомнить, что при всех технологических и архитектурных преобразованиях главным фундаментом профессии остаются люди, и человек по-прежнему строит для человека.



«КОРПУС Молодежная»/ «НЕКСУС от Аквилон»

Фото: пресс-служба Группы Аквилон

Вчера, сегодня, завтра

О том, какие технологии советского прошлого использует строительная отрасль в настоящее время, как повлияли принципы градостроительства девятидесятых и двухтысячных на современную карту Москвы и как технологии будут развиваться в дальнейшем, «Московская перспектива» поговорила с генеральным директором ГК «Гранель» Сергеем Андреевичем Паком.

■ **Что из логики советского микрорайона выдержало проверку временем, а что обесценилось?**

– Выдержала шаговая доступность повседневного: сегодня «5 минут до школы» покупатель по-прежнему считает и оплачивает. Обесценилась сама монофункция – спальный массив без рабочих мест город потом десятилетиями лечит транспортом. Наследие микрорайона мы переупаковали в комплексное развитие территорий: то же «всё рядом», но с рабочими местами и коммерцией в шаговой доступности, а не только с жилыми домами.

■ **Идея микрорайона переродилась в концепцию «соседства» и комьюнити-сервисов – или это новый маркетинговый язык?**

– И то и другое – и в этом нет противоречия. Ядро осталось советским: все нужное в шаговой доступности; надстройка новая – управляемая среда, приложения, соседские сервисы, колясочные и постаматы, которых в панельном квартале не было в принципе. Разница, по сути, одна: микрорайон давало государство по нормативу, «соседство» создает девелопер как продукт и конкурентное преимущество. Язык маркетинговый, но за ним реальные квадратные метры общего пользования.

■ **Что из «дикого рынка» 1990-х повлияло на то, как сегодня устроено регулирование отрасли?**

– Прямая линия тянется от бесконтрольной долежки 1990-х к 214-ФЗ, а затем к эскроу-счетам 2019 года – вся система защиты денег покупателя выросла как реакция на ту травму. Мы эту травму знаем не по учебникам: «Гранель» достроила семь проблемных объектов и передала ключи более чем 5,5 тыс. семей обманутых дольщиков. Итог поучителен: рынок, начинавшийся с расписок и обменных бюро, пришел к модели, где деньги дольщика лежат в банке до сдачи дома. Это дорого для застройщика, но именно это закрыло тему, десятилетиями кормившую криминальную хронику.

■ **Точечная застройка – неизбежный этап роста города или ошибка, которую он исправляет?**

– И то и другое одновременно. В 1996–2005 годах, когда рождался девелопмент, точечный монолит был единственным способом строить в сложившемся городе – свободной земли не было. Ошибкой это стало задним числом: точечный дом сажали на чужие сети, школы и дворы, и сегодня комплексное развитие территорий – это во многом работа над ошибками той эпохи. КРТ пришло не от хорошей жизни, а как способ больше не плодить дома без инфраструктуры.

■ **Как кризис 2008 года изменил вашу стратегию? Какие уроки актуальны сегодня?**

– Главный урок кризиса – не гнаться за объемом ради объема, а держать финансовую устойчивость и запас прочности по портфелю. Именно это позволило компании позднее заходить в чужие проблемные стройки, а не пополнять их список. Урок актуален буквально сейчас: при ключевой ставке 14,25% и дорогим проектом финансировании рынок снова проверяет, у кого модель защита с запасом, а у кого впритык. В 2026-м, как и в 2008-м, цена ошибки в финансовой дисциплине – сам бизнес.



Фото: пресс-служба ГК «Гранель»

■ **Закон № 214-ФЗ воспринимался как обременение или как защита? И когда отношение изменилось?**

– Рынок встретил 214-ФЗ как обременение – лишние обязательства и издержки. Отношение развернулось после волны обманутых дольщиков и особенно после перехода на эскроу в 2019-м, когда защита денег покупателя стала конкурентным аргументом, а не бюрократией. Сегодня соответствие 214-ФЗ и работа через эскроу – гигиенический минимум доверия. Покупатель, наученный 1990-ми и 2010-ми, скорее спросит про эскроу, чем про скидку.

■ **ИИ в проектировании – инструмент архитектора и инженера или замена части их работы?**

– ИИ уже забирает рутину – расчеты, варианты планировок, проверку на нормы, – но решение и ответственность остаются за человеком. Стройка вообще плохо поддается автоматизации: производительность труда в отрасли десятилетиями стоит на месте, и ИИ здесь скорее ускоритель, чем замена. Архитектор с ИИ вытеснит архитектора без ИИ; сам архитектор никуда не денется.

■ **Назовите 2–3 цифры, которыми вы описываете масштаб компании за всю историю.**

– Компания на рынке с 1992 года, и ее масштаб укладывается в три числа: свыше 3,5 млн кв. метров жилья введено в эксплуатацию, порядка 86 тыс. семей обеспечено квартирами, 1,28 млн кв. метров в активной стройке прямо сейчас. Общий портфель проектов – 6,5 млн кв. метров жилья и более 600 тыс. кв. метров коммерческой недвижимости. Это высший, пятизвездочный рейтинг ЕРЗ.РФ и место в списке системообразующих предприятий страны.



Строительство проекта
Калитница.
Фото: Иван Денисенко/РИА Новости

1956-1965

КОНВЕЙЕР



Фото: Ифоров РИА Новости

ПЯТИЭТАЖЕК

В 1955 году два Постановления ЦК КПСС и Совета Министров СССР — «О развитии производства сборных железобетонных конструкций и деталей для строительства» и «Об устранении излишеств в проектировании и строительстве» — изменили советский город сильнее, чем любой архитектурный манифест. Документами предусматривалось создание в стране 400 заводов и полигонов сборного железобетона и массового строительства типового жилья. Так в Москве и других городах начали расти первые серии панельных домов. Индивидуальным проектам пришел конец — началась эпоха конвейера.



Рафаил Родионов, заслуженный строитель РСФСР, президент Фонда ветеранов строителей Москвы:

ДОРОГИЕ КОЛЛЕГИ И ДРУЗЬЯ!

СЕРДЕЧНО ПОЗДРАВЛЯЮ ВАС С ЗАМЕЧАТЕЛЬНЫМ ЮБИЛЕЕМ — 70-ЛЕТИЕМ ДНЯ СТРОИТЕЛЯ!

Этот праздник особенный для каждого из нас. Москва растет и преобразуется благодаря вашему мастерству и самоотдаче. При этом роль любого участника строительного процесса важна и незаменима. В столице над созданием каждого объекта трудятся сотни специалистов, которые, преодолевая все трудности, продолжают двигаться вперед. Ваш труд — это фундамент, на котором строится современный, красивый и комфортный мегаполис.

Отрадно видеть, как бережно вы храните традиции ветеранов и передаете опыт молодым профессионалам. Это значит, что эстафета созидания в надежных руках. Пусть каждый ваш проект становится гордостью Москвы, а жизнь будет наполнена счастьем и новыми достижениями. В этот праздничный день я искренне желаю всем строителям — тем, кто сейчас на стройплощадках, и тем, кто находится на заслуженном отдыхе, — крепкого здоровья, благополучия и неиссякаемой энергии!

ТЕКСТ: КРИСТИНА ХРАМОВА

ИНДУСТРИАЛИЗАЦИЯ: ДОМ КАК ПРОДУКТ ЗАВОДА

КАК РЕШЕНИЕ 1955 года определило облик городов на 70 лет

К СЕРЕДИНЕ 1950-Х СТРАНА ЗАДЫХАЛАСЬ ОТ ЖИЛИЩНОГО КРИЗИСА: МИЛЛИОНЫ СЕМЕЙ ЮТИЛИСЬ В КОММУНАЛКАХ, БАРАКАХ И ПОДВАЛАХ, ГДЕ ДЕТИ СПАЛИ НА СУНДУКАХ, А СОСЕДИ ДЕЛИЛИ ОДНУ КУХНЮ. ОТДЕЛЬНАЯ КВАРТИРА КАЗАЛАСЬ ЧЕМ-ТО ИЗ ОБЛАСТИ ФАНТАСТИКИ, И ВЛАСТИ РЕШИЛИ ДЕЙСТВОВАТЬ НАВЕРНЯКА.

В 1955 году власти отказались от дорогих и помпезных сталинских домов с лепниной в пользу панельных пятиэтажек. Для массового производства запустили первые домостроительные комбинаты — в Москве главным стал ДСК-1, для которого под руководством инженера Виталия Лагутенко разработали знаменитую серию К-7. Именно эти дома, которые собирали из готовых блоков всего за две недели, начали расти в экспериментальных кварталах Новых Черемушек. Так архитектуру упростили до предела, а строительство превратили в заводской конвейер, что позволило за несколько лет расселить миллионы коммуналок.

Страна испытывала невероятный подъем — свои «Черемушки» появлялись в огромном количестве городов Союза. Причастность к процессу испытывали практически все советские люди. Художник Юрий Пименов пишет картину «Лирическое новоселье», на ней он запечатлел счастливую целующуюся пару среди голых стен — новоселы только что въехали в новую квартиру. А композитор Дмитрий Шостакович, известный трагическими симфониями, неожиданно для всех создал легкую ироничную оперетту «Москва, Черемушки» о переселении в отдельные квартиры. В одной из сцен молодожены пьют: «Вот передняя наша, вот и вешалка наша, наша комната, Саша, наша комната, Маша. Вся квартира наша... я глазам своим не верю». Это осуществление заветной мечты, когда личное жилье стало достижимой роскошью, можно считать лейтмотивом эпохи.

Однако радость от новоселья быстро столкнулась с суровой реальностью. Люди получали ключи от крошечных 28-метровых квартир с 5-метровой кухней, тонкими стенами и совмещенным санузлом. В романе Александра Андреева «Рассудите нас, люди» передовой бригадир-строитель, глядя на свои творения, произносит горькие слова: «Я сегодня осознал, какие клетушки я создаю. Мне кажется, что человек, который мог выдумать такие квартиры, — не квартиры, а мышеловки какие-то! — совершенно безразличен к людям». Народный фольклор мгновенно подхватил этот мотив — так родилась поговорка: «В нашей хрущевке я чихнул — сосед сказал: «Будь здоров!»



Фото: ИФОР

Большая спортивная арена Центрального стадиона имени В.И. Ленина

23 декабря 1954 года Совет министров СССР принял постановление о сооружении в Лужниках «большого московского стадиона». На месте будущего спортивного комплекса были снесены все постройки, восемь тысяч человек переселили в новые дома. На строительную площадку привезли более трех миллионов кубометров грунта и вбили 10 тысяч опорных свай. Строительство было завершено в рекордные сроки — за 450 дней. Открытие состоялось 31 июля 1956 года товарищеским футбольным матчем между сборными РСФСР и КНР. Летом 1956 года спортивный комплекс принял I Спартакиаду народов СССР, а через год — VI Всемирный фестиваль молодежи и студентов.

Кремлевский дворец съездов

В 1961 году был открыт Кремлевский дворец съездов, построенный всего за 16 месяцев. Проект создали архитекторы во главе с Михаилом Посохиним. Беломраморное здание со стеклянными витражами заглубили на 15 метров ради сохранения кремлевского ансамбля. Внутри оборудовали зал на 6 тысяч мест с уникальной акустикой и банкетный зал на 2500 человек. Надежность конструкций проверили маршем 15 тысяч солдат и танками 600 пар комсомольцев. В 1962 году авторы были удостоены Ленинской премии.



Фото: ГАУ

Останкинская телебашня

Изначально телебашню планировали построить в Черемушках, однако плотная жилая застройка этого района вынудила перенести строительство в Останкино. Именно там в 1960 году началось возведение уникального сооружения по проекту архитекторов Л. Баталова, Д. Бурдина и М. Шкуды. При глубине фундамента всего 4,6 метра 540-метровая железобетонная конструкция способна выдерживать землетрясения силой до 8 баллов. К ноябрю 1967 года башня была сдана в эксплуатацию.



ЧЕМ ЕЩЕ ЗАПОМНИЛАСЬ ДЕСЯТИЛЕТКА

ОТ КИРПИЧА ДО КРУПНОГО МОДУЛЯ

Из чего и как строить? Этот вопрос Москва успешно решает на протяжении десятилетий



Академическая наука гласит: общества, меняющие тип расселения (от деревни к городу), сталкиваются с проблемой — как обеспечивать жильем быстро растущее городское население? Ответ один — для достижения результата требуются надежные, индустриальным способом выпускаемые комплектующие для возведения МКД — многоквартирных домов.

В середине 1950-х для реализации индустриального способа строительства (в мире эта практика уже существовала) необходимо было создавать бетонные заводы. Однако в период первых пятилеток у Страны Советов были другие задачи — строительство крупных предприятий, прокладка речных каналов (например, канала имени Москвы, позволившего решить проблему наполнения водными ресурсами обмелевшей Москвы-реки), сооружение метро. Так что жилое домостроение обеспечивалось необходимыми материалами по остаточному принципу. Проблему стремились решить за счет кирпича и дерева, более подходящих для малых городов и сельской местности. Рабочих крупных предприятий столицы заселяли в деревянные бараки. Кирпичные постройки появлялись, но в ограниченных количествах. Эти первые МКД можно увидеть и сейчас, например, вдоль шоссе Энтузиастов, если по-старому, Владимирского тракта, проходившего недалеко от завода «Серп и Молот». Невысокие, 4–5 этажей, они и сейчас продолжают выполнять свою функцию.

Картину жилищного строительства стремились представить всеобщей за счет так называемых сталинских домов, которые начали возводить в 1932 году. Строились сталинки в центральных частях города из красного (до войны) и белого силикатного кирпича (после войны) с этажными перекрытиями из дерева. Такое жилье представлялось привилегированным слоям населения. Для более широкого круга горожан возводились сталинки другого типа — дома 2–3-этажные и тоже кирпичные. Это были так называемые типовые дома квартирного и коридорного типа расселения. Их использовали под общежития и коммуналки. После войны темпы жилищного строительства существенно отста-

вали от продолжавшегося роста городского населения. Война обострила эту проблему. Необходимо было за короткий срок обеспечить жильем миллионы советских граждан. Идеологически курс на решение проблемы был продекларирован Никитой Хрущёвым ноябрьским постановлением 1955 года «Об устранении излишеств в проектировании и строительстве». Теперь жилые дома, в отличие от pompезной сталинской архитектуры, должны были быть простыми и функциональными. Строить нужно было много, быстро и по типовым проектам. Далее был выпущен другой документ — ЦК КПСС и Совета министров СССР от 31 июля 1957 года «О развитии жилищного строительства в СССР».

Эксперимент по возведению массового пятиэтажного панельного жилья начался в 9-м квартале Новых Черемушек в 1956–1958 годах и стал примером для всей страны. Панельное строительство потребовало сооружения домостроительных комбинатов, с конвейеров которых на стройку доставлялись стеновые панели и панели перекрытий. Многие процессы были механизированы. Количество трудовых затрат на один дом было сокращено на 35–40%. Первые новостройки имели металлический каркас, последующие — железобетонный остов. В газетах того времени сообщалось, что одну пятиэтажку можно было собрать за 15–20 дней. Для примера — на сооружение сталинки уходило 2–3 года.

Когда эксперимент был признан успешным, вышло постановление «О развитии производства сборных железобетонных конструкций и деталей для строительства». Документ предусматривал строительство в стране более 400 специализированных предприятий по производству сборных железобетонных изделий и начало строительства



ТЕКСТ: НАТАЛЬЯ КРОСТ

ФОТО: ПРОСНТИ

на 200 полигонных площадках. К 1960 году ежегодно планировалось возводить до 20 млн кв. метров жилых площадей. В столице заработало несколько домостроительных комбинатов. Первым из них стал ДСК-1 (первоначальное название «Пресненский завод ЖБИ»). Завод специализировался на выпуске настилов перекрытий и колонн для жилищного и культурно-бытового строительства. Но уже в 1959 году он начал выпускать первую панельную серию домов — легендарную К-7. Для людей, живших в общежитиях, коммуналках, бараках, новые квартиры в домах этой серии были настоящим счастьем. Серия К-7 выпускалась девять лет — до 1967 года. Всего было построено 4,5 млн кв. метров такого жилья.

Морально устаревшими дома первых серий были признаны только в 1990-х. В 1999 году Правительством Москвы была запущена программа, направленная на расселение и снос 1722 панельных пятиэтажек. Тогда в рамках программы из пятиэтажных домов «сносимых» серий в современное жилье переселили более 160 тысяч семей.

Параллельно с этим началось освоение новой технологии — монолитного домостроения. Экономическим стимулом к этому стала возможность продавать готовое жилье по коммерческим ценам. Монолитные дома отличались новыми интересными архитектурными решениями, а значит, в понимании потребителя, и новыми возможностями. Новая технология позволяла создавать любые фасады, даже круглой и овальной формы. Разнообразие обеспечивалось за счет применения опалубки, под поверхность которой заливается бетон. Когда бетонная смесь набирает необходимую прочность, опалубку демонтируют. Таким же образом возводят последующие этажи. В отличие от «панелек» стены дома получаются ровными, гладкими и без стыков. А легко собираемая опалубка позволяет придать возводимой конструкции любую сложность и этажность.

Сначала специалистов по строительству таких домов крупные застройщики Москвы приглашали из-за рубежа, например, из Турции. В 1990-е появились компании, которые решили сделать «монолитное домостроение» собственной специализацией. Многих качество таких строений подкупало возможностями перепланировки. Несущие стены в

монолите — внешние. Все внутренние можно двигать и убирать. Более того, многие застройщики сдают монолитные дома без внутренних стен в квартирах, чтобы собственники могли самостоятельно спланировать проект. Технология монолитного домостроения широко применяется в Москве и сейчас. В том числе и на проектах реновации.

Однако добиться повышенных сроков строительства монолитный способ не позволяет. Большие объемы строек таким образом реализовать невозможно. Недостатком является и сам ход процесса — практически вне завода, в самых разных погодных условиях, что влияет на качество готового продукта.

Мировая практика показывает, что наиболее качественное и быстрое по срокам возведения домостроение обеспечивается за счет перенесения максимального числа процессов со строительной площадки в заводские корпуса (технология префаб). По такому пути пошли крупные московские компании, взявшие за основу модульное строительство. Например, концерн «КРОСТ», работающий по технологии высокоскоростного строительства PRO module. Комплексная чистовая отделка и прокладка инженерных сетей производятся на заводе, там же устанавливаются окна, входные и межкомнатные двери, сантехника. Проектирование ведется с применением 3D. Но ключевое преимущество модульной технологии — скорость. Она позволяет существенно сократить среднее время возведения зданий.

Есть в столице первопроходцы и в сфере крупномодульного домостроения. Концерн «МонАрх» в 2017 году поставил цель разработать уникальный способ строительства за счет производства модулей, максимальный размер которых может составлять 15,5 х 7,5 метра. А это не одна, а сразу полторы-две квартиры, максимальным образом отделанные на заводе. Для этого в Новой Москве была открыта сначала экспериментальная, а затем и основная роботизированная конвейерная линия. Завод вошел в процесс изготовления домов по реновации. Последним рекордом «МонАрха» стала сборка 23-этажного жилого дома на улице Гарибальди в Москве за 100 дней. При этом выдерживается высокий уровень качества: 90% производственных процессов происходят в заводских цехах, что позволяет максимально контролировать качество. Модульный способ обеспечивает и максимальное снижение шума на участках строительства.

Технология префаба — модульного производства с максимальным циклом сборки комплектующих в заводских условиях — позволяет собирать разные типы зданий: от административных и социальных до жилых. Немало примеров демонстрируют на рынке и другие компании-энтузиасты, предлагающие модульное строительство для сборки малоэтажек в секторе ИЖС, на сборку которых уходит один-два месяца, не более.

ЧТО В НАСЛЕДИИ ИНДУСТРИАЛЬНОГО ДОМОСТРОЕНИЯ 1950–1960-Х АКТУАЛЬНО СЕГОДНЯ, А ЧТО СТАЛО АНТИПРИМЕРОМ?



Сергей Пак,
генеральный директор
ГК «Гранель»:

”

Актуальна ровно одна идея — дом как продукт конвейера, а не как штучная кладка. За советский период обеспеченность жильем выросла с 6–8 до 16,4 кв. метра на человека, и вытеснила ее именно панель, а не кирпич. Антипример — монотонность и «пол вместо потолка» по метражу. Санитарная норма в 7 кв. метра на человека, при которой в очередь ставили только с менее чем 5,5 кв. метра, закрывала количество, но не качество среды. Тогда завод решал задачу дефицита — расселить бараки; сегодня завод решает задачу себестоимости и сроков на фоне дефицита кадров в стройке около 200 тыс. человек. Разница принципиальная: панель 1950-х унифицировала человека, префаб 2020-х унифицирует узел, оставляя фасад и планировку свободной. Сегодня мы берем из той эпохи метод и выбираем эстетику. Заводская готовность — да, одинаковые кварталы «от Бреста до Владивостока» — категорически нет. Это не откат к хрущевке, а ее инженерная реабилитация.

1966-1975

МИКРОРАЙОН КАК ЕДИНИЦА ГОРОДА



Фото: А. Стружин, В. Евров / Главлит Москвы

Строительство дома-кольца в микрорайоне Матвеевское. Фото, 14 июля 1972 года

концу 1960-х в градостроительной политике произошли существенные изменения — Москва перестала расти улицами: начался бум микрорайонов. К тому времени пятиэтажное строительство успешно выполнило свою функцию, а на смену хрущевской оттепели пришли времена брежневского застоя (или, как сейчас все чаще принято говорить, — период стабильности). Советские люди должны жить в более комфортных условиях, постановило правительство. И страна устремилась ввысь, осваивая девяти-, двенадцати- и шестнадцатизэтажные гиганты.

В 1971 году был принят новый Генеральный план развития Москвы. Столицу решили превратить в зеленый город, запретив строительство новых заводов в черте города и начав масштабную застройку окраин. Названия Медведково, Беляево, Кунцево, Выхино, Люблино и Чертаново прочно вошли в обиход москвичей. На месте этих подмосковных деревень появлялись многочисленные однотипные микрорайоны. Многоэтажное строительство неплохо решало жилищную проблему, но порождало новые, такие как транспортная доступность и маятниковая миграция. Новостройки были настолько удалены от центра, куда люди ездили на работу, что даже появился термин «спальный район», ведь дорога от работы до дома порой занимала несколько часов. А среди московских таксистов стала популярна такая частушка: «Увезу тебя я в тундру, увезу в Иваново, увезу куда захочешь — только не в Чертаново». В этот район обычно ездили только «за два счетчика». О станциях метро в шаговой доступности новоселы мечтали годами.

Главным градостроительным открытием эпохи стал микрорайон, задуманный архитекторами как самодостаточный мир, где школа, детский сад, универсам и поликлиника находятся в шаговой доступности. Новосел

получал не просто квартиру, а продуманную среду, где вся жизнь уместилась в небольшом радиусе.

Дворы обустроили вдумчиво: между многоэтажками оборудовали детские городки и спортивные площадки. В Северном Чертаново, где строили экспериментальные дома, даже появились подземные проезды и дворы без машин, освобождая пространство для людей. Внутри новых домов кипела своя жизнь. Переезд становился главным событием для семьи, а квартиры стали заметно просторнее: кухни выросли до 7–9 метров, санузлы стали отдельными, увеличилась высота потолков. Лифт, предмет зависти жителей пятиэтажек, перестал быть роскошью. В подъездах многих домов их было даже два — пассажирский и грузовой. Безликие микрорайоны, застроенные однотипными многоэтажками, стали предметом шуток и споров. Кино тех лет точно отражало эту реальность. В «Иронии судьбы, или С легким паром!» Эльдар Рязанов высмеял одинаковые дома и квартиры — они будто стирали границы между городами, и герой мог запросто перепутать Москву с Ленинградом. Любопытно, что дома, в которых жили герои комедии, не были типовыми — фильм снимали в экспериментальном доме с улучшенной планировкой на проспекте Вернадского.

Подмосковные деревни превращаются в спальные районы города



Фото: must.ru

Здание Российской академии наук

на Ленинском проспекте начали строить в 1974 году. Архитектор Юрий Платонов создал проект, совместивший монументальность с футуризмом. Конструкция на крыше, прозванная «золотыми мозгами», стала городской легендой еще до завершения строительства в 1997 году.

3400

человек

вмещает
зрительный
зал цирка



Фото: sputnik.ru

Большой Московский цирк

на проспекте Вернадского открылся в 1971 году. Он рассчитан на 3400 зрителей. Архитекторы Белопольский, Вулых и Самунц создали проект с остекленным шатром и складчатым куполом, а главной инженерной находкой стала система из пяти сменных манежей, включая водный, ледовый и конный.



Фото: ТАСС / Архив

Восстановление Триумфальной арки

на Кутузовском проспекте. Воссозданный памятник победе в Отечественной войне 1812 года. Оригинал Осипа Бове из кирпича, белого камня и чугуна возвели на Тверской заставе в 1834 году, но в 1936 году его разобрали. Восстановлением руководил архитектор Владимир Либсон, и в 1968 году арку торжественно открыли на новом месте, недалеко от музея-панорамы «Бородинская битва».

Новое здание МХАТа

на Тверском бульваре. Архитектор Виктор Кубасов и его команда создали фасад из коричнево-красного туфа, который ассоциируется с театральным занавесом. Зрительный зал рассчитан на 1345 мест.



Фото: pastvu.com

ОТ МИКРОРАЙОНА К КРТ



ФОТО: МОСКВА

Расцвет микрорайона как основной градостроительной единицы города пришелся на 70–80-е годы прошлого столетия. Затем наступил период точечной застройки — и в нулевые на пятачках свободной земли выросли здания, зачастую создавая хаос даже там, где формально соблюдались все нормативы. Сегодня на смену «точке» пришел комплекс: закон о КРТ обязывает застройщика думать не об одном доме, а обо всей территории — с инфраструктурой, рабочими местами и очередностью строительства.

МИКРОРАЙОН КАК ДОГМА

Советский микрорайон, появившийся как ответ на жилищный кризис, успешно существовал за счет индустриализации строительства: расширилось число домостроительных комбинатов, выпускавших типовые панели, и на свободных окраинах начали расти жилые массивы. Эти районы сознательно отделялись от центра, поскольку основная занятость сосредоточивалась на крупных заводах, вокруг которых и строились микрорайоны. Так сложилась двухчастная структура города: центр как административное и культурное ядро, а периферия как жилая зона, получившая название «спальные районы». Их формирование особенно активно шло в 1966–1977 годах, когда по Генплану 1971 года Москва осваивала новые территории системно и на окраинах вырастали целые районы — Лианозово, Бирюлево, Перово...

ОБ ЭВОЛЮЦИИ МОСКОВСКОЙ ЗАСТРОЙКИ

Все в этом пространстве подчинялось строгой логике. Планировка опиралась на нормативы, жестко регламентировавшие радиусы доступности. Например, детский сад должен был находиться примерно в 300 метрах от дома, школа в 500, поликлиника до 1000 метров, а объекты повседневного обслуживания нормировались доступностью в 500–700 метров. Дворы проектировали как защищенные от машин пространства для отдыха и игр, озеленение закладывалось тоже по нормативам. Вдоль дорожек высаживали липы и клены, а во дворах нередко ставили типовые игровые комплексы, например, «гриб» с крышей и песочницей, что было закреплено в региональных СНиПах.

Это была модель замкнутой предсказуемой среды, где инфраструктура создавалась одновременно с жильем, а двор оставался естественным продолжением квартиры.

ТОЧКА БЕЗ КОНТЕКСТА

В 1990-х система начала рушиться. Типовая панель уступила место монолиту — технологии более гибкой, но дорогой и требовательной к ресурсам. На фоне распада индустриальной базы расцвела точечная застройка: свободные участки, скверы и резервные территории нередко хаотично застраивались отдельными домами. Здания вклинивались в сложившиеся кварталы, нарушали их логику и перегружали изношенные сети. Яркий пример — высотный жилой комплекс «Эдельвейс» на Давыдовской улице. Проект зародился в начале 1990-х как часть программы реконструкции района, но сам корпус возвели уже в 2000–2003 годах. Он вклинился между старыми корпусами, перекрыв привычные пешеходные маршруты и существенно увеличив нагрузку на старую канализацию и электросети, которые были рассчитаны на совсем другие объемы.

В 2000-е годы подход стал более расчетливым, но дисбаланс сохранился. Девелоперы ориентировались на прибыль с квадратного метра, возводя высотки там, где инфраструктура заведомо отставала. Массовое строительство в срединном поясе Москвы (зоне между историческим центром и позднесоветскими спальными районами) без синхронного ввода социальных объектов приводило к перегрузке дорог и дефициту мест в школах. В некоторых новых кварталах 2005–2010 годов на одну школу приходилось порой в полтора-два раза больше учеников, чем предусматривали нормы, а парковочных мест не хватало даже на половину квартир. Это порождало ежедневные конфликты за место у подъезда и пробки на выездах. Рыночная логика окончательно вытеснила системный подход: вместо комплексного освоения территорий доминировал принцип максимальной плотности и скорости вывода объекта на рынок.

КРТ: ДУМАТЬ ТЕРРИТОРИЕЙ, А НЕ ДОМОМ

К концу 2010-х стало очевидно, что точечная застройка и бесконечное уплотнение исчерпали себя. Решением стал Федеральный закон от 30 декабря 2020 года № 494-ФЗ, который закрепил смену градостроительной философии. Вместо разрозненных точечных проектов он вводит единый механизм комплексного развития территорий, где все элементы проектируются не по отдельности, а в связке. Это означает, что инженерная инфраструктура, социальные объекты, озеленение и транспортная сеть теперь закладываются одновременно с жильем, без отложенных обещаний. Такой подход устраняет извечную проблему отсутствия необходимой инфраструктуры и позволяет согласовать интересы города, жителей и инвесторов, превращая редевелопмент в управляемый процесс.

Главным резервом роста стали бывшие промзоны. В отличие от неосвоенных полей они уже имеют подключения к электричеству, воде и канализации, а также сохраняют подъездные пути, которые можно интегрировать в городскую логистику. Поэтому репрофилирование таких территорий обходится дешевле и идет быстрее. Наглядный пример — район на территории АМО ЗИЛ: на месте цехов здесь появились транспортный узел с метро «Технопарк», благоустроенная набережная, парки и кварталы смешанной застройки. Тот же механизм работает в программе «Индустриальные кварталы», охватывающей десятки площадок по всей Москве. На месте заводов вырастают смешанные кластеры: жилье соседствует с офисами, мастерскими, галереями и зелеными зонами. При этом старые корпуса не всегда идут под снос, их адаптируют под новые функции — лофты, коворкинги, арт-резиденции. Сохраняется не только индустриальное наследие, но и сама атмосфера места, которая превращает район из спального в живой.

Из проектов КРТ складывается новая городская логика: точки притяжения появляются не только в центре, но и на периферии, снижая маятниковую миграцию и равномерно распределяя нагрузку на город. В каждом крупном узле формируется свой набор рабочих мест, сервисов и общественных пространств, что позволяет горожанам жить, работать и отдыхать в пределах одного района. Этот подход хорошо ложится в концепцию «15 минутного города»: когда основные потребности житель может закрыть за четверть часа — пешком, на велосипеде или самокате. Именно поэтому в проектах КРТ и новых городских кластерах ориентируются на баланс мест приложения труда и жилья: в крупных полицентричных узлах закладывают порядка 40–50 процентов рабочих мест от числа жителей. Это помогает сократить ежедневные поездки через весь мегаполис и разгрузить магистрали.

ЧТО ИЗ ЛОГИКИ МИКРОРАЙОНА ВЫДЕРЖАЛО ПРОВЕРКУ ВРЕМЕНЕМ, А ЧТО ОБЕСЦЕНИЛОСЬ?



Энрике Севальос-Кальдерон, основатель бренда керамогранита Black Rhino:

”

На мой взгляд, проверку временем выдержала сама идея доступности. Человеку по-прежнему важно, чтобы основные повседневные потребности можно было закрыть рядом с домом. Несмотря на развитие маркетплейсов, доставки и цифровых сервисов, люди не готовы жить где угодно. Наоборот, требования к качеству среды только выросли. Изменился не принцип, а ожидания. Если раньше было достаточно построить жилье, школу, детский сад и магазин, то сегодня человек оценивает весь сценарий своей повседневной жизни. Для него важны транспортная доступность, метро, удобный выезд на основные магистрали, благоустройство, озеленение, безопасность, общественные пространства, кафе, сервисы и возможность проводить свободное время рядом с домом. По сути, современный покупатель выбирает уже не квартиру, а качество жизни. Как и во многих отраслях, происходит естественная эволюция потребительских ожиданий. То, что вчера воспринималось как преимущество или премиальная опция, сегодня становится обязательным стандартом. Когда-то кондиционер в автомобиле считался роскошью, а сегодня большинство покупателей уже не рассматривают машину без него. То же самое происходит и с городской средой. Комфорт перестает быть конкурентным преимуществом и становится базовым требованием рынка. Поэтому идея микрорайона не устарела. Она просто перешла на следующий уровень развития.



ИГРАТЬ

1976-1985 ПО-КРУПНОМУ

Десятилетие 1976–1985 стало периодом небывалой по масштабам стройки, развернувшейся для достойной встречи праздника мирового спорта. Низким стартом олимпийского строительного забега можно считать октябрь 1974 года в Вене, когда решением Международного олимпийского комитета (МОК) Москва была назначена столицей Олимпиады-80. Тогда Москва обошла в этом вопросе Лос-Анджелес, который также претендовал на звание столицы игр. Решение МОКа открыло путь к участию в этом качестве странам соцлагеря, чего до этого никогда не происходило.

В подготовке к Играм обновление получила не только Москва, но и крупные города СССР: часть соревнований было решено проводить в Киеве, Минске, Таллине и Ленинграде. По данным экспертов, к летнему событию 80-го года было возведено 78 современных объектов, 20 из которых считаются наиболее крупными. Второе рождение пережил Центральный стадион имени Ленина (ныне – стадион «Лужники»): главная арена спорта должна была соответствовать требованиям МОКа. К знаменательному событию были открыты плавательный бассейн на проспекте Мира и крытый велотрек в Крылатском. В 1977–1980 годах были проведены работы по модернизации Республиканского стадиона в Киеве. Парусная регата в рамках Олимпиады поведи́лась в Таллине, в связи с этим был построен Олимпийский центр парусного спорта. Ленинград к играм обновил главную арену – стадион имени Кирова. В Минске были реконструированы автомобильная трасса М1 и футбольный стадион «Динамо».

Кроме спорта и в Москве, и в других городах надо было создать и всю инфраструктуру гостеприимства: в столице планировалось комфортно разместить более 12 тыс. спортсменов и официальных лиц, 850 почетных гостей и сотни тысяч туристов из 130 стран мира. Строительство большинства объектов велось по индивидуальным проектам с применением

современных конструкций и материалов, предусматривающих улучшенную отделку зданий и сооружений деревом и даже цветными металлами. Специально для Олимпиады-80 был возведен Измайловский гостиничный комплекс. Для размещения спортсменов из числа участников Игр в районе Мичуринского проспекта построили Олимпийскую деревню – комплекс зданий с сопутствующими объектами инфраструктуры: столовыми, магазинами, культурным центром, парикмахерскими, отделениями связи. На карте Ленинграда на живописном участке набережной Средней Невки появилась гостиница «Спортивная». В Таллине – Олимпийский отель (а кроме этого телебашня, новый терминал аэропорта, новый мост, почтовое отделение и пр.). Центральную часть Минска украсила гостиница «Планета». В числе крупных транспортных объектов Олимпиады-80 числится и международный аэропорт «Шереметьево».

Для отечественного строительства сложности были связаны с освоением совершенно новых отраслей – применением, установкой и наладкой систем автоматики, сигнализации, информатики и связи. Не ударить в грязь лицом решили и в отношении трансляции соревнований. К Олимпиаде возвели новый телевизионно-технический корпус в телецентре «Останкино». Это расширило аудиторию Игр до 2 млрд зрителей.

ТЕКСТ: НАТАЛЬЯ КРОЛ

ОЛИМПИАДА И ПРЕДЕЛЫ ПЛАНА

ОЛИМПИЙСКАЯ СТРОЙКА простимулировала развитие столицы и ряда ГОРОДОВ СТРАНЫ



Фото: Наше Бутово/Vk.ru

Новые территории

Москва продолжает расти. В 1984-м к столице присоединено Солнцево, которое, не считая Зеленограда, стало первым районом столицы, полностью расположенным за МКАД. Годом позже добавляются Бутово и Строгино. В это же время был возведен знаменитый Строгинский мост. Он построен по передовой для того времени технологии. Бетонные блоки склеивались эпоксидной смолой и скреплялись высокопрочной арматурой. Такие конструкции называли мостами «шашлычного» типа.

ЧЕМ ЕЩЕ ЗАПОМНИЛАСЬ ДЕСЯТИЛЕТКА



Фото: Александр Володин/ТАСС

Дом Советов РСФСР (ныне – Дом Правительства Российской Федерации)

Известный советский долгострой, который возводили с 1965 по 1981 год. Причина – неправильно выбранный участок на Краснопресненской набережной. Но переносить стройку не стали из-за эффектного вида на Москву-реку. Проект разработал архитектор Дмитрий Чечулин при участии Павла Штеллера и других специалистов.

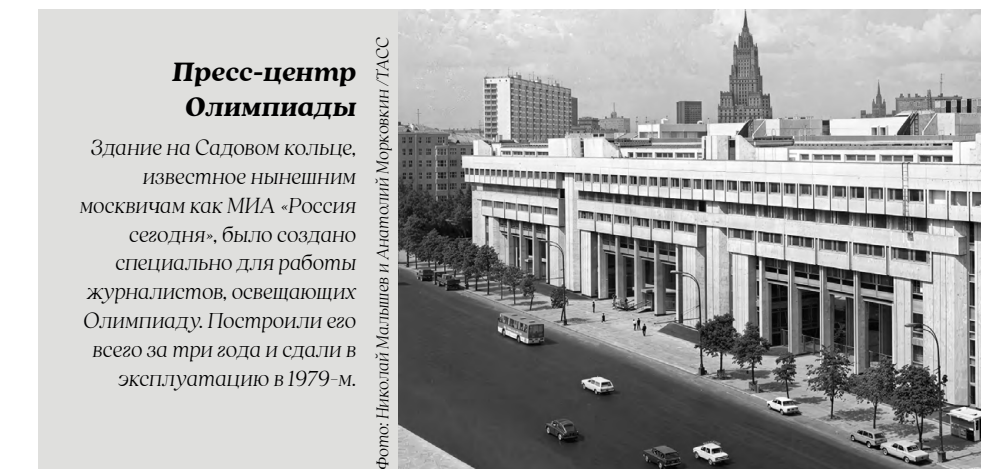


Фото: Николай Малышев и Анатолий Моржков/ТАСС

Пресс-центр Олимпиады

Здание на Садовом кольце, известное нынешним москвичам как МИА «Россия сегодня», было создано специально для работы журналистов, освещающих Олимпиаду. Построили его всего за три года и сдали в эксплуатацию в 1979-м.



Фото: А. Гуревич и А. Чудинов/ТАСС

Универмаг «Московский»

В 1983 году на Комсомольской площади появляется один из крупнейших торговых центров в Советском Союзе. Впечатляющее здание общей площадью 25 тыс. кв. метров с 14 лифтами и парадной лестницей тогда было, пожалуй, одним из самых примечательных сооружений для торговли.

АРЕНА ПРЕВРАЩАЕТСЯ...

Объекты Олимпиады по-разному пережили закат социализма, перестройку и вхождение в рынок

Актуальный для нынешней Москвы тезис «Москва спортивная» — а сегодня это сотни столичных стадионов, бассейнов, ФОКов, ледовых арен, велодорожек — плотно опирается на то, что было реконструировано, спроектировано и построено в 70-е годы прошлого века, когда страна совершила большой рывок, подготовилась и успешно провела XXII летние Олимпийские игры.

Но время неумолимо. За почти полувековую послеолимпийскую историю объекты Олимпиады пережили самые разные позитивные и негативные события. Некоторые переживают их и сегодня.

К наиболее ярким и, можно сказать, оптимистичным сюжетам можно отнести историю Центрального стадиона имени В.И. Ленина, реконструированного к Олимпиаде-80. После этого обстоятельства складывались по-разному. Он был и концертной площадкой для выступлений мировых и российских звезд, и территорией неупорядоченной торговли. В период наступления рынка ряд крупных сооружений Москвы выполняли и такие, несвойственные им, функции. Новое рождение стадион пережил при подготовке к чемпионату мира по футболу 2018 года. Тогда по требованию МОКа объект был модернизирован самым радикальным образом. Это коснулось существенного увеличения числа зрительских мест, что повлекло за собой реконструкцию внутренних помещений арены, ее трибун. Были выполнены требования по покрытию поля, а следовательно, оснащения объекта современными системами инженерии. Для ведения трансляций в цифровом формате обустроены новые системы медиакommunikаций. Благодаря проекту реконструкции арена не только пережила второе рождение, но и стала центром огром-

ного, размером 150 гектаров, спортивного кластера столицы. Его составными частями являются парк, Дворец гимнастики, Центр единоборств, Центр водных видов спорта, Аллея славы героев спорта и пр.

Прогрессивно, хотя и с радикальными изменениями, развивается история Олимпийского стадиона на проспекте Мира. Его открытие состоялось в июле 1980 года. Он включал два спортивных сооружения — крытый стадион и плавательный центр с несколькими бассейнами. В момент открытия в 1980 году СК «Олимпийский» являлся крупнейшим спортивно-зрелищным объектом в России и Европе. В последующие годы его не миновала участь многих спортплощадок столицы: пространства внутри арены работал огромный рынок.

В 2019 году стартовала реконструкция «Олимпийского». Обновленный объект станет одним из самых современных и технологичных многофункциональных комплексов. Власти намерены превратить его в городской курорт — мультиформатное пространство, объединяющее спорт, здоровье, культуру, отдых, шопинг и деловую активность. Здесь появится более 100 спортивных площадок, в том числе олимпийские бассейны с трибунами на 4 тыс. зрителей, аквапарк, беговой трек в форме знака

бесконечности с видом на Москву, вращающиеся панорамные рестораны, концертный зал на 12 тыс. зрителей и др.

В отличие от предыдущих объектов старт в истории Гребного канала «Москва» в Крылатском относится к 1972–1973 годам. Он был построен к чемпионату Европы по академической гребле и стал одним из самых современных гребных сооружений Европы. Его конструкция уникальна. Построенный в Татаровской пойме Москвы-реки, он имеет форму замкнутого эллипса с основным и возвратным руслами. Основное, шириной 125 метров и глубиной до 3,5 метра, рассчитано на шесть дорожек для академической гребли или девять для гребли на байдарках и каноэ. Параллельное возвратное русло позволяет организовывать кольцевые эстафеты и возвращать спортсменов на старт, не прерывая соревнований. В финишной зоне расположена крытая трибуна на 3400 мест с оригинальной консольно-оттяжной конструкцией и системой водоснабжения и очистки, обеспечивающей стабильный уровень воды. В период Олимпиады в 1980-м на Гребном канале прошли соревнования по академической гребле, гребле на байдарках и каноэ, позже — соревнования «Дружба-84», Большая московская регата и другие турниры. К 1990 году объект устарел, однако продолжал использоваться для тренировок и регат. Первая его реконструкция прошла в 2011–2014 годах. Сейчас ведутся новые работы. Первый их этап был завершен к маю 2025 года. В ходе обновления полностью модернизировали финишную вышку, реконструировали старое здание эллинга и построили новое, что позволило увеличить количество мест для хранения лодок. Для удобства спортсменов проложили два соединительных канала длиной около 75 метров и шириной около 2 метров, построили два мостовых перехода, обновили информационное табло и смонтировали монорельсовую дорогу для видеосъемок финальной части гонок.



Фотос.мос.ру



Фотос.мос.ру

В 1979 году число столичных спортивных сооружений пополнилось новым — велотреком в Крылатском. Строили его на участке между Гребным каналом и парком «Крылатские холмы». Форма и архитектурное решение сооружения считаются новаторскими: благодаря особой геометрии на велотреке можно развивать скорость до 90 км/час. Долгие годы это был самый «быстрый» велотрек в мире. Для строительства применялась система наклонных арок, соединенных мембраной из рулонной стали толщиной 4 мм, дорожка была покрыта древесиной сибирской лиственницы. За 20 лет на этом спортивном сооружении были поставлены 200 мировых и европейских рекордов, в ходе Олимпиады — 13. В состав велодрома вошли также два теннисных корта, два корта для игры в сквош, залы для занятий единоборствами и на тренажерах, сауна, секции велосипедного спорта и легкой атлетики, кафе-бар, гостиница. По соседству был построен комплекс для стрельбы из лука. С наступлением капитализма объект был приватизирован Федерацией профсоюзов и постепенно стал приходить в упадок, при этом находясь в активной эксплуатации. Со временем городу удалось вернуть велодром в собственность. Сейчас власти намерены сделать на этой территории современный спортивный кластер, который объединит все олимпийские объекты. В него войдут олимпийский велотрек, Гребной канал и парк «Крылатские холмы».

Гостиничный комплекс «Измайлово» из пяти 30-этажных жилых корпусов на 10 тыс. мест возводили шесть лет — с 1974 по 1980 год. Корпуса получили названия «Альфа», «Бета», «Вега», «Гамма» и «Дельта», что символизировало пять олимпийских колец. Строгий декор отеля дополняет монументальная скульптура авторства Зураба Церетели.

Комплекс эксплуатируется и сейчас. А многочисленные конференц-залы сделали его популярным у организаторов целого ряда отраслевых мероприятий. Сейчас «Измайлово» позиционируется как 3–4-звездочный гостиничный комплекс.

Олимпийская деревня как целый жилой комплекс для размещения участников Олимпиады-80 строилась четыре года — с 1977 по 1980 год. Деревня, расположенная вдоль Мичуринского проспекта, включила в себя 18 жилых корпусов серии П-3, 22 строения культурно-бытового, коммунального и спортивного назначения. Строительство было типовым, но достаточно прогрессивным для того времени. За этот проект группа архитекторов во главе с Евгением Стамо была награждена Государственной премией. Уже в 1981 году комплекс был передан городу, в него заселились 14,5 тыс. москвичей. В последующие годы они проходили модернизацию и ремонт. Так, с 2014 по 2017 год в бывшем культурном центре деревни была проведена реконструкция. К июню 2019 года на месте бывшей телефонной станции возвели новый жилой комплекс. В 2018–2019 годах в микрорайоне были построены теннисные корты, футбольное поле с искусственным покрытием и крытый каток.

Начало, положенное Олимпийской деревней 1980 года, получило продолжение. Позже, в 1996 году, ведя подготовку к Всемирным юношеским играм, в районе Раменки была построена новая Олимпийская деревня. Она включила шесть монолитных домов на 636 квартир. Это жилье также передано горожанам. Оба жилых комплекса, ранее считавшихся суперпрестижными, сейчас позиционируются как жилье комфорт-класса и пользуются спросом на вторичном рынке жилья из-за удачного расположения и близости к метро.

ЕСТЬ ЛИ У КРУПНЫХ СОБЫТИЙ СЕГОДНЯ СОПОСТАВИМЫЙ С ОЛИМПИАДОЙ-80 ЭФФЕКТ ДЛЯ ИНФРАСТРУКТУРЫ ГОРОДА?



Юрий Неманежин, управляющий партнер девелоперской компании GRAVION:

”

Из событий постсоветского периода с Олимпиадой-80 по масштабу инфраструктурного рывка можно сравнить разве что чемпионат мира по футболу 2018 года и зимнюю Олимпиаду в Сочи. Город по праву называют южной столицей России, где гармонично сочетаются курортный, деловой и событийный функционалы. Мощнейший импульс его развитию придала именно Олимпиада 2014 года: построенная инфраструктура открыла возможности для проведения мероприятий самого высокого уровня, что, в свою очередь, сформировало устойчивый спрос на высококлассную недвижимость и гостиничные объекты. За 46 лет, прошедших с Олимпиады-80, стандарты гостиничного и спортивного строительства претерпели кардинальные изменения. В первую очередь это связано с трансформацией подходов к проектированию: новые веяния пришли в 1990-е и 2000-е. В последние годы мы наблюдаем очередной виток эволюции: на первый план выходит оздоровительная функция отелей. Например, в нашем проекте в Сочи мы создаем полноценную оздоровительную экосистему, включающую медицинский центр с индивидуальными longevity-программами и спа-комплекс. Это уже совсем иной запрос, чем во времена Олимпиады-80, и он диктует новые стандарты проектирования и оснащения гостиниц.

1986-1995



Участники Московского межрегионального аукциона (ММА) у стойки регистрации в день открытия аукциона в выставочном комплексе «Экспоцентр» на Краснопресненской набережной

До 1991 года квартира принадлежала государству, даже если в ней прожили три поколения одной семьи. Закон о приватизации жилищного фонда впервые позволил оформить жилье в собственность — почти бесплатно, но с огромными последствиями. Появился стихийный рынок, а вместе с ним — первые риелторы и правовая чистота пополам с правовым хаосом.

ТЕКСТ: КРИСТИНА ХРАМОВА

ПРИВАТИЗАЦИЯ И РОЖДЕНИЕ ЧАСТНОГО РЫНКА

Закон 1991 года сделал квартиру собственностью

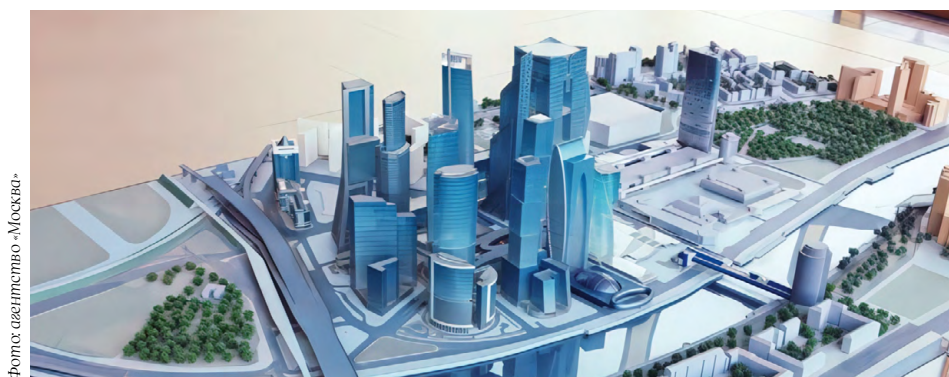
СВОИ КВАДРАТНЫЕ МЕТРЫ

В конце 1980-х страна начала выходить из застоя, и вместе с этим менялось отношение к жилью. Еще недавно его получали по ордеру, годами стоя в очередях. Но даже после переезда квартира оставалась собственностью государства, а семья лишь пользовалась помещением. Исключение составляли лишь жилищные строительные кооперативы (ЖСК). Закон 1958 года разрешил группам граждан объединять средства и брать кредиты на квартиры. Полностью выплатив паевой взнос, член кооператива становился собственником жилья.

Следующий и самый масштабный поворот случился в июле 1991 года, когда был принят Закон «О приватизации жилищного фонда в РСФСР». Он дал миллионам семей возможность оформить в собственность уже занимаемое жилье по договору социального найма. Приватизация была почти бесплатной, но процесс не сводился к одному документу. Требовалось собрать пакет бумаг, дождаться решения властей, подписать договор передачи и только после этого получить государственную регистрацию. Именно эти пробелы и отсутствие четкого правового поля породили дикий рынок. Не существовало единого реестра прав на недвижимость, обязательной нотариальной проверки документов и прозрачных механизмов учета обременений. В таких условиях любая сделка была рискованной. Продавец мог оказаться мошенником, а квартира — уже проданной, заложенной или спорной по наследству. На волне перемен ширились ряды маклеров — предтечи будущих риелторов. Появились первые частные конторы: «Инком», «Рескор», «Вавилон». А вместе с ними — криминальные группы, для которых чужая квартира была просто ликвидным активом.

Параллельно рушилась «панельная империя». Домостроительные комбинаты, еще недавно штамповавшие девятиэтажки, один за другим останавливались. Нарушились цепочки поставок железобетонных изделий, заводы ЖБИ теряли заказы и финансирование. Логистика развалилась, и на смену панелям пришел монолит. Эта технология позволяла строить дома любой формы, но была дороже и требовала высокой квалификации. Первые такие монолитные здания возводились медленно, с недоделками, но именно они задали облик новым городским районам. Эту эпоху точно отразили писатели. Например, у Виктора Пелевина в романе «Generation П» недвижимость предстает как товар с изощренной рекламой, а статус героя измеряется квадратными метрами. В газетах тогда мелькали объявления: «обмен с доплатой», «квартира под выезд», «расчет в валюте», «срочно, без цепочки». Каждое из них звучало как эхо уходящей эпохи.

ЧЕМ ЕЩЕ ЗАПОМНИЛАСЬ ДЕСЯТИЛЕТКА



«Москва-Сити»

В 1991 году архитектор Борис Тхор представил концепцию делового центра «Москва-Сити», и городские власти ее поддержали. Но активное развитие проекта началось позднее, при мэре Юрии Лужкове. Сегодня проект — один из главных символов нового облика столицы.

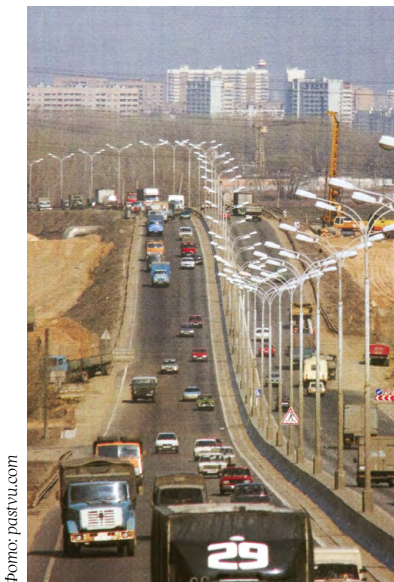


Восстановление храма Христа Спасителя

Восстановление храма Христа Спасителя началось в 1994 году и завершилось к 2000-м. В работах одновременно участвовали более 7,5 тыс. человек. Собор воссоздали по историческим материалам, но не как точную копию: из-за изменившегося уровня земли у храма появилась стилобатная часть.



Фото: РИА



Реконструкция МКАД и строительство Третьего транспортного кольца

В начале 1990-х МКАД была узкой трассой без освещения, где гибли сотни людей. В 1993 году началась ее реконструкция: дорогу расширили, построили развязки и мосты. Тогда же начали возводить Третье транспортное кольцо, чтобы разгрузить центр. Строительство завершили в середине 2000-х.

Московский дворец молодежи

открылся в 1988 году. Его начали строить еще в 1982-м по проекту Белопольского, Белена, Посохина и Хавина. Уникальной особенностью стало то, что станцию метро «Фрунзенская» встроили прямо в здание, демонтировав наземный павильон.

ОТ МАКЛЕРА ДО ЦИФРОВЫХ ПЛАТФОРМ



Фотокартриджына «По семейным обстоятельствам»

Если сегодня покупка квартиры ассоциируется с просмотром 3D-туров на смартфоне, электронной регистрацией в МФЦ и консультацией с брокером в деловом костюме, то еще полвека назад сделка была связана с конспирацией и страхом перед Уголовным кодексом. Профессия риелтора прошла уникальный путь эволюции: от криминализованного подполья советских маклеров через хаос газетных объявлений 90-х к высокотехнологичному и престижному бизнесу современности. Это история о том, как изменился не просто рынок, но и сам человек, стоящий между продавцом и покупателем.

ЭПОХА ТЕНЕЙ: «БИРЖА» В БАННОМ ПЕРЕУЛКЕ

В СССР частной собственности на жилье не существовало. Квартиры были государственными, а единственным легальным способом изменить жилищные условия был обмен. Однако реальные потребности людей (разъехаться с родителями, переехать в другой город, увеличить метраж) редко совпадали с бюрократическими возможностями. Так родился теневой рынок недвижимости.

Эпицентром его в Москве стал Банной переулоч. В 1960–1980-е годы это место было легендарным – здесь находилось Городское бюро по обмену жилплощади. Москвичи ездили туда, чтобы изучать бюллетени с вариантами обмена квартир и вывешивать свои объявления. В тесных, прокурных помещениях стихийно возникала «биржа недвижимости». Люди приходили сюда с самодельными табличками или записками в кармане: «Обменяю двухкомнатную в Перово на «однушку» в центре с моей доплатой».

Именно здесь зарождалась каста маклеров. В советском правовом поле такого термина не было, а статья 153 УК РСФСР («Спекуляция») предусматривала реальное тюремное заключение. Поэтому маклеры не называли себя профессионалами. Они были «толкачами», «решалами» или просто «знакомыми знакомых». Их главная ценность заключалась в информационной осведомленности: маклер мог свести цепочку из трех-четырех и более семей за пару дней, за что брал «благодарность» – от дефицитных товаров до конвертов с наличными.

Работа маклера была опасной. Любая проверка милиции могла закончиться арестом. Но спрос рождал предложение: советский «квартирный вопрос» был слишком острым, чтобы его можно было решить исключительно через официальные бюро обмена. Маклеры даже помогали приобрести жилье тем, у кого были деньги, прежде всего конвертируемая валюта. Они знали людей, покидающих СССР и готовых расстаться с государственным жильем за солидную по тем временам мзду. Путем обмена «трешки» в престижном районе на комнату в коммуналке окраине они сводили вместе продавца и покупателя, получая свою комиссию.

«ДИКИЙ РЫНОК» И ЭРА ГАЗЕТНЫХ ОБЪЯВЛЕНИЙ

Распад СССР и начало приватизации в 1992 году легализовали куплю-продажу недвижимости. Государство устранилось из процесса, и рынок мгновенно наполнился частными объявлениями. Маклеры вышли из подполья, но профессионалами они еще не стали. Главным инструментом рынка на протяжении всех 1990-х и начала 2000-х годов стала печатная пресса. Четверг был священным днем для миллионов россиян.

Утром у газетных киосков выстраивались очереди за свежими выпусками «Из рук в руки», «Все для Вас», «Недвижимость Москвы» или региональных аналогов вроде «Панорамы» в Петербурге и «Местного времени» в Екатеринбурге.

Объявления печатались мелким шрифтом, без фотографий. «Продам 2-к. кв., м. Университет, тел. 123-45-67 после 19:00». Чтобы найти нужный вариант, люди обзванивали десятки номеров, многие из которых уже были неактуальны.

В это же время появились первые агентства недвижимости. Часто это была одна комната, стол, телефон и несколько человек с записными книжками. Рынок был абсолютно непрозрачным. Расцвел феномен «черных риелторов»: мошенники использовали поддельные доверенности, давление на одиноких пенсионеров и юридические лазейки, чтобы завладеть квартирами. Поэтому в 90-х появилось такое количество бомжей. Профессия риелтора в общественном сознании прочно ассоциировалась с криминалом, жадностью и обманом. Никаких стандартов, лицензирования или этических кодексов не существовало. Риелтор был просто посредником, который брал деньги за то, что давал распечатку тех же газетных объявлений и организовывал показ.

КРАХ ИНФОРМАЦИОННОЙ МОНОПОЛИИ

Переломный момент наступил с массовым распространением интернета. Появление онлайн-площадок нанесло сокрушительный удар по традиционной бизнес-модели маклеров старой закалки, которые зарабатывали на том, что владели эксклюзивной информацией. Интернет сделал эти сведения общедоступными.

Пионером и главным бенефициаром этой революции стал портал Cian.ru (основан в 2005 году). Изначально созданный как доска объявлений для профессиональных участников рынка, «Циан» постепенно открылся и для частных лиц, став абсолютным лидером в сегменте недвижимости. Позже к нему присоединились Avito (запущен в 2007 году) и «Домофонд» (2012 год).

Переход в онлайн изменил правила игры: теперь вместо текста «окна во двор» покупатель увидел реальные фото и расположение дома на Яндекс.Картах. Появилась прозрачность цен – стало невозможно скрыть реальную рыночную стоимость, так как можно было отсортировать сотни аналогичных предложений за секунды. К тому же платформы начали внедрять системы проверки объявлений, вытесняя откровенный фейк и мошенничество.

Газетные объявления начали стремительно умирать. К середине 2010-х годов печать в сфере недвижимости стала нишевым инструментом для дачных

участков или элитной загородной недвижимости, полностью уступив место цифровым гигантам.

ОТ ПОДПОЛЬНОГО МАКЛЕРА К ПРЕСТИЖНОМУ БРОКЕРУ

Потеряв монополию на информацию, риелторы были вынуждены трансформироваться. Чтобы клиент заплатил комиссию (обычно 2–4% от стоимости объекта), посредник должен был предложить нечто большее, чем просто доступ к базе данных. Так началась эра профессионализации.

На рынке утвердились крупные федеральные и региональные сети, такие как «Этажи», INCOM, «Самолет Плюс», Metrium и другие. Они начали инвестировать в бренд, обучение и технологии.

Современный брокер по недвижимости – это уже не человек с потрепанной записной книжкой. Это специалист, который владеет CRM-системами и алгоритмами оценки стоимости (автоматизированные системы оценки, подобные тем, что используют банки).

Он обеспечивает юридическую чистоту сделки: проверку истории квартиры, использование безопасных расчетов (аккредитивы, банковские ячейки, сервисы электронной регистрации от Сбера или ВТБ). Использует маркетинговые инструменты: профессиональную фотосъемку, хоумстейджинг (подготовку квартиры к показу – например, запах свежеваренного кофе, домашней выпечки), 3D-туры и таргетированную рекламу на тех же платформах «Циан» и Avito.

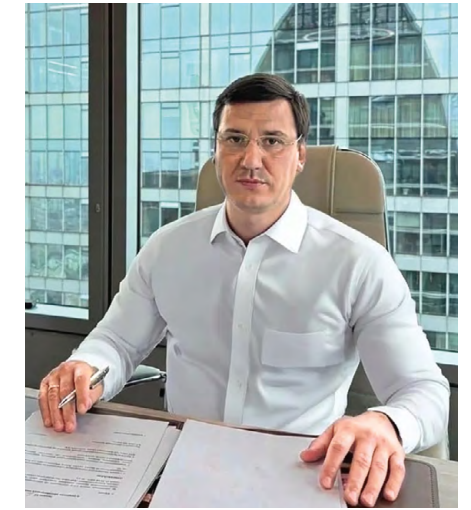
Профессия стала престижной. В топ-сегменте (элитная недвижимость Москвы, Петербурга, Сочи) брокеры получают проценты от сделок, исчисляемых сотнями миллионов рублей. Их внешний вид, лексикон и уровень сервиса сопоставимы с частными банкирами или инвестиционными консультантами. Появились профессиональные ассоциации (например, Гильдия риелторов), которые, пусть и не имея государственных рычагов принуждения, формируют этические стандарты и выводят с рынка недобросовестных игроков.

ЧТО ИЗМЕНИЛОСЬ, А ЧТО ОСТАЛОСЬ?

Если посмотреть на рынок сегодня, можно увидеть, что технологический прогресс кардинально изменил инструменты, но не изменил суть потребности.

В Банном переулке 1970-х маклер был нужен, чтобы найти иголку в стоге сена и не попасться милиции. В 2024 году клиент приходит к брокеру не за поиском (он сам может открыть «Циан»), а за экспертизой, безопасностью и экономией времени. Клиент платит за то, что брокер отсекает 90% неподходящих вариантов, выявит скрытые юридические риски, о которых не написано в выписке ЕГРН, и благодаря навыкам переговоров получит скидку у продавца, которая часто перекрывает размер комиссии самого риелтора.

КАК ИЗМЕНИЛАСЬ РОЛЬ БРОКЕРА И АГЕНТСТВА В ПРОДАЖАХ ЗА ПОСЛЕДНИЕ 5-10 ЛЕТ?



Олег Гулеватый, генеральный директор G3 Group:

”

За последние 10 лет роль брокера на рынке недвижимости существенно изменилась – особенно заметны перемены в бизнес- и премиум-сегментах. Еще пять лет назад доля брокерского канала не превышала 20%, лишь в отдельных случаях достигая 30%. Рынок брокерских агентств, специализирующихся исключительно на новостройках, был слабо развит, а работа брокеров носила точечный характер. Сегодня, по данным G3 Group, доля брокерского канала выросла до 70–80%. Специалисты стали профессиональнее работать с лидами и выстраивать результативные бизнес-процессы. За десятилетие трансформировался и сам формат приобретения недвижимости. Если раньше покупатели в основном приобретали квартиру для проживания, то сейчас чаще делают это в инвестиционных целях. В этих условиях брокеры помогают будущим собственникам оценивать ликвидность объектов. Изменился и срок проведения сделки. Благодаря развитию цифровых технологий одобрение ипотеки и выход на сделку теперь возможны в течение 1–2 дней. Клиенту приходилось лично посещать банки, ждать одобрения ипотечного брокера по электронной почте, затем записываться на сделку и т.д. Это был длительный и трудоемкий процесс. Сегодня достаточно нескольких нажатий на экране смартфона – и можно выходить на сделку. В частности, при покупке по договору долевого участия весь процесс может уложиться в сутки. Практически все этапы переведены в онлайн-формат. В результате цикл сделки сократился в среднем с трех недель до 5–7 дней.

1996-2005

ТОЧЕЧНАЯ ЗАСТРОЙКА:

ЖК «Патриарх»

Построенный в начале 2000-х, этот комплекс стал ярким образцом «лужковского стиля» и постмодернизма. Архитектор Сергей Ткаченко

КАК ИЗМЕНИЛАСЬ ПЛОЩАДЬ СДЕЛКИ ЗА ПОСЛЕДНИЕ ГОДЫ?



Евгений Трушин, директор по развитию инвестиционного холдинга «Кама Капитал»:

”

Мы видим спрос на крупные блоки. В частности, в бизнес-центре «Метрополис», который входит в портфель «Кама Капитал», вакансия на текущий момент составляет 0%, что является важным индикатором спроса на качественные объекты в сильных локациях. Средняя ставка аренды в объекте сегодня находится на уровне 50–55 тыс. рублей за кв. метр в год. Для сравнения: в 2024 году, когда «Кама Капитал» приобрел офисный комплекс, средняя ставка составляла порядка 25 тыс. рублей за метр в год. Рост стоимости обусловлен сразу несколькими факторами. Во-первых, это текущая рыночная и макроэкономическая конъюнктура. Во-вторых, существенное влияние оказывает рост расходов на эксплуатацию, обслуживание объектов и в целом стоимость денег. В-третьих, за последние годы значительно выросло качество инфраструктуры бизнес-центра, что напрямую влияет на уровень продукта. Основными арендаторами крупных офисных блоков в нашем портфеле сегодня остаются банки, компании государственного сектора и девелоперы. Средний размер офиса составляет около 1200 кв. метров.

Фото: редакция «Московский перекресток»

Конец 1990-х годов вошел в историю московской архитектуры как эпоха точечной застройки. На месте скверов, гаражей и пустырей возводили монолитные дома, встраивая их в любые свободные промежутки между старыми кварталами и на участках неправильной формы. При этом интересы жителей соседних домов и нагрузка на транспортную, инженерную и социальную инфраструктуру часто оставались без внимания. Именно эта несогласованность стала главной приметой времени.

Рождение девелоперского рынка

СТРОИТЬ РАДИ ПРИБЫЛИ

ЧЕМ ЕЩЕ ЗАПОМНИЛАСЬ ДЕСЯТИЛЕТКА

Панельное домостроение к тому моменту переживало глубокий кризис. Комбинаты один за другим останавливались из-за разрыва логистических цепочек и потери госзаказов. Строительная отрасль оказалась в переходном периоде, и именно тогда на сцену вышли частные девелоперы. В советской системе такого игрока не существовало, но новая реальность требовала новых подходов. Девелопер сам находил участок, договаривался с городом, привлекал инвесторов и запускал стройку. Инвестиционные контракты стали основой модели: власти давали землю, а девелоперы в обмен строили инфраструктуру или передавали городу часть площадей.

Главным ресурсом стали освободившиеся промышленные зоны в центре – на Пресне и Остоженке. Небольшие участки сложной конфигурации, где панельный конструктор был бесполезен, оказались идеальной нишей для монолита. Бетон заливался прямо в опалубку, повторяя любую форму, и впервые за десятилетия жилье перестало быть одинаковым. Фасады из темного кирпича, террасы, ступенчатые структуры – индивидуальность, о которой в 1970-е даже не мечтали. Одним из первых заметных примеров стал дом на улице Вересаева, 6: 14 этажей, вентилируемые фасады, проект, бросивший вызов панельной эпохе.

Девелопер в 1990-е выступал не просто застройщиком, а организатором сложной цепочки: он сводил интересы города, инвесторов и подрядчиков, брал на себя риски. Рынок диктовал новые правила: квартира измерялась не метрами, а статусом, который она давала своему хозяину.

В 1998 году грянул дефолт. Рынок замер, но кризис, как жестокий фильтр, отсеял слабых игроков. Тогда же, в июле 1998-го, был принят Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ – именно он стал отправной точкой для развития ипотечного кредитования в стране. Поначалу он казался формальностью – какой кредит в стране, где экономика рушится? Но именно этот документ заложил фундамент будущего бума, сделав квартиру не только мечтой, но и инструментом, связавшим банки, застройщиков и покупателей в единую систему.



Фото: danielok.ru

ЖК «Вересаева, 6»

ЖК представляет собой 14-этажный монолит с вентилируемыми фасадами из темного кирпича. Он был завершен в 1994 году, но именно к концу 1990-х стал символом эпохи.



Фото: редакция «Мосфото»

Подземный торговый комплекс «Охотный Ряд»

Открытый в 1997 году на Манежной площади к 850-летию Москвы, этот комплекс появился в результате масштабной реконструкции. По проекту Зураба Церетели здесь установили сказочные скульптуры и создали искусственное русло реки Неглинной с фонтанами.

«Дом-яйцо»

Этот объект стал архитектурным манифестом Сергея Ткаченко, воплотившего идею формы-символа. Металлический каркас с кирпичным заполнением и медной кровлей сделал его одним из самых узнаваемых объектов начала 2000-х, хотя долгое время здание оставалось необитаемым.



Фото: tosti

ОТ БЕСПЛАТНОГО ЖИЛЬЯ ДО ЭСКРОУ-СЧЕТОВ

КАК МЕНЯЛИСЬ ПРАВИЛА ИГРЫ НА ЖИЛИЩНОМ РЫНКЕ В РОССИИ



Фото: редакция «Мосфото»

За последние 80 лет россияне прошли путь от ожидания квартиры в очереди десятилетиями до возможности купить жилье в новостройке одним кликом. Но каждый новый инструмент финансирования приносил не только возможности, но и свои проблемы. Разбираемся, как эволюционировала система оплаты строительства — от советских кооперативов до проектного финансирования 2020-х.

СОВЕТСКАЯ ЭПОХА: ГОСУДАРСТВО СТРОИТ, ГРАЖДАНИН ЖДЕТ

В СССР жилищный вопрос решался по простой схеме: государство было единственным застройщиком. Квартиры выдавались бесплатно через очереди на предприятиях, в ведомствах и муниципалитетах. Средний срок ожидания составлял 15–20 лет, а в крупнейших городах — Москве и Ленинграде — доходил до 25–30 лет. К 1990 году в очереди на улучшение жилищных условий стояло около 10 миллионов семей. Были также единичные стройки «ведомственных домов» — за счет бюджетов министерств, ведомств, крупных предприятий и организаций. Параллельно существовали жилищные кооперативы. Граждане могли объединиться в ЖСК, внести паевой взнос (обычно 30–40% стоимости квартиры) и получить кредит на оставшуюся сумму под 1–2% годовых на срок до 25 лет. Однако количество таких кооперативов строго лимитировалось планом: в 1980-е годы через ЖСК возводилось не более 10–12% от общего объема жилья.

1990-Е: КРАХ ГОСУДАРСТВЕННОЙ МОДЕЛИ И РОЖДЕНИЕ ДОЛЬЩИКОВ

С распадом СССР государственное финансирование строительства рухнуло. В 1990-е годы объемы ввода жилья упали с 76 млн кв. м до 30–35 млн кв. м в год. Государство больше не строило — строить начали частные компании. Но денег у них не было. Так родилась схема долевого строительства: застройщик привлекал средства граждан напрямую, продавая «права на будущую квартиру». Юридически это оформляли кто во что горазд — через предварительные договоры купли-продажи, инвестконтракты, вексельные схемы, договора соинвестирования. Законодательного регулирования не существовало. Печальный пример — один из самых известных скандалов 1990-х — строительство жилого комплекса «Митино-2» в Москве. Тысячи людей внесли деньги, но дом не был построен. Застройщик обанкротился, а дольщики остались ни с чем. Похожие истории происходили по всей стране — в Новосибирске, Екатеринбурге, Самаре.

2000-Е: БУМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И АРМИЯ ОБМАНУТЫХ

С началом экономического роста в 2000-е долевое строительство стало массовой практикой. Цены на жилье росли, люди спешили вложиться «на котловане», чтобы заработать на разнице цен. Застройщики привлекали миллиарды рублей напрямую от граждан — без всяких гарантий. К 2004 году в России насчитывалось уже около 30 тысяч обманутых дольщиков — людей, которые заплатили за квартиры, но не получили ни жилья, ни денег. Самые громкие случаи того времени: ЖК «Русский дом» в Москве (2003 год) — около 800 дольщиков потеряли более

1 млрд рублей; ЖК «Кутузовская миля» — сотни людей годами не могли достроить дом. К 2004 году проблема стала политической. Президент Владимир Путин публично назвал ситуацию безобразием, и Госдума приняла Федеральный закон № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве».

ФЗ-214: ПОПЫТКА ЗАЩИТИТЬ ДОЛЬЩИКА

Закон вступил в силу 1 апреля 2005 года и впервые установил четкие правила игры. Договор долевого участия (ДДУ) стал единственной законной формой привлечения средств граждан. При этом застройщик обязан был зарегистрировать ДДУ в Росреестре — это защищало от двойных продаж. Вводилась ответственность за срыв сроков — пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ за каждый день просрочки. Также застройщик должен был иметь разрешение на строительство, проектную документацию и права на земельный участок.

Однако закон имел серьезную лазейку: вместо прямого привлечения денег дольщиков застройщики начали использовать жилищно-строительные кооперативы (ЖСК), которые не попадали под действие 214-ФЗ. Через ЖСК привлекались миллиарды, а граждане оставались без защиты. К 2016 году, по данным Генпрокуратуры, в России насчитывалось около 70 тысяч обманутых дольщиков и более 3 тысяч проблемных объектов.

РЕВОЛЮЦИЯ ЭСКРОУ-СЧЕТОВ

Власти пошли на радикальный шаг. С 1 июля 2019 года вступили в силу поправки к ФЗ-214, которые полностью изменили схему финансирования строительства. Суть реформы: деньги дольщиков больше не поступают напрямую застройщику. Они помещаются на специальный блокированный счет в уполномоченном банке и хранятся там до момента сдачи дома. Застройщик получает доступ к деньгам только после ввода объекта в эксплуатацию и передачи ключей. Строительство ведется за счет проектного финансирования — банковского кредита, который застройщик постепенно замещает средствами с эскроу-счетов по мере продажи квартир. В Москве благодаря реформе количество обманутых дольщиков сократилось с нескольких тысяч до нескольких сотен. Были достроены практически все проблемные объекты.

СОВРЕМЕННЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ ПОДДЕРЖКИ

Параллельно с реформой долевого строительства государство запустило программы поддержки спроса. 23 апреля 2020 года как антикризисная мера во время пандемии запущена **льготная ипотека** под 6,5% (при

рыночной 10–12%). Максимальная сумма кредита — 8 млн рублей для Москвы, Петербурга и Ленобласти, 3 млн рублей для остальных регионов. Первоначальный взнос — от 15%. Программа оказалась настолько востребованной, что лимит был исчерпан за несколько месяцев. Ее продлевали несколько раз, меняя условия. К 2024 году льготная ипотека трансформировалась в «Новую льготную ипотеку» со ставкой до 8% и лимитом 1 млн заявок.

Семейная ипотека была запущена 1 января 2018 года в рамках национального проекта «Демография». Изначально действовала для семей, в которых с 1 января 2018 года по 31 декабря 2022 года родился второй или последующий ребенок. Ключевые условия на старте составляли — ставка 6% годовых на весь срок кредита, разница между рыночной и льготной ставкой компенсировалась банкам из федерального бюджета.

Дальневосточная ипотека была запущена 1 декабря 2019 года по поручению Президента по итогам Восточного экономического форума. Условия — ставка до 2% годовых, максимальная сумма — 6 млн рублей. Программа стала драйвером спроса на новостройки в Приморье, Хабаровском крае, Якутии.

Сельская ипотека действует с 1 февраля 2020 года в рамках государственной программы комплексного развития сельских территорий. Условия — ставка до 3% годовых, максимальная сумма — 5 млн рублей для Ленинградской области и Подмоскovie, 3 млн рублей для остальных регионов, выделяемых на покупку или строительство дома на сельских территориях. Программа стала крайне востребованной — лимиты финансирования исчерпывались за считанные недели.

IT-ипотека запущена 27 апреля 2022 года как мера поддержки IT-отрасли в условиях санкций. Кредиты выдавались по ставке до 5% годовых, максимальная сумма — 9 млн рублей для Москвы, 6 млн рублей для Петербурга, 3 млн рублей для остальных регионов. По данным Минцифры, к июлю 2026 года было выдано около 5,5 тыс. кредитов на 38 млрд рублей, за первый квартал этого года выдали 2,7 тыс. кредитов на 19 млрд рублей.

За последние 80 лет Россия прошла путь от полного государственного контроля над жилищным строительством до рыночной модели с жестким банковским контролем. Каждый этап приносил свои достижения и проблемы. Сегодня российский рынок новостроек — один из самых регулируемых в мире. Покупатель защищен как никогда раньше, но расплачивается за эту защиту ростом цен и усложнением процедур. Какой будет следующая глава этой истории — покажет время.

КАК ИЗМЕНИЛАСЬ РОЛЬ БРОКЕРА И АГЕНТСТВА В ПРОДАЖАХ ЗА ПОСЛЕДНИЕ 5–10 ЛЕТ?



Ленария Хасиятуллина, коммерческий директор девелопера НЕОМЕТРИЯ:

„

За последние 5–10 лет роль брокера в продажах недвижимости значительно изменилась. Если раньше агентства недвижимости чаще воспринимались как дополнительный канал привлечения клиентов, то сегодня они стали полноценными партнерами девелоперов: например, в Сочи до 95% продаж проходит через брокеров.

Сегодня брокер не просто присутствует на сделке, он непосредственно влияет на выбор покупателя: помогает сориентироваться среди большого количества предложений, оценить преимущества проектов и формирует доверие к девелоперу. Поэтому для компаний важно не просто работать с агентствами, а выстраивать с ними долгосрочные и доверительные партнерские отношения. В НЕОМЕТРИИ мы пересмотрели подход к работе с брокерами и сделали его более системным. Мы запустили программу НЕО-КОД с четырьмя уровнями партнерства, где каждый следующий уровень открывает новые возможности: от обучения и аналитики до маркетинговой поддержки, приоритетной работы с отделом продаж и взаимодействия с руководством компании. Повышение статуса зависит от двух измеримых показателей: объема сделок и активности партнера в обучающих программах. Также в Сочи мы увеличили агентское вознаграждение и сократили сроки выплат до трех рабочих дней, до пяти дней в других городах. Такой подход уже показывает результат: по данным bпMAP.pro, с начала 2026 года проекты НЕОМЕТРИИ в Сочи уверенно входят в топ-3 по количеству сделок.

2006-2015 КРИЗИС, РОСТ И НОВАЯ МОСКВА

ТЕКСТ: НАТАЛЬЯ КРОЛ

РАСШИРЕНИЕ ГРАНИЦ

На мировую финансовую нестабильность столица ответила расширением границ



Фото: реликция - Мос-фото

Начало 2000-х стало для Москвы временем бурного экономического роста и освоения всех возможных финансово-экономических схем, позволяющих ворваться в капиталистическое завтра, наверстать упущенное в годы застоя. Однако десятилетие оказалось непростым. Многим участникам рынка пришлось сменить курс, сосредоточиться на решении внутри-российских задач за счет отечественных резервов развития.

Выражение «ничто не предвещало» — это о событиях 2008 года. В 2008 году мир столкнулся с новым кризисом, символом которого стало определение «ипотечный пузырь». Долгие годы иностранные банки безоглядно выдавали ипотечные кредиты даже тем, кто не в состоянии был их обслуживать. При этом стоимость квадратного метра недвижимости по всему миру возрастала. Крушение одного из банков стало стартом экономического коллапса.

Российские компании, ставшие за годы рынка участниками мировой экономики в качестве заемщиков, оказались в сложном положении. С новыми займами и погашением задолженностей дело обстояло плохо. В связи с рецессией экономики в два раза подешевела нефть, основной экспортный товар РФ. В стройку стало приходиться существенно меньше средств — иностранным и отечественным инвесторам было сложно не только начинать новые проекты, но и завершать старые. Крупных игроков поддержало государство, выделив экономике 1 трлн рублей.

И уже спустя четыре года на столичном уровне было заявлено о старте нового мегапроекта — развитии Новой Москвы. В июне 2012 года мэр Сергей Собянин объявил о присоединении к столице территории в 1480 кв. километров. За счет этого площадь города выросла в 2,4 раза. Основной целью проекта стал демонтаж традиционной моноцентрической структуры города, намерение придать только что присоединенным территориям административно-правительственную специализацию.

Все прошедшие годы проект успешно развивался, хотя идеология его менялась. Сначала на новые территории решено было перенести ряд правительственных комплексов — это должно было простимулировать и привлечь на юго-запад крупных инвесторов. Основные пустующие пространства должны были застраиваться по новому типу — за счет малоэтажных жилых комплексов с широким набором социальной инфраструктуры.

Но с течением времени преобладающим типом застройки стали многоэтажные дома. Тем, что отличало Новую Москву от спальных районов города, стало наличие качественных дорожных магистралей, продление линий существующего метро и возведение существенных объектов социальной инфраструктуры.

Для Москвы десятилетие стало также стартом развития новых крупных дорожных проектов. Начинается работа по включению в городские магистрали МКЖД (ныне — МЦД), нового рельсового кольца со строительством 32 платформ, интегрированных в систему столичного метро. Появляются планы по прокладке хордовых магистралей вместо Четвертого транспортного кольца. Принято решение о реконструкции 12 развязок на МКАД. В 2011 году начат проект первой платной дороги Москва — Санкт-Петербург, дублера федеральной трассы М10. Открыто несколько новых станций метро, включая станцию «Деловой центр» (2014 г.) на участке «Парк Победы» — «Деловой центр» в качестве первой очереди Солнцевского радиуса метро.

ЕСТЬ ЛИ У МОСКВЫ XXI СТОЛЕТИЯ СВОЙ АРХИТЕКТУРНЫЙ ПОЧЕРК, КОТОРЫЙ ЧЕРЕЗ 20 ЛЕТ НАЗОВУТ СТИЛЕМ ЭПОХИ?



Павел Тютюнник, главный архитектор «Главстроя»:

„

У сегодняшней Москвы есть свой почерк, но назовут ли его стилем эпохи в том смысле, как мы говорим про сталинский ампи́р или хрущевки, — не уверен. Те стили были идеологическими. Нынешний я бы назвал технологическим. Москва 2010–2020-х — это первый постсоветский период, когда мы ушли от повторяющихся панельных «свечек». Типовая застройка уходит в прошлое. Каждый ЖК сегодня претендует на авторство, каждый фасад «ищет» свое собственное лицо. Появляются выразительные и разнообразные проекты — иногда провокационные, иногда — сдержанные, но почти всегда узнаваемые. Их отличает эффективность, визуальная успешность, которая достигается за счет отлаженных технологий строительства, высокого качества материалов и быстрой скорости принятия решений. Во всем этом — запрос самой аудитории, которая воспринимает город не только как сумму жилых и нежилых помещений, а как пространство для жизни. Для нее важен эмоциональный отклик. И это одна из задач современной архитектуры сегодня.

ЧЕМ ЕЩЕ ЗАПОМНИЛАСЬ ДЕСЯТИЛЕТКА



Фото: реликция - Мос-фото

ММДЦ «Москва-Сити»

В 2006 году по проекту компании NBBJ началось возведение 59-этажной башни «Империя». 2011 году первые кубы бетона были залиты в спиралевидную башню «Эволюция». Сдача 246-этажного объекта состоялась в 2015 году. В 2014-м была введена самая высокая в Европе офисная башня «Федерация», спроектированная бюро Сергея Чобана. Одна из двух ее частей — 95-этажная башня «Восток».

Дом на Мосфильмовской

Достроен жилой небоскреб, созданный по проекту архитектора Сергея Скуратова. В ходе реализации его идея и форма прошли трансформацию, власти даже озвучивали требование разобрать верхние этажи ЖК. Позже эти претензии были сняты. ЖК включает два здания: 213-метровую скульптурную башню и 130-метровую высотку, соединенные восьмизэтажными строениями, образующими пространство атриума.

Фото: 220pro.com



Фото: archy.ru

Dominion Tower

В 2015 году на карте столицы появился единственный завершенный проект всемирно известного архитектора, лауреата Притцкеровской премии Захи Хадид. Семизэтажное здание бизнес-центра расположено на Шарикоподшипниковской улице. Яркий образец деконструктивизма в 2016 году получил престижную международную награду Best Office Awards за лучший атриум бизнес-центра.

МАСШТАБ КАК ИМПУЛЬС ДЛЯ РАЗВИТИЯ

В 2012 году началось стремительное развитие территорий Новой Москвы. Для этого в состав органов исполнительной власти города была включена новая структура — префектура Троицкого и Новомосковского административных округов (ТиНАО). По мнению чиновников и главных действующих лиц, принимавших участие в развитии Новой Москвы, проект оказался удачным.

Определение властей «удачный» опирается на показатели социального характера и статистику сделок с недвижимостью. За годы освоения новых территорий население Новой Москвы увеличилось в 2,5 раза. В 2012 году на страте проектов в ЖК жилье здесь покупали 18% москвичей (остальные 82% составляли жители Московской области и других регионов). Через десятилетие в составе «новых москвичей» стало 63% жителей старого города, 50% всех, кто покупает квартиры, — это молодые семьи в возрасте 25–35 лет. Для многих покупателей маятник в пользу покупки качнулся, когда власти стали создавать в ТиНАО новые рабочие места. За 10 лет их было создано почти 200 тыс., а к 2032 году их количество увеличится более чем в два раза и достигнет цифры почти 500 тысяч.

Итоги развития территории широко обсуждались в 2022 году — по поводу юбилейной даты, 10-летия развития этого проекта. По отчету чиновников, за первое десятилетие в проект было вложено 3 трлн рублей. Это половина бюджета в 7 млн руб., запланированного на эти цели до 2035 года. Из суммы 3 трлн порядка 600 млрд — деньги бюджета города

Москвы и частично федерального бюджета, 2,5 трлн — средства инвесторов. Считается, что соотношение один к четырем — это высокий показатель для реализации проекта такого уровня.

Собственно, Новая Москва и стала главным полигоном для отработки технологии масштабного проекта государственно-частного партнерства. Процесс начинался с модернизации транспортных путей, прокладки новых дорог, уплотнения дорожной сети новых районов. С 2012 по 2024 год на новых территориях построено и реконструировано 390 км дорог, включая 75 искусственных сооружений, а показатель среднего времени в пути на автомобиле уменьшился на 16%. Сюда пришли метро и МЦД. Построены и принимают пассажиров десять станций. Первыми шагами стали реализованные проекты реконструкции двух основных транспортных магистралей — Киевского и Калужского шоссе, параллельно шло сооружение поперечных связей между радиальными направлениями, позволяющих создавать альтернативные пути их объезда. В результате коэффициент загруженности магистралей снизился почти на 10%.

ИНФРАСТРУКТУРА ОПРЕДЕЛЯЕТ ЦЕНУ РАЙОНА СИЛЬНЕЕ, ЧЕМ АРХИТЕКТУРА ИЛИ БРЕНД ЗАСТРОЙЩИКА: СОГЛАСНЫ?



Лариса Афанасьева, основатель и генеральный директор АН «Коридоръ»:

„

Думаю, что да. Инфраструктура часто является весомым фактором для совершения покупки и мощным драйвером цены, но не всегда. «Выбираю по инфраструктуре» не является универсальным правилом для всех. Конечно, клиент желает инвестировать в комфорт, в транспортную доступность и т.д. Развитая инфраструктура делает объект более ликвидным и добавляет стоимость. Так, каждый дополнительный вид транспорта в радиусе 500 метров может добавлять к цене 7–12%, а квартиры в шаговой доступности от метро стоят на 10–25% дороже аналогов в «транспортных пустынях». Что касается роли архитектуры и бренда, то она сильно сегментирована. Люди в массе предпочитают голосовать рублем за практичность, а не за вычурные дизайны фасадов или имя застройщика. Тем не менее в ряде случаев архитектура и бренд становятся УТП, особенно это касается премиальных сегментов. Дизайн от модного архитектора и надежный бренд могут повысить стоимость лота в среднем на 15% по сравнению с менее известными компаниями. Таким образом, можно сказать, что инфраструктура задает базовый уровень цены для района, а архитектура и бренд работают как дополнительные коэффициенты. На практике итоговая цена формируется под влиянием всех трех факторов.

В СЛЕДУЮЩЕМ ГОДУ СТОЛИЦА ОТМЕТИТ 15-ЛЕТИЕ С МОМЕНТА СВОЕГО РАДИКАЛЬНОГО РАСШИРЕНИЯ В 2,5 РАЗА



фото: редакция «Масфото»

500 тыс. —

количество рабочих мест в ТиНАО к 2032 году

По-новому отнеслись и к созданию в Новой Москве качества городской среды. Огромные пустующие территории это предполагали. Изменился сам градостроительный подход — стало возможным создать полностью новую среду с собственными центрами притяжения и новыми сценариями. Частью этого подхода стало развитие рекреационных пространств. Более 400 гектаров — таков объем реорганизованных зеленых зон новой Москвы. Здесь были открыты и реконструированы 60 парков и общественных пространств.

Итоги развития территории обобщил заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Владимир Ефимов. По его оценке, с 2012 года в Троицком и Новомосковском административных округах возвели жилую, социальную, промышленную и бизнес-инфраструктуру общей площадью почти 40 млн кв. метров: «ТиНАО — одна из самых быстроразвивающихся территорий столицы. С 2012 года здесь возвели почти 40 млн кв. метров недвижимости, в том числе свыше 30 млн кв. метров — жилой. Кроме того, за это время тут построили 238 социальных объектов. Только за первые шесть месяцев текущего года в ТиНАО возвели более 1,2 млн кв. метров недвижимости. Из них почти 46 тыс. кв. метров — это объекты социальной инфраструктуры».

Новая территория позволяет реализовать принцип полицентричности — когда вся инфраструктура находится в непосредственной близости от жилья.

«С начала этого года в ТиНАО построили восемь социальных объектов. Один из них — детский сад на 350 мест в жилом квартале «Саларьево парк». Внутри находятся 14 помещений для групп, музыкальный и физкультурный залы, бассейн. Объект дополнил социальную инфраструктуру крупного жилого массива, где с 2020 года построили и открыли восемь детских садов и четыре школы. Только в 2025-м здесь возвели две школы, рассчитанные совокупно на 2,3 тыс. учеников, и детский сад на 220 мест», — отметил министр правительства Москвы, руководитель Департамента градостроительной политики Владислав Овчинский.

При строительстве новых зданий используются материалы и технологии, отвечающие современным нормам качества и безопасности. По данным мэра Сергея Собянина, за прошедшие годы в ТиНАО было построено 173 школы и детских сада, 32 объекта здравоохранения и 16 объектов спорта.

За 14 лет развития на новомосковских гектарах земли были открыты знаковые для столицы объекты. В числе наиболее крупных — офисный парк Comcity. Он реализуется в формате «город в городе» и включает офисные здания, четырехзвездочную гостиницу, торговую галерею, подземный и наземный паркинги. Число резидентов парка составляет более 15 тыс. компаний.

В 2017 году в Коммунарке началось строительство многопрофильного медицинского центра. Построенный центр — это 10 современных корпусов, позволяющих осуществлять высокотехнологичную медицинскую помощь. На одном из них введена в эксплуатацию вертолетная площадка, которая позволяет доставлять пациентов в максимально короткие сроки. Другой медицинский объект — клинический центр инфекционных болезней «Вороновское» — стал символом борьбы с пандемией коронавируса в Москве. Фактически в чистом поле была возведена новая больница с современным оборудованием, отвечающим международным стандартам. Больница была построена в рекордно короткие сроки — за 37 дней.

В сентябре 2024 года в Троицком административном округе была открыта первая очередь декораций кинопарка «Москино» — нового растущего кинокластера для натурных съемок. Главная его функция — предоставление инфраструктуры для работы кинематографистов. До открытия первой очереди в 2020 году на этой территории заработал комплекс хранения реквизита. А в 2023 году началось строительство первых декораций. Сегодня в кинопарке находятся 12 площадок, созданных под разные запросы кинематографистов: Москва 1940-х, русская деревня, ковбойский городок, Рейхстаг, железнодорожный вокзал и многое другое. Открыт кинотеатр на 117 посадочных мест, оснащенный комфортными креслами для зрителей, самым современным проектором и звуковым оборудованием. В репертуаре представлен широкий спектр российских и зарубежных фильмов. Кинопарк работает и для туристов.

В 2024 году в Новой Москве введена станция «Потапово» Сокольнической линии метро. Суточный пассажиропоток станции оценивается показателем в 20 тысяч человек. В первый месяц эксплуатации ею воспользовались 400 тысяч пассажиров. Станция является ярким образцом скульптурной архитектуры. Футуристические формы наземного павильона подчеркивают своеобразное «покрывало» обтекаемой формы, выполненное из металлической перфорированной оболочки. Один из выходов дополнен мощным козырьком, вздымающимся вверх. Многие технические элементы внутри станции не спрятаны, а подчеркнуты, что создает эффект нахождения в космическом аппарате.

2016-2026

ЦИФРОВИЗАЦИЯ, РЕНОВАЦИЯ, ПОЛИЦЕНТРИЧНОСТЬ



Фото: пресс-служба Градостроительно-земельной администрации Москвы

Национальный космический центр

В 2025 году в районе Филевский Парк на территории Государственного космического научно-производственного центра имени М.В. Хруничева был введен в эксплуатацию НКЦ. Центр является крупнейшим аэрокосмическим кластером, объединяет все авиакосмические предприятия отрасли.

В последнее десятилетие столица продемонстрировала не столько пространственный рост, сколько рост качественного развития. Целый ряд программ и новых принципов трансформации городской среды наполнили реальным смыслом старый тезис «Москва — лучший город Земли».

1 августа 2017 года стартовала новая городская программа реновации. Идея улучшения жилищных условий москвичей — учитывая ее масштаб и социальную значимость, — не имеет аналогов в мире: взамен квартир в ветхих пятиэтажках участники реновации бесплатно получают новые квартиры с готовой отделкой в современных новостройках в своем районе. В программу включены 5176 домов — объекты первого периода индустриального домостроения, возведенные по типовым проектам в период с 1957 по 1968 год. Несмотря на сложность реализации этой амбициозной задачи, власти выдерживают плановые показатели, согласно которым в новые квартиры должны переселиться миллион москвичей. На данный момент полностью расселили 1242 дома старого жилого фонда столицы. Об этом в июле сообщил заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Владимир Ефимов. «Кроме того, в Москве продолжается расселение еще 396 домов, включенных в программу реновации», — добавил он.

Помимо строительства новых объектов программа ставит задачу обновления городской среды. По утвержденным стандартам новые жилые комплексы обеспечивают игровыми и спортивными площадками, дворы для новоселов озеленяют. Создается среда для маломобильных граждан. На строительстве объектов по реновации отрабатываются технологии умного сноса, переселения жителей, ТИМ-технологии. Власти следят за обеспеченностью новых кварталов транспортной и социальной инфраструктурой.

Последнее десятилетие стало и утверждением курса на полицентричность — когда каждый район становится полноценной средой обитания, жилой фонд обеспечивается не только объектами культуры, здравоохранения, спорта, образования, но и местами приложения труда. Именно по этой причине девелопменту, занимающему крупными городскими проектами, вменяется в обязанность строительство офисных, торговых и производственных объектов непосредственно в районах застройки. Таким образом, в дальнейшем можно избежать проблем маятниковой миграции. Наиболее наглядно принцип полицентричности просматривается на площадках КРТ и редевелопмента промышленных территорий, переданных для трансформации первыми в городе. Например, заводов «Серп и Молот», ЗИЛ, промплощадок в Коптево, Северном Тушино и других районах. Сегодня на их месте строятся современные кварталы жилья, объекты культуры, образования и спорта.

Программа реновации стала и полигоном для отработки и внедрения в практику строительства целого ряда инновационных технологий — от стадии проектирования до ввода объекта в эксплуатацию. Возможность проектирования в цифре, применение ТИМ-технологий позволяют быстро и точно создавать проект сооружения, максимально выверенно оценивать бюджет строительства, просчитывать решения, на которые в прошлом могли потребоваться годы, избегать огромного количества коллизий, связанных с безопасностью строительства.

ТЕКСТ: НАТАЛЬЯ КРОЛ

ЦИФРОВИЗАЦИЯ, РЕНОВАЦИЯ, ПОЛИЦЕНТРИЧНОСТЬ

Последнее десятилетие стало стартом новых программ, утверждением инновационных технологий и принципов развития города

РЕНОВАЦИЯ, ЭСКРОУ, КРТ — ЧТО СИЛЬНЕЕ ПОВЛИЯЛО ИМЕННО НА ВАШУ ЧАСТЬ РЫНКА?



Алексей Перлин, управляющий партнер компании Upside Девелопмент:



Если оценивать влияние на операционную модель бизнеса, то ключевым событием стал переход на проектное финансирование и эскроу-счета. Это решение кардинально изменило финансовую модель строительства, полностью защитив права дольщиков. Проекты КРТ предоставили девелоперам механизм для реновации сложных промышленных зон. Например, наш проект «Апсайд Тауэрс» реализуется именно в рамках КРТ в Бутырском районе. Безусловно, BIM-моделирование уже прочно вошло в профессиональную практику. Хотя на законодательном уровне его использование пока закреплено только для госзаказов, рыночные девелоперы применяют BIM для повышения точности расчетов и контроля качества строительства и эксплуатации. Что касается роботизации и искусственного интеллекта, здесь мы находимся на этапе точечных пилотов. Технологии эффективны для решения отдельных утилитарных задач (мониторинг безопасности, контроль качества бетона, логистика стройплощадки), но говорить о тотальной автоматизации или роботизированном возведении жилья пока преждевременно.

ЧЕМ ЕЩЕ ЗАПОМНИЛАСЬ ДЕСЯТИЛЕТКА



Фото: пресс-служба Мосспорта

Дворец гимнастики Ирины Винер

открылся в 2019 году в «Лужниках». Объект удостоен целого ряда наград, является лауреатом премии MIPIM в номинации «Лучший спортивный и культурный объект-2020».



Фото: пресс-служба Москультуры

Дом культуры «ГЭС-2» принял первых посетителей в 2021 году после масштабной реконструкции. Объект стал примером ревитализации промышленного сооружения прошлого века, превращения уже утратившей свою функциональность тепловой станции в полезное для города общественное пространство.



Фото: Андрей Моисеев

Концертный зал «Зарядье»

на территории одноименного природно-ландшафтного парка был спроектирован НПО «Резерв» при партнерстве с архитектором Сергеем Кузнецовым. МКЗ стал первым в столице объектом, реализованным в стилистике бионической архитектуры.



Большая кольцевая линия

1 марта 2023 года была полностью введена в строй самая длинная кольцевая линия метрополитена в мире. БКЛ протяженностью 70 километров. Линия строилась 10 лет. Она включает 31 станцию и три электродепо.

Фото: Дмитрий Белицкий

2016-2026 ПОД ЗНАКОМ ЦИФРЫ



ФОТО: ПЛАТОН

Цифровизация в строительстве — это глобальный процесс перевода физических объектов и данных в цифровой формат. Внедрение технологии на всех этапах жизненного цикла объектов недвижимости — одно из ключевых направлений инновационного развития строительной отрасли Москвы до 2030 года. Процесс начался еще в 2000-е, но окончательно укоренился в практике столичной стройки в последнее десятилетие.

Все началось с освоения ТИМ-технологии, преимуществ которой первоначально оценили руководители крупных девелоперских структур и архитекторы. Первые получали максимально точный расчет расходов по строительству, архитекторы — возможности разрабатывать и предлагать заказчику самые разные варианты проекта — причем уже с расчетами. Один из наглядных примеров эффективности такого подхода — Дворец гимнастики Ирины Винер в «Лужниках», автором которого является Сергей Кузнецов. Дворец знаменит своей необычной крышей: поверхность гимнастической арены волнообразна, форма передает полет атласной ленты. ТПО Pride, занимавшееся проектом арены, производило проектирование и расчеты по конструкции кровли с помощью Archicad и других программ, используя Open BIM. Если бы это делалось обычным способом, то, по словам архитекторов, на это потребовалось примерно два года.

Частные проекты быстро показали свою эффективность. Чтобы оценивать и давать добро на строительство, переход на цифру выполнила Госэкспертиза, хотя в последующие годы документы на утверждение отправлялись в двух форматах — в цифре и на бумаге. Следующим этапом стало продвижение цифры в стройку, что было уже сложнее: обучиться и внедрить новый программный комплекс на объектах строительства нужно было на всех уровнях — от заказчиков до подрядчиков и субподрядчиков, поставщиков оборудования и материалов. Но игра стоила свеч — цифровизация кардинально улучшает управляемость проектом, делает процесс работы прозрачным для всех участников. Конечной же целью является передача цифрового двойника управляющей компании для эффективного управления и эксплуатации сооружения.

Для бюджетного строительства способом внедрения цифры стали городские программы развития и объекты строительства. В 2023 году был сдан в эксплуатацию жилой дом на Судостроительной улице, 15, — пилотный проект использования ТИМ в рамках программы реновации.

Параллельно технология внедрялась на объектах строительства метро. И это способствовало тому, что станции «Кунцевская» и «Терехово» Большого кольца были спроектированы в кратчайшие сроки, считают

ТЕКСТ: НАТАЛЬЯ КРОЛ

НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ ПОЗВОЛЯЮТ МАКСИМАЛЬНО ЭФФЕКТИВНО ПРОЕКТИРОВАТЬ И ВОЗВОДИТЬ ОБЪЕКТЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

руководители стройкомплекса того периода. Проектирование в среде Autodesk Revit позволило создать ТИМ-модели с учетом прокладки трасс инженерных систем, которых в составе станционных комплексов насчитывается более 50, а также выполнить расстановку оборудования, увязав системы между собой, исключив тем самым возможные коллизии. Использование 3D-моделей и элементов информационного моделирования оптимизировало многие рабочие процессы. Например, можно было более точно планировать графики производства работ, поставки материалов и оборудования. Далее набор возможностей в применении ТИМ расширился. Так, при создании станции «ЗИЛ» будущей Троицкой линии метро применялось лазерное сканирование, что позволяло выявлять несоответствия с проектными решениями и своевременно устранять их.

Использование ТИМ при проектировании кластера «Ломоносов» позволило реализовать уникальный проект в максимально короткие сроки — за 23 месяца. Новейшие технологии обеспечили обмен информацией между всеми участниками строительства в режиме онлайн, сократив время на согласования. ТИМ также помог автоматизировать службу снабжения строительной, подрядной, инженеринговой компаний. Внедрение цифрового контроля на каждом этапе закупок дало возможность четко планировать работы на объекте, обеспечивать бесперебойность поставок, минимизировать простои бригад.

На территории кластера «Ломоносов» была внедрена «умная» эксплуатация от российского производителя ГК Amethyst Group. Отечественное IT-решение — цифровая экосистема Albacore — обеспечивает мониторинг состояния инженерного оснащения, оптимизируя режимы его работы и повышая ресурс.

В последующий период цифровизацию постарались поставить на отечественные рельсы — используя разработки российских компаний. И уже на начальном этапе были сделаны определенные оценки. Цифровизация сокращает сроки работ на стройке почти на треть, при этом экономия расходной части бюджета строительства составляет до 10–15%. За счет внедрения цифровых технологий

на этапе эксплуатации объектов производительность инженерного состава увеличивается на 20%, срок службы инженерного оборудования возрастает более чем на 15%, также сокращаются затраты на его внеплановое обслуживание до 50%.

Сейчас столица активно передает цифровой опыт, наработанный за последнее десятилетие, регионам России. На основе ИИ разрабатываются новые программы по автоматизации строительных процессов. Заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Владимир Ефимов говорит на этот счет следующее: «Мы последовательно внедряем цифровые инструменты, которые помогают на ранних этапах находить ошибки и снижать риски на стройке. Такие технологии уже выходят за рамки отдельных пилотов и начинают работать в регионах, где есть запрос на повышение эффективности строительного контроля. Это вклад в более предсказуемые сроки и стабильное качество объектов по всей стране».

В пилотировании технологий приняли участие Ленинградская, Липецкая, Мурманская, Омская, Волгоградская области, Пермский край, республики Дагестан, Крым, Карелия, Еврейская автономная область, а также Москва.

При Градостроительном комплексе Москвы действует Центр искусственного интеллекта, который образовали для внедрения инновационных решений. В 2025 году разработанные им сервисы уже прошли три волны опытной эксплуатации, а сейчас подошли к концу еще две. В этом году завершился финальный этап их проверки. За время тестирования участники смогли не только проверить функциональность, но и оценить скорость работы ИИ — анализ занимает всего несколько минут.

Главный эффект от внедрения таких решений — прозрачность, точность и скорость. Регионы получают инструмент, который помогает эффективно контролировать ход строительства: быстро видеть отставания, точнее планировать ресурсы и снижать возможные риски еще до выхода на площадку. В итоге это напрямую влияет на сроки сдачи объектов и их качество.

РОБОТ, ЭКЗОСКЕЛЕТ, ДИСТАНЦИОННОЕ УПРАВЛЕНИЕ ТЕХНИКОЙ — ГДЕ ГРАНЬ МЕЖДУ РЕАЛЬНОЙ АВТОМАТИЗАЦИЕЙ И МАРКЕТИНГОМ?



Андрей Чернуха, руководитель функционального направления «Персонал и организационное развитие» ГК «Галс-Девелопмент»:

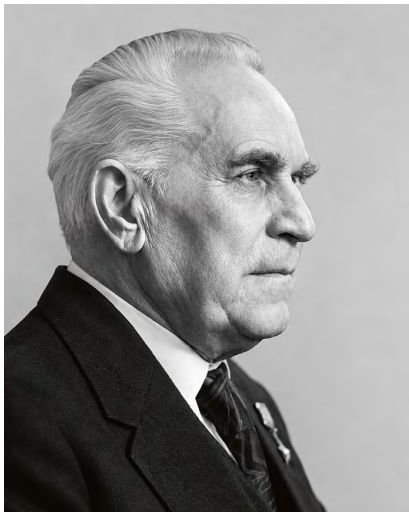
”

В России сегодня на каждые 10 тысяч работников приходится 29 промышленных роботов. К 2030 году федеральная программа роботизации ставит цель повысить этот показатель до 145 единиц, то есть увеличить плотность роботизации более чем в пять раз. Для стройиндустрии это конкретный план по внедрению инноваций и повышению эффективности труда. «Галс-Девелопмент» реализует эти задачи опережающими темпами: по ряду направлений целевые показатели федеральной программы уже перевыполнены. Компания сотрудничает с ведущими центрами инноваций — «Сколково», Московским инновационным кластером — и внедряет технологии автоматизации и роботизации, подтвердившие эффективность на пилотных проектах и обладающие потенциалом окупаемости инвестиций в течение трех лет. Ускорение сроков строительства на наших площадках на 20% на этапе монолитных работ уже демонстрирует результативность выбранного подхода.

О РОЛИ ЛИЧНОСТИ В ОБЛИКЕ ГОРОДА



Период правления **Сергея Чернышёва** продлился шесть лет — с 1935 по 1941 год. Он входил в команду создателей Генерального плана 1935 года. Начинал Чернышёв с проектирования частных особняков, под руководством архитектора Щусева работал над планировкой обновляемого района Хамовники (любопытно, что тогда он назывался «Новая Москва»), в коллективе авторов — над рядом крупных вузов, включая МАДИ и МГУ.



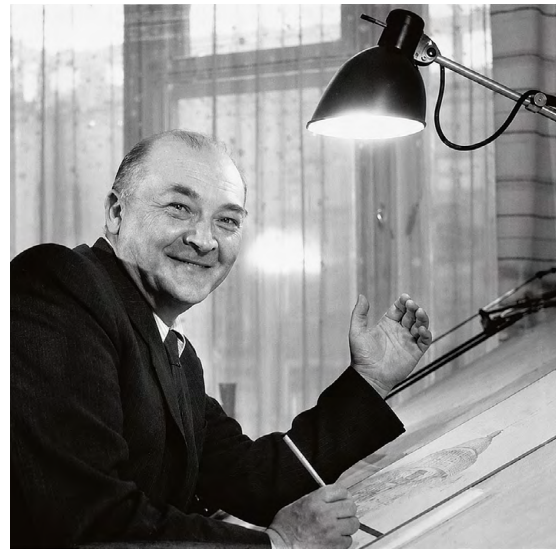
Дмитрий Чечулин стал первым послевоенным архитектором города. Продолжительность его работы на этом посту составила четыре года. Идеей градостроительного развития того периода стало не только восстановление, но и создание новых символов столицы СССР. Чечулин является автором высоток на Котельнической набережной и в Зарядье. Проектировал вторую очередь объектов метро, Всероссийскую государственную библиотеку иностранной литературы им. М. Рудомино, Концертный зал имени Чайковского, гостиницы «Пекин» и «Москва», Дворец Советов и мост «Победы».



Владимир Семёнов вошел в историю российской и советской архитектуры как глава коллектива авторов первого Генерального плана развития Москвы. Задача возникла в связи с переносом столицы страны из Петрозграда и намерением превратить купеческую Москву в столицу первого советского государства. Отвергнув самые разные предложения предшественников Семёнова, власти согласились с его идеей сохранить в качестве основы радиальную структуру города. Столичный статус потребовал расширения и укрупнения дорожных городских магистралей. Даже Красную площадь предлагалось расширить вдвое. Намерения возвести объекты-символы новой власти привели к сносу огромного числа исторически ценных сооружений: их количество сократилось в три раза — до 74. При этом план предполагал возвести за 10 лет 15 млн кв. метров жилья. Благодаря Генплану столица получила новые гранитные набережные протяженностью 52 километра. Город стал крупным речным портом. Документ предусмотрел прокладку нескольких сквозных диагональных магистралей, совпадающих с маршрутами нынешних Ленинградского, Шелковского и Можайского шоссе.

ТЕКСТ: НАТАЛЬЯ КРОЛ

КТО ОПРЕДЕЛЯЛ КУРС РАЗВИТИЯ МОСКВЫ



Александр Власов, занимавший пост главного архитектора столицы с 1950 по 1955 год, известен широкому кругу как автор развития огромной столичной территории — парка Горького. Кроме того, он разработал проект Крымского вантового моста, Пушкинской набережной и всей юго-западной части города, включая Ленинский проспект. Новаторство Власова отразилось в разработке планировки районов массовой застройки — Новые Черемушки, Новые Кузьминки, Северное Измайлово и др. Визитной карточкой Власова является проект стадиона имени В.И. Ленина и бассейна «Лужники», выполненный в соавторстве с Н.Н. Удласом и И.Е. Рожиным.



Иосиф Ловейко войдет в историю архитектуры столицы как автор и разработчик проектов строительства целого ряда жилых массивов, включая Дегунино, Бибирево и Лианозово. Период его правления продлился с 1955 по 1960 год и начинался с разработки проекта реконструкции Дмитровского шоссе. После завершения карьеры главного архитектора Иосиф Ловейко выступил автором проекта кинотеатра «Ереван», Музея музыкальной культуры.



Михаил Посохин — период его руководства был самым продолжительным на посту главного архитектора столицы. Он продлился 20 лет — с 1960 по 1980 год. Новая политика Никиты Хрущёва позволила градостроительству того времени смело предлагать и реализовывать новаторские градостроительные идеи и концепции. А в 1971 году был утвержден новый Генеральный план развития города, закрепивший полицентрическую схему центра Москвы. К числу таких примеров можно отнести проспект Калинина (Новый Арбат) — крупную центральную магистраль города, проложенную параллельно старому Арбату. Правда, «жертвой» этого строительства стали исторические объекты старой Москвы, невосполнимое богатство предыдущих эпох. Новшество пришлось по душе далеко не всем москвичам, и в народе надолго закрепилось второе название проспекта — «вставная челюсть». Ярким образцом стиля советского монументализма явился и знаменитый «трилистник» — комплекс зданий секретариата Совета экономической взаимопомощи (СЭВ), строительство которых продолжалось с 1963 по 1970 год. Любопытно, что конкретное место предложил сам Посохин, а в международном конкурсе на проект принимали участие архитекторы из всех стран СЭВ. В финал вышли два проекта — СССР и ГДР. Победили Советы.

В соавторстве с другими зодчими Михаил Посохин также выступал в качестве разработчика проекта Дворца съездов, спорткомплекса «Олимпийский», высотки на Кудринской площади, района массовой застройки Северное Чертаново.

Двадцатилетие Михаила Посохина сменялось деятельностью в этой должности архитекторов **Глеба Макаревича** и **Леонида Вавакина**, которые возглавляли ГлавАПУ в периоды 1980–1987 и 1987–1996 годы соответственно. Курс в развитии города тогда существенно не менялся. Жилое домостроение было ориентировано на массовую застройку отдаленных от центра районов. Новым стало намерение властей экономить участки земли, отсюда возникла идея возводить в качестве типовых массовых жилых домов объекты новой этажности до 20. Так появились дома-гиганты, например, «горизонтальный небоскреб» на Большой Тульской, протяженность которого составляет 400 метров.

СТОЛИЧНЫЙ СТАТУС



Такие параметры соответствовали принципу «экономика должна быть экономной». К тому же этот объект стал примером одного из столичных долгостроев — строительство велось с 1972 по 1986 год. Любопытно, что один конец дома заселился в то время, когда строительство еще велось на его другом конце.

Принцип повышения высотности затронул и административные здания. В 1983 году на улице Димитрова было завершено строительство гостиницы «Октябрьская», ныне известной как «Президент-отель». Изначально она предназначалась для обеспечения внешнеполитической деятельности руководства ЦК КПСС. Комплекс занял два квартала Голутвинской слободы, для чего были снесены десятки старых купеческих домов.

Глеб Макаревич в 80-е годы организовал большую популяризаторскую работу, был главным редактором книжной серии «Памятники архитектуры Москвы». Леонид Вавакин, занимая высокую должность в конце 80-х — первой половине 90-х, начал работу и над новым Генеральным планом развития Москвы. →





Фото: Владимир Батыкин/РИА Новости

Александр Кузьмин

Не менее яркой эпохой в развитии города считается время правления городской архитектурой Александра Кузьмина. Этот период совпал не только со сменой формаций, а значит, и сменой экономических условий в развитии города, но и с приходом новых технологий. Работая в команде мэра Лужкова, Кузьмин придерживался позиции обновления города за счет яркой, незаурядной архитектуры. Эту задачу взяли на себя и частные инвесторы – приватизировавшие строительные госкомпании времен СССР и непрофильный бизнес РФ. Многие проекты того периода сейчас оцениваются как спорные. Даже такие ЖК, как «Алые паруса», ТЦ «Наутилус», ЖК «Патриарх», реконструкция Манежной площади и пр. Разнообразие форм и решений способствовал приход в строительство технологии монолита, широкое использование панорамного остекления. Главным вкладом Александра Кузьмина считается завершение в 1998 году реконструкции МКАД, начавшейся в 1993 году. Устаревшая дорога за неполные пять лет превратилась в самую современную магистраль страны. В ходе комплексной реконструкции перестроили все транспортные развязки, возвели более 10 инженерно-транспортных сооружений, 76 мостов и путепроводов, обустроили 26 постов ГИБДД и 14 электроподстанций. Особое внимание архитекторы уделили экологическим решениям вблизи заповедника «Лосиный Остров».



Фото: Пресс-служба ВЭБ.РФ

Сергей Кузнецов занимал пост главного архитектора города с 2012 по 2026 год. Эти годы он считает интересным периодом в своей творческой биографии. Приход на этот пост практически совпал со сменой команды управленцев города, руководство которой возглавил Сергей Собянин. Город должен был не только решить острую проблему транспортного коллапса из-за маятниковой миграции, но и преодолеть провинциальный уровень в развитии архитектуры, развиваться в соответствии с мировыми тенденциями. Отсюда берет свое начало практика международных конкурсов, в ходе которых право на разработку проектов – от станций метро до ключевых для города сооружений получали лучшие архитектурные бюро. Высокая соревновательность повысила планку возможностей столичных зодчих. Этот период ознаменовался открытием в городе таких незаурядных объектов, как парк «Зарядье» и одноименный концертный зал. Новый современный вид получили и утилитарные объекты, например, общежития для студентов Бауманки. В основу городского развития был положен принцип полицентричности: каждый район рассматривается как самодостаточный для проживания. Переосмыслены были значение и перспективы развития огромных промышленных зон города – бывшей территории ЗИЛа, завода «Серп и Молот», Южного порта и многих других. На карте столицы появились новые современные пешеходные и автомобильные мосты.



Фото: Уютмосковиты

В Москве, стране и мире

Несмотря на драматические внешнеполитические процессы, мировая архитектура продолжает свое развитие

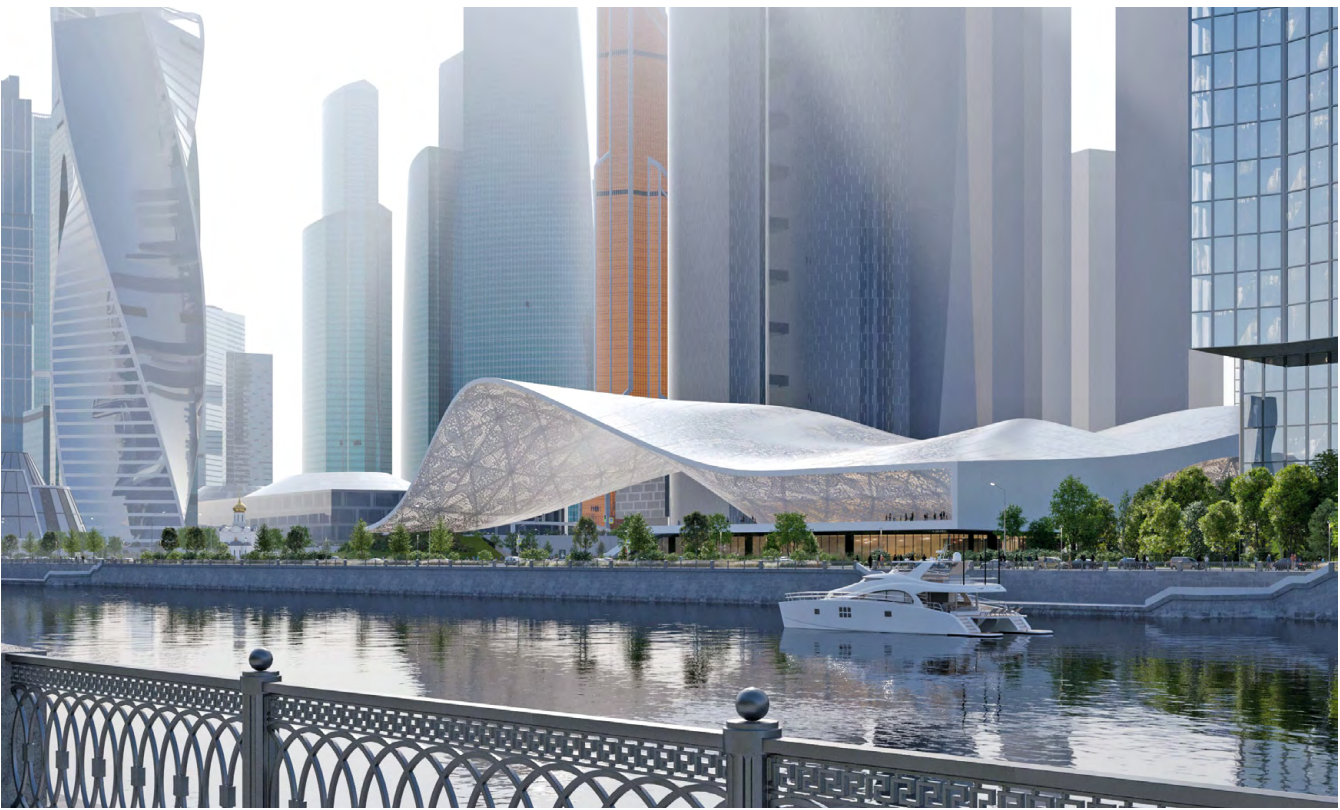


Фото: Москва

Проект национального центра «Россия»

Сегодняшний мир выглядит парадоксально. Внешние события способны пробудить самые пессимистические настроения и прогнозы. В противовес этому мировое градостроительство не только не стоит на месте, но еще и являет миру самые смелые архитектурные решения. Может быть, в этом и заключается главная миссия зодчества: утверждать оптимизм, провозглашать идеи красоты и разнообразия, творческого отношения к миру?

МОСКВА

В прошлом году в столице был дан старт строительству знакового архитектурного сооружения – Национального центра «Россия» на Красной Пресне. Сегодня проект находится в активной стадии реализации. Прошла утверждение рабочая документация, освобождены площадки для строительства – снесены старые павильоны Экспоцентра. Основатель архитектурной мастерской ATRIUM Антон Надточий рассказал, что для разработки и создания концепции проводился закрытый конкурс, в котором принимали участие лучшие российские архитектурные бюро. Концепция бюро ATRIUM была выбрана и одобрена в качестве финального варианта. И по планам, к концу 2028 года здание должно быть построено и введено в эксплуатацию. Кроме самого центра на территории будет разбит парк, по своим размерам сопоставимый с парком «Зарядье».

В основу внешнего решения будущего национального центра лег образ Покрова. «Мы хотели создать легкое, открытое для людей здание, которое будет приглашать, привлекать к себе. Оно должно стать новым символом России. Светлый основной объем будет «обтекать» легкая оболочка, напоминающая платок, шаль, покрывало. Важными станут и какие-то орнаментальные черты и мотивы, которые будут применяться в декорировании здания. «Тренд на современные бионические формы, который сегодня присутствует в мировой архитектуре, нам показался в этом случае вполне уместным. Мы не хотели создавать



Мы хотели создать легкое, открытое для людей здание, которое будет приглашать, привлекать к себе

привычный с точки зрения формы объект – компактное симметричное сооружение имперского типа. А образы, ассоциации, которое оно должно вызывать своим внешним видом, могут быть разнообразными», – рассказал Надточий.

Ключевой частью проекта является центральное общественное пространство. Сложностью при проектировании стала близость набережной, к которой развернут фасад, и проходящая рядом линия метро. Важно было выстроить функциональную и эмоциональную связь между новым зданием и высотками ММДЦ «Москва-Сити». В результате проект будет иметь два главных фасада: один со стороны набережной, другой – со стороны Сити. В парке, который станет окружать новый центр, вполне возможно, появятся водные объекты, в которых отражается главное сооружение. Не исключено, что это будут фонтаны.

В закрытой части центра расположится конгрессно-выставочный комплекс площадью 60 тыс. кв. метров. Часть площадей будет выделена конференц-зоне, часть – креативному кластеру, остальное займут кафе, рестораны, технические помещения.

Особое внимание при проектировании было уделено площади. Это будет главная общественная часть нового центра. В зоне общей трансформации оказался небольшой храмовый комплекс. Чтобы выделить его на общем фоне, на этом участке снизят высотность центра. Таким образом, храм станет частью общего ансамбля. На центральной площади разместится открытый многоуровневый театр со сценой. Поверхность фасада и кровли здания задуманы как поверхности мультимедийные, это, а также возможность подсвечивать их привнесет дополнительные возможности в оформление сцены. «Важно, чтобы людям было интересно приходить сюда, любоваться панорамами города, «Москва-Сити», Москвы-реки. Крыша пластичной белой формы может быть подсвечена еще и сверху. Таким образом, на ней с помощью подсветки могут отображаться главные цвета и символы России, что сделает национальный центр новым культурным символом и визуальным образом Москвы и всей страны», – рассказал архитектор.





Фото: пресс-служба Coop Himmelb(l)au

Проект крупнейшего в России музейно-театрального комплекса в Кемерове

КЕМЕРОВО

В Кемерове в завершающей стадии находится строительство крупнейшего в стране музейно-театрального комплекса. В составе сооружения – филиал Государственного академического Мариинского театра, филиал Русского музея, Кузбасский центр искусств с киноконцертным комплексом и филиал Национального центра «Россия».

Объект, сложный по набору функций и структуре, возводится уже семь лет. И его завершение перенесено на конец 2026 года. По заявлению губернатора региона Ильи Середюка, сроки ввода в эксплуатацию изменились из-за вынужденного подбора аналогов специального оборудования в соответствии с необходимостью импортозамещения.

Общая площадь музейно-театрального комплекса составит почти в 74 тыс. кв. метров. Прошедшей весной на объекте завершались строительные-монтажные работы, выполнялся монтаж фасадов, шли работы по устройству вентиляции, системы отопления. На одной территории с комплексом будет построена гостиница, которую с основным зданием соединит теплый переход. Проектом также предусмотрены зона для конференций, спа, ресторан, скайбар, подземная парковка, тренажерный зал.

Несомненно, что после открытия музейно-концертный комплекс станет яркой точкой притяжения для жителей Кемерова и гостей города. Авторами проекта выступило австрийское архитектурное Coop Himmelb(l)au (Куп Химмельблау). Оно известно по всему миру своими яркими, даже эпатажными работами в стиле деконструктивизма. К проектам венских зодчих относятся кинотеатр UFA в немецком Дрездене, конференц-центр в китайском Даляне, музей Слияния во французском Лионе, здание мюнхенской Академии изящных искусств. До работы в Кемерове эта команда никогда не работала в России. По поводу своего ке-

меровского детища, выполненного в стиле деконструктивизма, на сайте авторов проекта можно прочитать следующее: «Проект музейно-театрального комплекса отражает не только многообещающее современное будущее Кемерова, административного центра Кузбасса, но и его традиции как важного промышленного города. Формальный язык проекта сочетает в себе рациональную структуру и организацию современного оперного театра и музея с «парящими» пространствами модернистской архитектуры». Благодаря своей конструкции это культурное пространство может одновременно принимать различные мероприятия, вмещая до 2282 зрителей при полной загрузке.



Фото: пресс-служба Herzog & de Meuron

Музей «Люсаил» разместится на искусственном острове Аль-Маха в Катаре

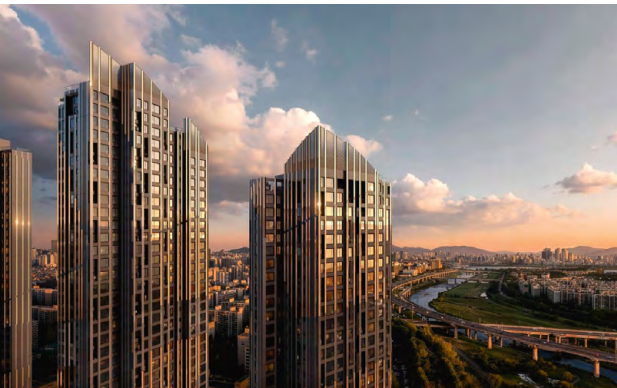


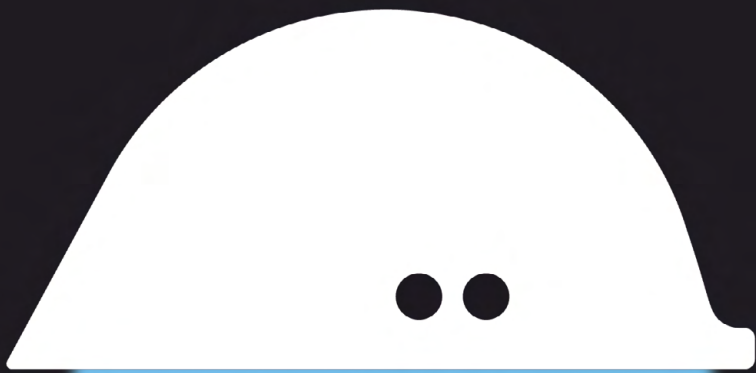
Фото: пресс-служба Studio Libeskind

Проект комплекса Daechi Ssangyong в Сеуле

КАТАР И СЕУЛ

Архбюро Herzog & de Meuron, известное разработкой концепции парка «Зарядье» в Москве, опубликовало изображения своего нового проекта – музея «Люсаил». Спроектированный этими архитекторами музей разместится на искусственном острове Аль-Маха в Катаре. Здание задумано как «город-миниатюра» и сформировано пересечением трех сфер, создающих объемы в виде полной и серповидной луны. Внутри разместятся коллекция ориенталистского искусства, библиотека и аудитория для студентов. Музей станет культурным ядром нового «умного города» с ожидаемым населением 450 000 человек.

Архбюро Studio Libeskind известно в мире целым рядом незаурядных проектов – Еврейского музея в Берлине, реконструкции района World Trade Center в Нью-Йорке, Имперского военного музея в Манчестере, арене Ноккиа в Тампере. Не так давно эта команда представила проект комплекса Daechi Ssangyong в Сеуле. Комплекс будет включать шесть жилых башен до 49 этажей с видами на реку и горы. Динамичные «вращающиеся» узоры на фасадах меняются при движении солнца и смене ракурса, а на крышах разбиты террасные сады, связывающие здания с парком. В комплекс войдут центральная площадь, трехэтажное «небесное» общественное пространство и панорамный лаунж. Строительство комплекса начнется в 2027 году.



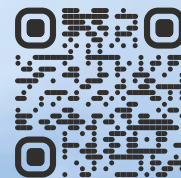
Белая Каска

Освещаем события в мире недвижимости и строительства



Сканируй QR код и читай наш канал в Telegram

ГАС



БИЗНЕС-ЦЕНТР АДМИРАЛ

Новый центр делового
притяжения класса А

Эргономичные офисы
от 302 м² до 1852 м²

Открытые террасы,
отделка fit out