

ВЕДУЩЕЕ ИЗДАНИЕ  
КОМПЛЕКСА  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ  
ПОЛИТИКИ  
И СТРОИТЕЛЬСТВА  
ГОРОДА МОСКВЫ

С 1957 ГОДА

# МОСКОВСКАЯ перспектива

ДЕКАБРЬ 2024

СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРИЛОЖЕНИЕ КОМПАНИИ | ИТОГИ ГОДА



ОТ ИССЛЕДОВАНИЙ  
И ИНИЦИАТИВ –  
К ПРАКТИКЕ

18

ЕКАТЕРИНА КУЗЬМИНА О ПОВЕСТКЕ  
УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ

ВОРОТА  
В НОВУЮ  
ЖИЗНЬ

24

В ЮЖНОМ ПОРТУ  
СОЗДАЕТСЯ ТРЕТИЙ  
ЦЕНТР МОСКВЫ

ПРОЕКТ «ЛИЦА  
СТРОИТЕЛЬНОГО  
ГОДА»

34

ПО ВЕРСИИ ГАЗЕТЫ  
«МОСКОВСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА»

ИГОРЬ  
МАЙДАНОВ:

38

2024-Й  
ЗАПОМНИТСЯ СВОЕЙ  
НЕПРЕДСКАЗУЕМОСТЬЮ





# НИКИТСКИЙ·6 ДОМ С КОЛОННАМИ

АВТОРСКИЕ ИНТЕРЬЕРЫ КВАРТИР  
ВИДОВЫЕ ПЕНТХАУСЫ  
ПОДЗЕМНЫЙ ПАРКИНГ  
КОММЕРЧЕСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ

НИКИТСКИЙ БУЛЬВАР, 6/20

+ 7 495 021 08 16 | NIKITSKY6.RU





# Столица в фокусе успеха

Мэр Москвы Сергей Собянин  
о достижениях строительной отрасли  
в 2024 году



## ПРОГРАММА РЕНОВАЦИИ ЖИЛЬЯ В МОСКВЕ СТАНЕТ ПОСТОЯННОЙ

«Мы переселим миллион человек по программе реновации. Приняли решение поставить заделы для ее будущих этапов, сделав реновацию жилого фонда города Москвы постоянной, а не разовой, чтобы город непрерывно обновлялся. При этом расходы бюджета на программу будут полностью возвращены за счет продажи дополнительного жилья, которое город строит по программе реновации».

## КРТ ПОМОГАЕТ ДЕЛАТЬ ГОРОДСКИЕ КВАРТАЛЫ СОВРЕМЕННЕЕ И ПРИВЛЕКАТЕЛЬНЕЕ

«Механизм КРТ действует в России с 2020 года. Его цель — обновление городской застройки, строительство и модернизация инфраструктуры, повышение качества и комфорта окружающей среды, благоустройство территорий, улучшение экологической обстановки. Общие инвестиции в проекты комплексного развития территорий в Москве составят 17,3 трлн рублей. Вместе с инвесторами построим больше 52 млн кв. метров недвижимости, включая новые производства, жилье, в том числе для программы реновации. В целом все проекты КРТ дадут городу больше 763 тыс. рабочих мест».

## МЕДИЦИНА БУДУЩЕГО УЖЕ СЕГОДНЯ

«В этом году в столице открыли корпуса нескольких больниц и построили новые. Мы себе поставили задачу, чтобы до 2030 года и весь стационарный фонд, и все больницы Москвы были суперсовременными. Для этого активно строим новые корпуса, реконструируем старые, оснащаем их современным медицинским оборудованием и видим, что у нас это получается. С этой задачей мы справимся».

## ВАЖНЫЕ ДОРОЖНО-ТРАНСПОРТНЫЕ СОСТАВЛЯЮЩИЕ

«С начала года в столице построили более 60 километров дорог. Среди них участок магистрали Солнцево-Бутово-Варшавское шоссе от станции метро «Новомосковская» до улицы Эдварда Грига, участок дороги, соединяющий МСД и Симферопольское шоссе, первая очередь трассы Мамыри-Пенино-Шарапово (Новомихайловское шоссе), транспортная развязка на пересечении МКАД с Алтуфьевским шоссе. Помимо магистралей возвели 24 искусственных сооружения и пять пешеходных переходов. К примеру, в городе появились пешеходные мосты между стрелкой острова Балтуг и Крымской набережной, через Язузу около учебных корпусов МГТУ им. Н.Э. Баумана и проездов Кадомцева и Проектируемого 742. План на ближайшие три года — построить свыше 250 километров дорог».

## СПОРТ ДЛЯ ЗДОРОВЬЯ И БОЛЬШИХ ДОСТИЖЕНИЙ

«За пять лет город построил по Адресной инвестиционной программе 38 спортивных объектов общей площадью почти 226 тыс. кв. метров. Среди них районные центры и знаковые для города сооружения, расположенные в 10 округах. Три из них открылись в 2024 году — спорткомплексы «Ника» и «Раменки», а также Дворец спорта «Некрасовка». В предыдущие годы были открыты Международный центр самбо и Центр бокса в «Лужниках», футбольный стадион со стрелковой галереей и инфраструктурой для занятий легкой атлетикой спортивной школы олимпийского резерва «Москвич», а также горнолыжный склон и трамплины спорткомплекса «Воробьевы горы».



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ.  
КОМПЛЕКС  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ  
ПОЛИТИКИ  
И СТРОИТЕЛЬСТВА  
ГОРОДА МОСКВЫ

МОСКОВСКАЯ  
перспектива

### АДРЕС РЕДАКЦИИ:

119019, Москва, Романов  
переулок, д. 5 Телефон: +7  
(495) 419 93 88, info@mpers-  
pektiva.ru mperspektiva.ru

### НАД ВЫПУСКОМ РАБОТАЛИ:

И.о. главного редактора:  
Мережникова Е.Ю.

Корреспонденты: Калинин Е.А.,  
Крол Н.В., Маянцева А.А., Шохина Е.А.

Компьютерная верстка: Родзевич К.А.,  
Цымбал А.С., Явно Р.Д.

Корректурка: Завьялова Л.Г.,  
Крикунова Г.В.

Отдел рекламы и маркетинга:  
Калинина Л.Г., Мытник О.Г.

### ГАЗЕТА ЗАРЕГИСТРИРОВАНА

в Комитете РФ по печати.  
Свидетельство о регистрации  
№ 012265 от 30.12.98 г.

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

### ОТПЕЧАТАНО

ООО «Печатный Дом Ильиных»  
143430, Московская область, Красногорский  
район, р.п. Нахабино, ул. Советская, д. 86  
Заказ №  
Общий тираж 50 000 экз.

### РАСПРОСТРАНЕНИЕ:

Газета распространяется бесплатно  
на собственных стойках в Мосгордуме, мэрии  
Москвы, в Комплексе градостроительной политики  
и строительства города Москвы, префектурах,  
Москомархитектуре, Москомнаследия и других  
комитетах и департаментах правительства  
Москвы, а также в VIP-залах и залах официальных  
делегаций столичных аэропортов, в терминале  
бизнес-авиации а/п «Внуково», в сети кофеен  
«Кофемания», в выставочных комплексах  
«Гостиный Двор», «Экспоцентр», ВВЦ, «Дом  
на Брестской», в бизнес-центрах и гостиницах,  
на территории Новой Москвы, во всех центрах  
госуслуг города Москвы.

На обложке: Президент РФ Владимир Путин и мэр Москвы Сергей Собянин во время открытия  
инновационного образовательного пространства по подготовке специалистов среднего звена в «Руднево»

ПОДПИСАНО В ПЕЧАТЬ: 18.12.2024 г.



# Критерии красоты и комфорта

В 2024 году столица успешно реализовывала масштабные строительные проекты: дороги, метро, реновацию, КРТ



ФОТО: МОСК.РУ

«Генерала Тюленева», «Университет Дружбы Народов», «Тютчевская». Этот участок протяженностью 8,3 км улучшил транспортное сообщение ряда районов на юго-западе Москвы – Обручевского, Коньково, Теплого Стана и поселка завода Мосрентген в Новой Москве. Также была открыта станция «Потапово» Сокольнической линии. Она стала продолжением ветки на юге и позволила жителям Южного Бутово и Новой Москвы быстрее добираться до центра города и других его частей.

## КОМПЛЕКСНЫЙ ПОДХОД

В последние 11 лет в столице реализуется несколько крупных комплексных программ развития и преобразования городской среды. Реновация старого жилого фонда Москвы стала самой масштабной программой в мире. Огромный вклад в изменение облика города вносит осуществление программы комплексного развития территорий (КРТ). Благодаря их реализации и происходят основные изменения уровня и качества жизни москвичей. Реновация затрагивает около 1 млн москвичей и предусматривает расселение 5176 многоквартирных домов. К концу 2024 года уже в семи районах Москвы реновация была полностью завершена – это Северный, Молжаниновский, Коммунарка, Старое Крюково, Южное Медведково, Ясенево и Раменки.

С начала этого года строители ввели в эксплуатацию 33 дома, а под заселение передали 46 домов. Реновация набрала хороший темп: в ближайшие три года планируется спроектировать и построить 7 млн кв. метров жилья. В уходящем году многое сделано и в рамках комплексного развития территорий. Цель КРТ – обновление городской застройки, строительство и модернизация инфраструктуры, повышение качества и комфорта окружающей среды, благоустройство территорий. В настоящее время в Москве утверждены и уже выполняются 107 проектов КРТ, общая площадь участков составляет более 1,3 тыс. гектаров. Всего будет построено 27,4 млн «квадратов» недвижимости и открыто свыше 332 тыс. рабочих мест.

В этом году реализация КРТ значительно сократила так называемый ржавый пояс, в результате сложного инфраструктурного девелопмента на карте города появляются настоящие комфортные оазисы, такие как Южный Порт – Печатники, Люблино, Братцево, Тушино.

С начала 2024 года Москва заключила с инвесторами 10 договоров комплексного развития территорий по итогам торгов. Обновляемые участки находятся на севере,

**П**редновогодье – традиционное время подведения итогов, горячая пора для экспертного сообщества. Анализируя основные показатели удобства жизни в крупнейших мегаполисах мира, консалтинговая компания B1 включила Москву в топ-3 по уровню развития городской среды после Берлина и Сеула. «Современная Москва – один из самых благоустроенных и комфортных городов мира. Уютные дворы, зеленые парки, красивые набережные, безопасные улицы, яркий свет в вечернее время, безграничные возможности для отдыха и досуга создают комфорт повседневности для 13 млн москвичей и привлекают многочисленных туристов», – с гордостью подчеркивает мэр столицы Сергей Собянин.

2024 год стал успешным и прорывным для строительной отрасли мегаполиса. С начала года было построено почти 350 объектов недвижимости общей площадью 8,9 млн кв. метров, введено в эксплуатацию 135 жилых домов. Большие достижения отмечаются в разных сферах городской жизни.

## БОЛЬШЕ СКОРОСТИ

Дорожно-транспортная инфраструктура пополнилась более 60 км новых дорог. Среди них участок магистрали Солнцево – Бутово – Варшавское шоссе от станции метро «Новомосковская» до улицы Эдварда Грига, а также дорога, соединившая Московский скоростной диаметр с Симферопольским шоссе. Вошла в строй и первая очередь трассы Мамыри – Пенино – Шарапово (Новомихайловское шоссе). На МКАД закончена реконструкция транспортной развязки с Алтуфьевским шоссе. Помимо магистралей в городе возведены 24 эстакады и тоннеля плюс пять пешеходных переходов. Появились и пешеходные мосты – между стрелкой острова Балчуг и Крымской набережной, а также около учебных корпусов нового кампуса МГУ им. Баумана и проездов Кадомцева и Проектируемого № 742. Благодаря этим новостройкам Москва поехала быстрее. Средняя скорость движения теперь составляет 47,6 км в час.

В этом году были открыты четыре станции метро новой радиальной Троицкой линии: «Новаторская»,





фото: mos.ru

северо-востоке, северо-западе, юго-востоке и западе Москвы. По словам руководителя Департамента городского имущества Максима Гамана, на этих территориях планируется построить более 1,1 млн кв. метров жилья, около 1,8 млн кв. метров общественно-деловой и промышленной недвижимости, пять образовательных и семь спортивных комплексов, четыре гостиницы, логистический центр, пожарное депо и медицинский центр.

### ПО НОВЫМ СТАНДАРТАМ

В уходящем году москвичи получили около 160 новых объектов образовательного, медицинского, культурного, спортивного, коммерческого и административного назначения. Цифры говорят сами за себя. Политика развития города направлена на создание совершенной социальной инфраструктуры, одна из главных составляющих которой – объекты образования: 16 новых школ и 24 детских сада подарили градостроители в этом году москвичам. Общая площадь современных зданий составляет больше 300 тыс. кв. метров. Особенно активно возведение учебных комплексов велось в Новой Москве. Там открыли свои двери 19 школ и детских садов.

Школы возводятся по новым стандартам и приспособлены к совершенно новым условиям образовательного процесса. Уже на стадии проекта предусматривается все – современная планировка, экологически безопасные строительные и отделочные материалы, освещение, вентиляция. При этом каждая новая школа – это прежде всего архитектурный объект: красивый и интересный. Как, например, образовательный центр «Конструктор» в ЖК «Скандинавия». В здании площадью более 17 тыс. кв. метров разместилась школа на 800 учеников и детский сад на 150 малышей. Комплекс отличается оригинальной планировкой: бескоридорная система, вход в здание на уровне 2-го этажа, огромный атриум как общественное пространство для учеников, коворкинги для работы над совместными проектами, великолепно оборудованный спортивный блок.

Большой вклад столичный Градостроительный комплекс внес в этом году в осуществление широкомасштабной программы модернизации лечебных учреждений. Все медицинские объекты, отремонтированные и вновь возведенные, отвечают самым высоким стандартам.

В начале года на юге Москвы открылся суперсовременный медицинский комплекс – НИИ пульмонологии Федерального медико-биологического агентства. В конце ноября на базе Филатовской больницы заработал крупнейший Центр женского здоровья. Начали принимать пациентов детская поликлиника на Лебедянской улице и две детско-взрослые поликлиники на Ленской и Автозаводской улицах.

### СПОРТ ДЛЯ ВСЕХ

Здоровье горожан зависит не только от качественных лечебных учреждений, но и от правильного образа жизни. Сегодня невозможно представить себе город без современных ФОКов, спортивных площадок в парках, скверах и во дворах домов. В этом году в Филимонковском районе открылся первый в ТиНАО спортхаб площадью более 4,5 тыс. кв. метров. В основу его концепции легли космические мотивы. Рядом также находится трасса для велосипедистов, состоящая из волнообразных кочек, виражей и трамплинов. Есть еще одна площадка – для катания на скейтбордах и роликах. Благодаря небольшой глубине чаши там могут заниматься спортом дети.

Весной первых посетителей принял четырехэтажный физкультурно-оздоровительный комплекс «Раменки», построенный по индивидуальному проекту. В комплексе площадью 6 тыс. кв. метров расположились бассейн для взрослых 25 на 8,5 метра и детский 6 на 4 метра, зал для тренировок по баскетболу, мини-футболу и теннису, волейболу, а также залы для единоборств.

Строительная отрасль всегда была и есть локомотивом экономики мегаполиса. В 2024 году локомотив набрал высокую скорость. Пожелаем ему не снижать темпа и в грядущем 2025-м.



Владимир Ефимов, заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства



«По шести опубликованным в ноябре проектам комплексного развития территорий планируется строительство свыше 928,4 тысячи квадратных метров недвижимости. Проекты детально прорабатываются городом и учитывают создание жилых сбалансированных кварталов с необходимой горожанам инфраструктурой, а также современных деловых центров с рабочими местами. Инвестиции оцениваются в 273 миллиарда рублей, а ежегодный бюджетный эффект после реализации – в 4,2 миллиарда рублей. В результате будет создано около 8,4 тысячи рабочих мест»

Источник: mos.ru



# 30 ЛЕТ ЭКСПЕРИМЕНТОВ

Для ГК «МонАрх» уходящий год прошел под знаком юбилея



Фото: ГК «МонАрх»

**И**нновационный характер этого бизнеса, масштабная производственная часть, множество площадок для экспериментов, участие в крупных столичных стройках в качестве генерального подрядчика – все это уже не один год обеспечивает процесс развития ГК «МонАрх» яркими и выдающимися событиями, напроць избавляет от рутины, рождает новые потребности и идеи. Год 30-летия не стал исключением.

В 2025 году Группу компаний ждет событие, которому были посвящены долгие предшествующие этому годы работы: открытие завода крупномодульного домостроения в Новой Москве. Завод будет организован по принципу автопрома – выпускать крупные модули для сборки 450 тыс. кв. метров жилья в год.

До запуска основного завода три года назад было введено экспериментальное производство объемом площадей 22,5 тыс. кв. метров, позволяющее внедрять самые разные варианты конструкторских решений. Благодаря вводу этого «полигона» были отработаны технологии выпуска и сборки разных по своим функциям зданий – административных, жилых, образовательных. Результатом стало возведение и ввод административного объекта в Марушкино, семиэтажного здания для проживания

рабочих завода, старта жилого и инфраструктурного строительства в деревне Яковлево. Сейчас там введено несколько жилых объектов, возведен детский сад, в планах – строительство школы.

В 2024 году по заказу КП «УГС» началось строительство 23-этажного четырехсекционного дома в Москве на улице 9-й Северной. «23-этажную секцию на 9-й Северной мы подняли за 23 дня», – рассказывает президент ГК «МонАрх» Сергей Амбарцумян.

Этот и все другие проекты строительства показали высокую эффективность инновационной идеи ГК «МонАрх» – производить в заводских цехах сверхкрупные модули, которые затем на площадке строительства нужно лишь собрать и уже в готовом виде подключать объект к коммуникациям. Дом на 9-й Северной в обычных условиях может быть построен за три-четыре года, «МонАрх» же планирует его сдать в 2025 году. Впечатляют и другие результаты – упомянутый детский сад на 300 воспитанников в деревне Яковлево был собран за 13 дней. Первый четырехэтажный дом в Яковлево площадью 1800 кв. метров смонтирован за 16,5 часа. На его изготовление в заводских условиях потребовалось всего 72 дня.

Но сроками преимущество технологии не ограничивается. Экономия возникает и за счет трудовых

ресурсов: на объектах, которые собирают из модулей, могут быть задействованы 25–30 человек, в то время как на обычных стройках – от 300 до 1500. Огромная разница обеспечивается тем, что основной объем работ выполняется в заводских условиях. Снижается и нагрузка на транспортную сеть: объем перевозок материалов и оборудования уменьшается в разы. На самой площадке строительства сокращается и количество шумных работ.

Есть оценки, связанные со снижением себестоимости выпускаемой продукции: при выходе завода на 50-процентную мощность стоимость продукции снижается на 3–5%, на этапе 100-процентной загрузки этот показатель достигнет 7–10%.

«МонАрх» известен в столице как генеральный подрядчик, принимавший участие в десятках сложнейших городских и федеральных проектов, причем порой уникальных. Самыми последними являются флагманский центр по оказанию скорой медицинской помощи при НИИ имени Склифосовского, ММКЦ «Коммунарка» в поселении Сосенское в Новой Москве.

В 2024 году аналогичным по значимости событием стало завершение работ на строительстве и реконструкции корпусов Московского Государственного технического университета им. Н.Э. Баумана. В поле деятельности компании попали все объекты, исключая общежитие и велосипедный мост. В рамках проекта было возведено 108 тыс. кв. метров новых площадей, полностью отреставрированы два исторических корпуса площадью 14 тыс. кв. метров. Процесс строительства включал целый ряд необычных проектных решений и их реализацию: использование вантовых конструкций, большие площади фасадного остекления, а главное, монтаж, подъем на высоту 37 метров и установку на одном из корпусов купола весом более 120 тонн. Подъем осуществлялся с помощью 20 мощных домкратов, изготовленных специально для этого проекта. Сегодня открывший свои двери университет представляет собой современный научно-образовательный кампус, превосходящий многие исследовательские и учебные учреждения мира, работающие, как и столичная Бауманка, в таких сферах, как IT, химия, космос, биотехнологии и др.

Фото: ГК «МонАрх»





# Строим лучший город Земли

Москва – абсолютный лидер в сфере комфортности социальной инфраструктуры

**В** столице самые короткие расстояния от жилья до школ, детских садов, парков и спортивных объектов, а также самые лучшие показатели доступности различных социальных услуг. Да и новые жилые кварталы появляются только там, где это удобно для москвичей. Подобные принципы градостроительного развития доказали высокую эффективность.

Москва по праву занимает лидирующую позицию по темпам и объемам строительства среди других регионов страны. Только за первые восемь месяцев года в столице введено в эксплуатацию более 300 объектов недвижимости общей площадью 7,4 млн кв. метров. Их основная часть – объекты социальной и административной инфраструктуры. «Рядом с жилыми домами появляются школы, детские сады, поликлиники, физкультурно-оздоровительные комплексы. Также строятся деловые и торговые центры, производственные объекты, что дает москвичам возможность работать недалеко от дома», – говорит руководитель Департамента градостроительной политики Москвы Владислав Овчинский.

Он отмечает, что город предоставляет застройщикам существенные льготы, если они берут на себя обязательства возвести промышленные комплексы и офисные здания, социально значимые объекты, которые создадут новые рабочие места для горожан.

Ярким примером комплексного преобразования городской среды стала программа реновации, которая позволила предотвратить массовое появление аварийных домов. В нее вошли многоквартирные дома первого периода индустриального домостроения, возведенные по типовым проектам с 1957 по 1968 год, и аналогичные им, которые достигли высокой степени износа – как морального, так и физического. Ситуация требовала принятия срочных мер. Ответом стала про-

грамма кардинальной модернизации жилого фонда и городских территорий за счет сноса старой застройки, которая в итоге вылилась в один из самых масштабных в мире проектов по обновлению жилья.

При этом в ходе реализации программы Москва получает и «переосмысленную» городскую среду. Вместо сносимых пятиэтажек – дома, построенные по индивидуальному проекту, благоустроенные дворы, спортивные площадки, школы и детские сады.

С момента старта программы реновации в 2017 году уже введено в эксплуатацию жилье общей площадью 4,8 млн кв. метров. Это около 340 современных домов, позволяющих расселить свыше 1000 сносимых пятиэтажек, включенных в реновацию. Только в первом полугодии 2024-го ключи от новых квартир программы получили 19,3 тыс. человек, что почти на 20% превысило показатель аналогичного периода прошлого года.

Еще один из важных проектов и технологичных разработок градостроительной отрасли – цифровой паспорт объекта капитального строительства. «В нем хранится более 200 параметров, включая технико-экономические показатели, разрешительную документацию и данные о стадии реализации проекта. Эта технология позволяет сформировать единый подход к учету объектов капитального строительства. Сегодня в Москве сформировано более 47 тыс. цифровых паспортов, и их число растет», – отметил Владислав Овчинский, пояснив, что цифровое мастер-планирование подразумевает принятие градостроительных решений только после рассмотрения цифровой модели застройки и развития конкретной территории. Решение, в свою очередь, позволяет осуществлять гармоничное развитие города с учетом потребностей жителей и планировать застройку с зонами с особыми условиями использования территорий и требованиями к социальному обеспечению.



Владислав Овчинский, руководитель Департамента градостроительной политики Москвы



*Важно наращивать темпы исполнения программы реновации, и это уже происходит. Ускорить сроки удастся в том числе благодаря интеграции программы комплексного развития территорий в программу реновации. Ранее в реновацию было вовлечено 44 проекта КРТ мощностью 2,4 млн кв. метров, что позволяет ускорить переселение москвичей в 26 районах столицы. На сроки влияет также число подобранных территорий, сегодня оно превышает 13 млн кв. метров, а количество стартовых площадок с момента старта выросло втрое. Активное переселение жителей показывает доверие москвичей к принятым решениям со стороны города. Срок расселения домов сократился почти в два раза – с 12 месяцев до 5,5–6 месяцев. Это еще одна возможность для ускорения программы реновации.*

Источник: stroi.mos.ru





**СОХРАНЯЯ  
ФУНДАМЕНТАЛЬНЫЕ  
ЦЕННОСТИ**

## **УВАЖАЕМЫЕ КОЛЛЕГИ!**

КОЛЛЕКТИВ КОМПАНИИ  
АО «МФС-6» СЕРДЕЧНО ПОЗДРАВЛЯЕТ ВАС  
И ВАШИ СЕМЬИ С НАСТУПАЮЩИМ НОВЫМ ГОДОМ!

УХОДЯЩИЙ ГОД СТАЛ ЕЩЕ ОДНИМ ШАГОМ ВПЕРЕД ПО ПУТИ  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ СТОЛИЦЫ. ЗА ЭТИМ ШАГОМ  
СТОИТ ОГРОМНЫЙ ТРУД СТРОИТЕЛЕЙ ПО ВОЗВЕДЕНИЮ  
СОВРЕМЕННОГО И КОМФОРТНОГО ЖИЛЬЯ, В ТОМ ЧИСЛЕ  
ПО ПРОГРАММЕ РЕНОВАЦИИ, ОБЪЕКТОВ СОЦИАЛЬНОЙ, ДЕЛОВОЙ,  
ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, КОТОРЫЕ  
БУДУТ СЛУЖИТЬ МНОГИМ ПОКОЛЕНИЯМ МОСКВИЧЕЙ.

ЗНАМЕНАТЕЛЬНО И ТО, ЧТО ПРЕДСТАВИТЕЛИ НАШИХ  
СТРОИТЕЛЬНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ НА ПРОТЯЖЕНИИ  
2024 ГОДА В НЕЛЕГКИХ УСЛОВИЯХ ПРОДОЛЖАЛИ АКТИВНО  
ТРУДИТЬСЯ НА ТЕРРИТОРИЯХ НОВЫХ РЕГИОНОВ СТРАНЫ,  
ПРОКЛАДЫВАЯ ДОРОГИ, ТЕПЛО- И ЭНЕРГОСЕТИ,  
ВОССТАНАВЛИВАЯ ЖИЛЫЕ И АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ,  
А ТАКЖЕ РАЗРУШЕННЫЕ МЕМОРИАЛЬНЫЕ ОБЪЕКТЫ.

ИСКРЕННЕ НАДЕЕМСЯ, ЧТО 2025-й ОКАЖЕТСЯ  
НЕ МЕНЕЕ БЛАГОПРИЯТНЫМ В ПЛАНЕ ЗАГРУЗКИ  
НАШИХ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ МОЩНОСТЕЙ И СОЦИАЛЬНОГО  
САМОЧУВСТВИЯ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОЛЛЕКТИВОВ.

ОТ ВСЕЙ ДУШИ ЖЕЛАЕМ ВСЕМ ВАМ,  
ВАШИМ РОДНЫМ И БЛИЗКИМ ЗДОРОВЬЯ, СЧАСТЬЯ  
И БЛАГОПОЛУЧИЯ В НАСТУПАЮЩЕМ ГОДУ!

Счастливого Нового года!

**ВИКТОР НЕСТЕРЕНКО,**  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
АО «МОСФУНДАМЕНТСТРОЙ-6»

**ЕЛЕНА ШАТТО,**  
ПРЕДСЕДАТЕЛЬ  
ПРОФСОЮЗНОГО КОМИТЕТА  
АО «МОСФУНДАМЕНТСТРОЙ-6»





# Для Москвы и москвичей

Столица ежегодно наращивает объемы строительства, увеличивая число инфраструктурных и социальных объектов

**С**троительство в столице ведется опережающими темпами. Возводятся школы и детские сады, жилье, больницы, поликлиники и спортивные комплексы. Программы города ориентированы на комфорт и благополучие москвичей: новоселы получают сразу всю необходимую социальную и досуговую инфраструктуру в шаговой доступности. Ведущая роль в решении этих вопросов отведена Департаменту гражданского строительства Москвы.

Департамент гражданского строительства – одно из самых молодых подразделений Градостроительного комплекса столицы, который пришел на смену Департаменту строительства. Его возглавил прежний руководитель Депстроя – Рафик Загруддинов.

Перераспределение полномочий в структуре Комплекса градостроительной политики позволит, по словам его руководителя Владимира Ефимова, усилить контроль за такими ключевыми направлениями, как возведение социальных и инфраструктурных объектов. Департамент гражданского строительства также выступит в роли государственного заказчика на поставки товаров, оказание услуг и выполнение работ для объектов капитального строительства.

Всего с 2011 года, включая восемь месяцев 2024-го, в Москве построили 1080 социальных объектов. До конца года к ним прибавятся еще около 40, в том числе флагманский центр при ГКБ им. В.М. Буянова и поликлиники, которые строят по новому московскому стандарту. Первичные медучреждения имеют самое современное оборудование и качественно отличаются от тех, что были раньше.

Продолжится возведение многопрофильного комплекса детской городской клинической больницы святого Владимира и двух корпусов Московской городской онкологической больницы № 62. Окончание этих работ запланировано на следующий год.

Строительство в рамках Адресной инвестиционной программы новых школьных зданий охватило большинство округов столицы.

С 2020 года в городе построено свыше 30 таких объектов, 12 из которых находятся на севере Москвы, среди них и школа-гигант в районе Левобережный, рассчитанная на 1,9 тыс. мест. Школьные здания включают в себя просторные универсальные и специализированные учебные кабинеты, современные спортивные залы и залы для проведения мероприятий, а также медиатеки, лабораторно-исследовательские комплексы и другие пространства.

В 2024-м построили три объекта образования в районах Чертаново Северное и Ховрино. Это два здания, рассчитанные на 800 детей, а также корпус, где занимаются 200 учеников и расположено дошкольное отделение на 150 воспитанников.

«Еще одна новая школа площадью более восьми тысяч квадратных метров открылась по адресу улица Фестивальная, дом 16а. Корпус рассчитан на 200 школьных и 150 дошкольных мест. В учебном комплексе организовано комфортное и безопасное образовательное пространство, включая безбарьерную среду для детей с ограниченными возможностями здоровья», – подчеркнул руководитель Департамента гражданского строительства города Москвы Рафик Загруддинов.

Всего с 2011 года в Москве построено свыше 600 зданий школ и детских садов, более 60 медицинских учреждений, свыше 210 спортивных и более 80 объектов культуры.

В 2024 году возведены уникальный дворец тенниса в «Лужниках» и спортивный комплекс на улице Раменки. Завершено строительство физкультурно-оздоровительного комплекса «Горизонт» в Крюково, в высокой степени готовности находятся ФОКи «Акварис» в Зябликово и «Алтайский» в Гольяново, оборудованные бассейнами.

Кроме того, строятся еще три объекта, которые должны быть сданы в следующем году. В «Лужниках» приступили к возведению Спортивно-стрелкового клуба, стартует реконструкция Ледового дворца спорта. Город начал строительство ФОКов с бассейнами в районах Бутырский и Чертаново Южное. Последний будет расположен на улице Газопровод на месте домов, снесенных по программе реновации.



Рафик Загруддинов,  
руководитель Департамента  
гражданского строительства города Москвы



В Москве на протяжении последних лет проходит масштабное обновление медицинской инфраструктуры. Одно из направлений – строительство поликлиник по единому стандарту качества и обслуживания. В 2024–2026 годах в границах старой Москвы планируем возвести восемь поликлиник. В 2025-м также достроить на средства городского бюджета два социально значимых объекта спорта с общей пропускной способностью более трех тысяч человек в день. Это ФОК «Стальной» в Алексеевском районе и спорткомплекс «Максимум» в Южном Бутово. Город за последние годы также построил семь школ-гигантов. Еще одно здание предельной площадью 30 тыс. кв. метров планируется возвести за счет средств АИП в Академическом районе на улице Шверника. Новая школа будет рассчитана на 1000 учеников. Между тем основной инвестиционной программой Москвы становится программа реновации, которая выходит на свои максимальные объемы. На пике будем сдавать более 2 млн кв. метров жилья в год и переселять около 80 тыс. человек.

Источник: ТАСС, РИА «Новости», mos.ru

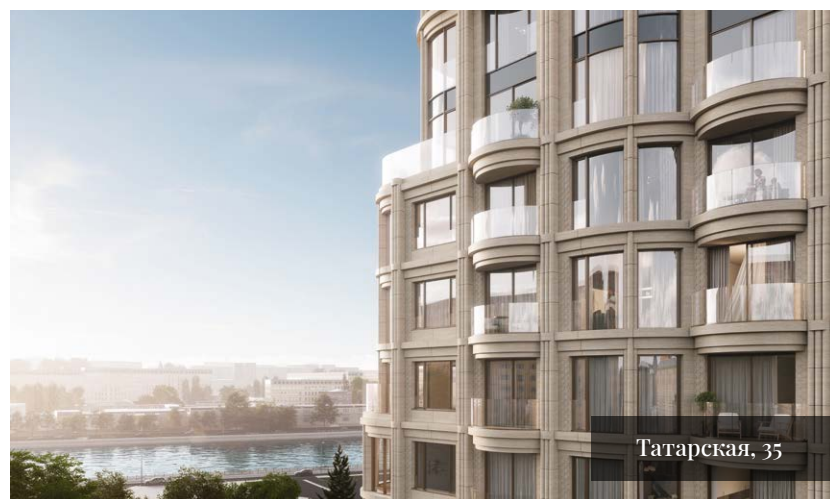


# Символ хороших событий



Символ

«Донстрой» возглавил рейтинг уверенности застройщиков жилья бизнес-класса



Татарская, 35

Уходящий год был для девелоперов непростым – завершение программы льготной ипотеки стало серьезной проверкой прочности. В сложной ситуации компания «Донстрой» смогла не только удержаться от просадки, но и продолжить развитие. В активе уходящего года – старт нового премиального проекта в Замоскворечье «Татарская, 35», открытие образовательного комплекса в Мневниковской пойме и рекорд России – «парящий» мост в квартале «Событие» на уровне 50-го этажа стал самым высоким пешеходным мостом в жилом здании. О том, благодаря чему еще «Донстрой» попал в список девелоперов, задающих тренды, читайте в материале «Московской перспективы».

## КРИЗИС КАК ТОЧКА РОСТА

Менеджмент любой компании в период турбулентности – маркер ее состоятельности. В сегодняшних реалиях только устойчивые застройщики с большим запасом прочности могут позволить себе политику, направленную на повышение стандартов. Этот тезис подтверждается на примере подхода «Донстроя». В ситуации с рекордной ключевой ставкой девелопер не пошел по пути больших скидок, а выбрал курс на выполнение обязательств и качество строительства.

Верность такого подхода доказала статистика: падения продаж не произошло, а если говорить об элитном сегменте, то в 2024 году спрос даже продолжил рост и прибавил 90% к 2023 году. Традиционно элитный сегмент остается одним из самых стабильных даже в условиях высокой ключевой ставки и отмены льготной ипотеки, поскольку она не является основным инструментом продаж. Чаще всего элитные квартиры покупают в рассрочку или за наличные деньги. Несмотря на рост цены «квадрата», «Донстрой» входит в тройку лидеров по спросу в элитном сегменте с долей рынка 8%, здесь есть большой потенциал роста с учетом выхода новых проектов в центре Москвы.

## КАК «ДОНСТРОЙ» ПРИВЛЕКАЕТ НОВЫХ КЛИЕНТОВ

В компании не просто ищут площадки для новых проектов, а еще на этапе проектирования прорабатывают разные сценарии жизни резидентов: эксплуатируемые галереи, ФОКи, общественные пространства, где можно отдохнуть от стресса мегаполиса. Девелопер ищет новые подходы, которые позволяют не просто насытить продукт технологическими новинками, но и подготовить проект инфраструктурно. Глобальной задачей для компании остается максимально плотная работа с качеством среды. Каждый комплекс рассматривается как живая экосистема, где

человеку хорошо и внутри дома, и рядом с ним. Много внимания «Донстрой» уделяет как редким форматам благоустройства (парки в виде усадебных садов, пруды, аллеи) и общественным пространствам (собственные фитнес-центры, тщательно подобранная коммерческая инфраструктура), так и архитектуре, где каждый дом можно рассматривать в качестве коллекционного экземпляра.

Еще один важный фактор доверия – надежность застройщика. В этом году «Донстрой» празднует юбилей – 30 лет на рынке. За эти годы компания наработала блестящую репутацию и портфель проектов, благодаря которому клиенты могут выбрать разные районы для проживания, разные стадии строительства и разные типы жилья с различными уникальными опциями. Например, квартиры с отдельным входом, панорамными лифтами, террасами или патио.

«Донстрой» продает не просто красивые «квадратные метры», а образ жизни. Это одно из сравнительно новых направлений работы компании, когда на этапе формирования идеи появляются жизненные сценарии, которые сразу привязываются к проектным решениям. Например, в одном из проектов на стадии проектирования оптимизировали курьерскую доставку и проход гостей на территорию дома. Проект корректировался так, чтобы маршруты были комфортны и курьерам, и получателям с минимумом контактов на протяжении





всего пути. Здесь очень важно не оптимизировать и удешевлять проект в процессе. Клиенты «Донстроя» могут быть уверены в том, что они получают именно то, что увидели в рекламном проспекте.

### **САМЫЕ СЛОЖНЫЕ ПРОЕКТЫ – В ИСТОРИЧЕСКОМ ЦЕНТРЕ**

В этом году «Донстрой» начал реализацию проекта «Татарская, 35». Это элитный жилой комплекс на Большой Татарской улице, расположенный в 200 метрах от набережной Водоотводного канала. Замоскворечье – один из самых тихих исторических районов Москвы с сохранившейся исторической застройкой, поэтому здесь требуется бережный и уважительный подход к возведению новых зданий. В состав проекта «Татарская, 35» войдут три клубных дома высотой от 15 до 24 этажей, выполненные в современной интерпретации классической архитектуры. Фасады облицуют натуральным камнем, а окна до пола и стеклянные ограждения балконов добавят облику комплекса легкости и воздушности. Строящийся жилой квартал – отличный пример реализации жизненных сценариев. Жители получат собственную развитую инфраструктуру: детский клуб, салон красоты, кинотеатр, кафе, переговорные и комнаты для занятий с репетиторами. Велнес-центр с тренажерным залом, бассейном, сауной и хаммамом будет открыт только для жителей. В клубном корпусе № 1 появятся спортрум, сигарная комната и кафе. В комплексе представлены квартиры редких форматов – со вторым светом, камином и угловым остеклением.

### **РЕКОРДЫ И ДОСТИЖЕНИЯ**

Богатый опыт и компетенции «Донстроя» позволяют девелоперу работать в совершенно разных плоскостях. И если элитные дома в центре требуют камерности и чуткости к сложившемуся облику города, то жилые комплексы в новых районах позволяют реализовать самые смелые проекты. Пример такого подхода – четвертый квартал проекта «Событие» в Раменках. Третий

### **«Событие» – часть нового современного квартала ДОНСТРОЙ в Раменках, где возводятся дома бизнес и премиум-класса**

и четвертый корпуса на уровне 50-го и 27-го этажей соединили четыре уникальных моста. Первый поднятый девелопером мост был официально включен в Книгу рекордов России, а также признан экспертами Международной книги рекордов INTERRECORD и занесен в Реестр рекордов России как самый высокий пешеходный мост в жилом здании. Конструкцию весом 94 тонны подняли на высоту 170 метров. Мосты станут для жителей квартала настоящим местом притяжения с зонами для отдыха, работы и спорта. Всего их будет шесть. Еще два свяжут первый и второй корпуса на уровне 26-го этажа – это более 86 метров в высоту. Другой рекорд «Донстроя» попал в Книгу рекордов Гиннеса еще в 2003 году. Тогда ЖК «Триумф-Палас» получил



звание самого высокого на тот момент жилого небоскреба в Европе и одного из самых высоких зданий мира в своей категории.

Еще один реализованный проект – школа в Мневниковской пойме в составе жилого квартала «Остров». Здание переменной высоты от двух до четырех этажей оборудовано функциональными учебными кабинетами и робоклассами, пространствами для проведения общешкольных мероприятий, библиотечным центром, исследовательскими лабораториями и многим другим. Проект предусматривает размещение блока начальной школы отдельно от основной и средней.

Юбилейный год «Донстроя» стал богатым на награды и звания. По данным ДОМ.РФ, в начале ноября 2024 года компания вошла в первую пятерку рейтинга застройщиков по объему возводимого жилья в Москве. Девелопер строит 51 жилой дом на 14,6 тыс. квартир общей площадью 1,1 млн кв. метров. А по итогам 16-й Московской премии Urban сразу два проекта: «Остров.3» и «Символ» стали победителями в трех номинациях. Клубный дом «Остров.3» в Мневниковской пойме завоевал награды в номинациях: «Жилой комплекс года» и «Лучшая концепция благоустройства и инфраструктуры». Квартал «Искренность» в проекте «Символ» в районе Лефортово отмечен в категории «Лучший стрит-ритейл». Островные виллы «Остров X» в Мневниковской пойме и четвертый квартал «Событие» на Мосфильмовской отмечены наградами Green Property Awards. Эта премия определяет лучшие «зеленые» проекты России, которые отвечают высоким стандартам энергоэффективности, экологичности и долговечности.

И еще одно важное событие ноября: по версии Forbes «Донстрой» второй год подряд возглавил рейтинг уверенности застройщиков жилья бизнес-класса. А портал «Все о стройке» опубликовал рейтинг девелоперов, которые удивили рынок недвижимости в этом году. В нем «Донстрой» лидирует как компания, задающая новые тренды в горизонтах недвижимости. За 30 лет девелопер построил целый город площадью 6,1 млн кв. метров для счастливой жизни более 95 тыс. человек. Стоит отметить не только строительные успехи, но и социальную ориентированность. «Донстрой» первым в отрасли стал участником федерального проекта «Профессионалитет» – программы по привлечению молодежи в рабочие специальности. Совместно с московскими колледжами компания занимается системной подготовкой кадров. В этом году целевые договоры заключили первые 60 студентов.



# Брусника и бюро Никола-Ленивец открыли новогоднее пространство во дворе Музея Москвы



**УВИДЕТЬ ВСЕ**

**Д**евелоперская компания Брусника и бюро Никола-Ленивец превратили двор Музея Москвы в праздничное общественное пространство – с креслами, уличными обогревателями и фотозоной. Главным украшением новогодней площади стала шестиметровая ель, которую спроектировал художник, основатель арт-парка Никола-Ленивец Николай Полисский.

Арт-объект выполнен из лозы ольхи и орешника, выкрашенной в яркие цвета. Художник назвал его «Электрическая елка». Использование разных цветов в проекте – авторская отсылка к электрическим гирляндам, ярким эмоциям от празднования Нового года и к цветной изоляции, которую используют электрики для безопасного соединения проводов. В темное время

суток елка светится за счет прожекторов, установленных внутри конструкции.

«Появление искусства в общественных пространствах, в городской и природной среде – это миссия и главная задача бюро Никола-Ленивец, которое продюсирует подобные проекты уже более 20 лет. «Электрическая елка» во дворе Музея Москвы – пример взаимодействия городских стейкхолдеров: государственной институции, девелоперской компании и креативной команды. Вместе мы готовы ответить на городские вызовы и дефициты ярким художественным высказыванием», – сказала управляющий партнер арт-парка Никола-Ленивец и бюро Никола-Ленивец Юлия Бычкова. Во дворе Музея Москвы можно согреться после долгой прогулки, отдохнуть в удобном

«Электрическая елка» – это про совпадение наших взглядов и ценностей. Музей Москвы и Никола-Ленивец ратуют за локальную идентичность не меньше, чем Брусника. Разными способами, но мы пытаемся наладить диалог между тем, что уже стало историей, и тем, что в нее попадет через несколько лет. А еще у музея крутой двор, а в Новый год он не должен быть пустым», отметили в пресс-службе Брусники.

Новогоднее пространство во дворе Музея Москвы будет открыто до 31 января. Вход во двор доступен всем желающим без билетов и регистрации ежедневно с 9.00 до 22.00



кресле, попрыгать с детьми на батуте, покататься на карусели и просто зарядиться новогодним настроением.

«Музей Москвы всегда открыт для современного искусства, а когда оно еще и дарит горожанам ощущение праздника – для нас это особенно важно. Приятно, что в своих намерениях мы нашли идеальных партнеров – Бруснику и бюро Никола-Ленивец, которые смогли воплотить «Электрическую елку» во дворе Провиантских складов. Этот яркий арт-объект – настоящий подарок посетителям музея и жителям города к Новому году», – поделилась генеральный директор Музейного объединения «Музей Москвы» Анна Трапкова.

Девелоперская компания Брусника уже не раз создавала общественные пространства и уличные арт-объекты в российских городах, но новогоднюю ель устанавливает впервые.



# Технология развития

Цель ДГИ – предложить продукт, который вызовет спрос у инвесторов и создаст стимул для развития экономики города

**В**ажную роль в управлении городской средой и обеспечении ее эффективного использования играет Департамент городского имущества (ДГИ) Москвы. Он контролирует вовлечение имущественного комплекса в оборот, заботясь о развитии предпринимательства и урегулировании споров. Значительный вклад ДГИ в экономическое развитие столицы способствует улучшению ее инфраструктуры и созданию новых рабочих мест.

Полгода назад Департамент городского имущества стал частью Градостроительного комплекса столицы. «Департамент предоставляет землю для градостроительных проектов: возведения детских садов, школ, поликлиник, дорог и других объектов за счет Адресной инвестиционной программы (АИП), а также программы реновации жилого фонда. С начала 2024 года застройщикам выделили 461 земельный участок общей площадью более 360 гектаров», – говорит руководитель ДГИ Максим Гаман.

Например, на Ливенской улице в Южном Бутово это земельный участок площадью почти 1,2 гектара для строительства жилого комплекса по программе реновации, который будет состоять из пяти секций по 10 этажей. На проспекте Лихачева построят детский сад для 350 воспитанников, а на Пролетарском проспекте – подстанцию скорой помощи на шесть машино-мест.

Сегодня, по словам главы департамента, программа реновации реализуется в 91 районе столицы и уже коснулась жителей 1,74 тыс. домов. В этом году начато отселение 125 из них. «Подчеркну, что реновация – это не просто переезд из морально и физически устаревших пятиэтажек постройки полувековой давности в новостройки, а создание новой комфортной городской среды», – отмечает Максим Гаман.

Другая важная программа – комплексного развития территорий (КРТ). В Москве, которая долгое время была крупным промышленным центром,

есть земельные участки, которые эксплуатируются неэффективно или вовсе простаивают, не принося пользы городу и москвичам. Поэтому с 2020 года в столице реализуется программа КРТ, активное участие в которой принимают девелоперы. Только с начала года департамент заключил с инвесторами 16 договоров о комплексном развитии территорий. Из них 10 – по итогам торгов и шесть с правообладателями участков.

Также город оказывает всевозможную поддержку бизнесу и некоммерческим организациям, рассматривая, по словам Максима Гамана, в качестве одной из мер сниженные ставки на аренду нежилых помещений. В основном для социально ориентированных организаций, которые занимаются благотворительностью, работают в сферах образования, медицины, науки, культуры и др. Ежегодно ими пользуются не только организации, но и индивидуальные предприниматели, и самозанятые москвичи. Сегодня они арендуют 1,3 тыс. нежилых объектов и благодаря поддержке города за последние три года сэкономили около 19 млрд рублей.

Программа «1 рубль за квадратный метр в год» действует в столице с 2012 года, распространяясь на аренду объектов культурного наследия, с 2013-го к ним добавились открытые в городских зданиях объекты образования, а с конца 2021 года – гостиницы. Чтобы арендовать такой объект недвижимости, необходимо принять участие в аукционе, а после заключения договора аренды для перехода на льготную ставку – выполнить все требования программы.

Интерес инвесторов к участию в ней высокий. За последние три года по результатам торгов заключены договоры аренды 18 объектов недвижимости. За тот же период на льготную ставку переведены 12 инвесторов. Всего на данный момент в городе действует 63 договора аренды объектов недвижимости площадью 61,3 тыс. кв. метров, заключенных по результатам торгов.



Максим Гаман, руководитель Департамента городского имущества города Москвы



*У нас есть два основных инструмента привлечения инвесторов к развитию инфраструктуры. Они могут арендовать землю по итогам открытых аукционов, на которые мы регулярно выставляем участки, а также получить площадки для строительства без торгов в рамках реализации масштабных инвестпроектов.*

*С начала этого года по результатам торгов инвесторы арендовали у города более 20 участков общей площадью около 11 гектаров. Они смогут построить торговые центры, спорткомплексы, станции технического обслуживания, многофункциональные комплексы и другие важные инфраструктурные объекты. Это в 1,5 раза превышает показатели за аналогичный период 2023 года. Второй инструмент, который решает такую же задачу, – масштабные инвестиционные проекты (МаИП), для реализации которых город предоставляет землю без проведения торгов. Особенность МаИП в том, что такой статус могут получить важные для города и москвичей проекты, которые улучшают инфраструктуру столицы и создают рабочие места. Это могут быть, например, учреждения образования, спорткомплексы, производства, технопарки.*

Источник: АГН «Москва»



С наступающим  
Новым годом!

OCTOBER  
GROUP

KING & SONS

клубные резиденции с видом на МГУ

# Культурный код OCTOBER GROUP

## Как смысловые концепции девелоперов меняют города

Говоря о градостроительном силуэте столицы, большинство специалистов сходятся в одном: Москва – мегаполис контрастов и эклектики. И если 90-е годы оставили после себя немало спорных зданий, то сегодня топовые застройщики создают настоящие арт-произведения, дополняющие историю города и формирующие новые смыслы. Хороший пример подобного подхода – проекты девелопера OCTOBER GROUP, который не только считает архитектуру одним из главных видов искусства, но и активно взаимодействует с представителями других сфер культуры.

### АРХИТЕКТУРА МИРОВОГО УРОВНЯ

OCTOBER GROUP – относительно молодой застройщик, который за четыре года успел показать выдающиеся результаты. В работе у компании находятся три проекта,

формирующие новые архитектурные доминанты на западе и в центре Москвы. Первый – жилой квартал Stories на Мосфильмовской. Концепция разработана старейшим международным архбюро Nikken со 120-летней историей. Это редкость для Москвы – среди столичных новостроек менее 10% созданы зарубежными архитекторами. Облик проекта напоминает морской лайнер: ступенчатые террасы фасадов, моллированное угловое остекление, горизонтальные деки. Атмосфера путешествия отражена и в благоустройстве. Во дворе появятся прогулочные пространства с ландшафтной подсветкой, двухуровневая детская площадка со смотровой в виде парящего моста, а на небольшой уютной площади разобьют сад в стиле традиционных японских парков – с водоемом и природным амфитеатром. Место станет уникальным для всех резидентов благодаря впечатляющим видам на Москву с эксплуатируемой кровли 11-этажного Terrace House. Этот корпус будет соединен с 29-этажной башней Stories Tower двухэтажным

стилобатом, в котором откроются кафе и рестораны, атмосферные магазинчики, салоны красоты, а также современное бизнес-пространство с офисами в рамках мирового тренда work-life balance.

Второй проект – премиальный клубный дом KING & SONS. Он расположен в посольском квартале Мосфильмовской улицы рядом с представительством КНР. Пятнадцатизэтажное здание на 117 резиденций выполнено в форме раскрытого веера. Это решение позволило архитекторам увеличить до максимума количество квартир с террасами, откуда будут открываться единственные в Москве прямые виды на МГУ – это более 70% от общего числа лотов. «Адаптацией благоустройства занимается бюро GAFA, которое использовало популярный в мире подход многоуровневого функционального зонирования. Благодаря этому приему общая площадь рекреационных пространств будет на треть больше физического размера двора. Архитекторы учли наклонный рельеф участка, а источником вдохновения для них стал японский узор касуми, что значит «облака». Во дворе предусмотрены самые разные сценарии проведения времени, а «секретный сад» создаст атмосферу жизни за городом в природном окружении. Второй ярус – крыша спортивного павильона с амфитеатром. На ней появится терраса площадью 100 кв. метров с зонами отдыха и коворкингом. Третьим ярусом станет эксплуатируемая кровля дома с видовой общественной террасой, кинотеатром, местами для занятий спортом, медитаций и отдыха», – рассказала сооснователь OCTOBER GROUP Марина Маловик.

Строительство обоих проектов ведется быстро и активно, поэтому москвичи уже скоро смогут увидеть новые архитектурные шедевры. Так, в Stories на Мосфильмовской весной полностью завершили монолитные работы, сейчас в активной фазе – монтаж инженерии и фасадов. А в премиальном клубном доме KING & SONS,



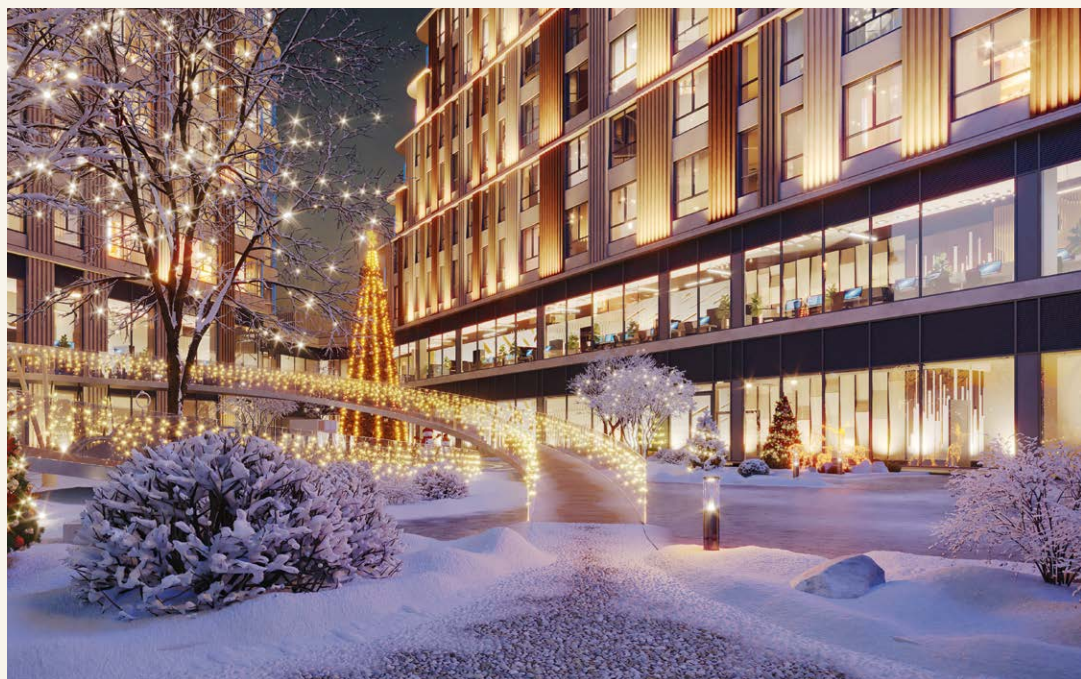


ФОТО: OCTOBER GROUP

Жилой квартал Stories на Мосфильмовской



## МАРИНА МАЛОВИК,

ОСНОВАТЕЛЬ  
OCTOBER GROUP:

OCTOBER GROUP поздравляет партнеров, клиентов и всех жителей столицы с наступающим новым, 2025 годом! Пусть новый год станет олицетворением мудрости, спокойствия, благополучия и баланса и откроет новые горизонты, принесет свежие идеи, проекты и желания, которые обязательно исполнятся!

который получил РНС в феврале 2024 года, уже вовсю кипят надземные работы – сейчас ведется заливка третьего этажа.

### НОВЫЕ ТОЧКИ КУЛЬТУРНОГО ПРИТЯЖЕНИЯ

Третий проект OCTOBER GROUP является примером реализации городского пространства нового формата. В рамках многофункционального комплекса KOBZON CITY (K-City) на Бауманской улице будет создан кластер, объединяющий деловую и культурную составляющие в единую концепцию. «Площадь комплекса – 59,7 тыс. кв. метров. Внутри разместится арт-хаб с трансформируемым пространством, которое будет адаптироваться для проведения концертов, спектаклей, мультимедийных и арт-выставок, презентаций, иммерсивных шоу и лекций. Основную часть займут офисы класса А с инфраструктурой, способствующей зарождению культурных коллабораций. Инвестиции в проект составят около 10,5 млрд рублей. Завершение работ планируем на 2028–2029 годы», – отметил учредитель OCTOBER GROUP Андрей Тютченко. Для проектирования многофункционального арт-кластера на Бауманской девелопер впервые привел на российский рынок архитектурное бюро LINE+, которое входит в топ-5 в Китае. Многофункциональный комплекс станет новым центром притяжения для всех горожан. «Проект реализуется в рамках мирового тренда на создание музыкальных культурных кластеров, где бизнес сможет взаимодействовать с искусством ради рождения креативных идей и создания новых смыслов. Культурная программа центра будет интегрирована в повестку соседних креативных пространств, гармонично дополняя деловую активность и открывая новые возможности для развития», – пояснила учредитель OCTOBER GROUP Наталья Холопова.

### СИНЕРГИЯ ДЕВЕЛОПМЕНТА И КУЛЬТУРЫ

Помимо создания новых арт-пространств OCTOBER GROUP поддерживает творческие мероприятия и активно взаимодействует с представителями искусства.

Этой весной в Москве впервые прошел фестиваль классической музыки «Дворцовые симфонии двух столиц». В Петровском путевом дворце в партнерстве с OCTOBER GROUP состоялось выступление солистки оперного театра «Ла Скала», золотого сопрано Италии Кьяры Таиджи, а также одного из ведущих баритонов Петербургской оперной сцены Владимира Целебровского и заслуженной артистки России, скрипачки Марии Сафарьянц. «Для нас важно контактировать с прекрасным, в то же время мы понимаем, что наша целевая аудитория ходит именно на такие мероприятия. Наш первый проект в премиальном сегменте называется KING & SONS и наилучшим образом отвечает концепции королевского времяпрепровождения. Музыка и архитектура очень близкие понятия. Есть известное выражение «Архитектура – это музыка, застывшая в камне». Мы не могли упустить возможность поучаствовать в таком проекте», – рассказал коммерческий директор OCTOBER GROUP Юрий Коган.

Другой пример – коллаборация девелопера с композитором Глебом Андрияновым.

11 сентября в том же пространстве прошел фортепианный концерт с танцевальным перформансом и иммерсивным шоу. По задумке организаторов, слияние танцевального и музыкального искусств в исторической локации передало атмосферу премиального проекта KING & SONS, презентация которого была интегрирована в визуальный ряд. С использованием технологии mapping на большой экран и стены пространства транслировалась световая инсталляция в виде образов падающих бриллиантов, перекликающихся с фасадами клубного дома.

Также OCTOBER GROUP стал партнером выставки «Планы на будущее» китайского скульптора Хуана Юлуна и художников Тимура Гасумова и Даниэля Заха. Мероприятие прошло в пространстве галереи современного искусства ASKERI GALLERY. Его яркой частью стала арт-презентация клубного дома KING & SONS, также вдохновленного восточными мотивами. Инновационный аудиовизуальный формат погрузил

аудиорию в интерьеры будущего проекта и позволил примерить на себя «тихую роскошь» пространств и оценить вечные виды вечного города.

### ИСКУССТВО НА ПОРОГЕ

Такое внимание и любовь к культуре находят отражение и внутри проектов OCTOBER GROUP. «Конкретные решения опираются на общую концепцию и архитектуру. Так, авторы концепций наших проектов из международного архбюро NIKKEN SEKKEI и китайского архитектурного бюро LINE+ не только сформировали облик зданий, но и концептуально задали направление для наполнения проекта – поиск внутренней гармонии, лаконичность, светлые тона, природные материалы, плавные формы. В проекте Stories из художественных элементов планируются световая инсталляция в приватном дворе-патио и водный арт-объект у водоема с амфитеатром», – заключил Юрий Коган.



Многофункциональный комплекс KOBZON CITY (K-City)



# Поехать по новым дорогам

Важно не место, что мы занимаем, а направление, в котором мы движемся

**В** число главных задач Москвы – одного из крупнейших городов мира – входит решение дорожно-транспортных проблем. С ними успешно справляется нынешнее руководство столицы. За короткий промежуток времени оно организовало строительство множества развязок, дорог, искусственных сооружений, не только значительно улучшивших транспортную ситуацию в городе, но и обеспечивающих безопасность передвижения автомобилей и пешеходов. Активное участие в реализации городских дорожных программ принимает ЗАО «Доринж-39», вот уже более 30 лет оставаясь надежным партнером Московского правительства.

«Развитие транспортной инфраструктуры столицы традиционно остается одним из приоритетов нашей работы. Именно поэтому и в 2024 году снижать темпы дорожного строительства мы не собирались, выстроив планы с прицелом как минимум еще на пять лет вперед», – говорит основатель компании Гаджи Гаджимусаев, подтверждая свои слова примерами.

Несмотря на трудности строительства на бывшей производственной территории, связанные с демонтажом оснований прежних конструкций, в августе «Доринж-39» благополучно получил разрешение на ввод второго этапа Проектируемого проезда № 2017 от Берегового до Новофилевского проезда. Переустроены инженерные коммуникации для транспортного обслуживания жилой застройки в Береговом проезде.

На северо-западе Москвы в районе Хорошево-Мневники компанией своевременно построена отстойно-разворотная площадка со зданием конечной станции и электрическими зарядками для электробусов.

«Строительство дорог – дело нелегкое, требования к их качеству в последние годы серьезно ужесточились, – поясняет Гаджи Гаджимусаев. – Использование нами новых технологий позволяет значительно улучшить качество дорожного полотна, увеличить срок службы его покрытия».

«Доринж-39» завершил комплекс работ на объекте с рабочим названием «Развитие улично-дорожной сети в городском округе Троицк (2-й этап)», где осуществлена реконструкция улицы Академика Франка. Это, несомненно, повысило безопасность дорожного движения в городском округе Троицк и сделало более комфортным перемещение его жителей, так как на улице появились тротуары с удобными спусками и велодорожки, а также остановки общественного

транспорта. Установлены опоры освещения, проведено видеонаблюдение. В рамках объекта построено современное здание проходной одного из институтов ядерных исследований Российской академии наук с контрольно-пропускным пунктом, имеющим все необходимое для безопасности и фиксации в столь важной для Отечества области.

Выполнив проектно-изыскательские работы, «Доринж-39» с опережением сроков построил и сдал в эксплуатацию дороги в Зеленограде. Это проезды № 811, 809 и 8381, расположенные между Кутузовским шоссе и 707-м проездом, которые еще не успели нанести строго отслеживающие ситуацию карты Яндекс и Гугл.

Данные проезды во многом облегчили доступность передвижения населения округа, в том числе к строящемуся физкультурно-оздоровительному комплексу в ЗелаО.

«Важно было как можно быстрее начать движение транспорта по проезду № 8208 на северо-востоке столицы, который обеспечивал выезд к готовящемуся к сдаче жилому комплексу «Алтуфьевское 53». Объект примечателен тем, что, несмотря на заключение контракта на выполнение проектно-изыскательских работ и работ по строительству в августе 2024 года, наша дорожно-строительная компания успела выполнить их в рекордные сроки и с высоким качеством. И уже в сентябре проезд был сдан в эксплуатацию городским службам», – заключил Гаджи Гаджимусаев.



Фото: «Доринж-39»

**ГАДЖИ  
ГАДЖИМУСАЕВ,**  
ЗАСЛУЖЕННЫЙ  
СТРОИТЕЛЬ РОССИИ:

Уважаемые коллеги!

От всей души поздравляю вас с наступающим Новым годом!

Как всегда, в преддверии новогоднего праздника уходящие дни декабря наполнены ощущением чего-то многообещающего. Мы делаем последние шаги навстречу намеченным целям, строим новые надежды и планы. Как и все московские строители, в 2024 году мы старались сделать много нужного и важного для нашей столицы. Но чтобы осуществить задуманное, потребовался не только энтузиазм, но и кропотливый труд, любовь к своему делу.

Сегодня будущее зависит от усилий каждого из нас нашей инициативы, эффективной работы, заинтересованности в общем результате. И какие бы личные планы мы ни строили, они напрямую связаны с благополучием и успехом нашего города. Строительство остается одной из самых перспективных отраслей, от деятельности которой во многом зависит стабильность городской жизни. Поэтому всем нам требуется изыскивать новые эффективные решения, наиболее полно отвечающие духу времени и экономической ситуации. И они обязательно находятся.

Желаю, чтобы в наступающем 2025 году реализовались все, даже самые амбициозные, планы и задачи. Пусть во всех начинаниях нам и нашим партнерам, а также коллегам-строителям и всем-всем жителям столицы неизменно сопутствует удача!

Счастья и благополучия вам и вашим семьям!

Пусть судьба бережет вас!



Фото: «Доринж-39»



# Метро, дороги и мосты

## Итоги работы самого молодого департамента Москвы

**В** сентябре нынешнего года в ходе структурных изменений в Градостроительном комплексе Москвы появилось новое ведомство – Департамент строительства транспортной и инженерной инфраструктуры города. Возглавил его Василий Десятков. Новое распределение полномочий в структуре комплекса позволило повысить контроль за реализацией важных городских проектов. В столице строятся сложнейшие инфраструктурные сооружения, благодаря которым город становится комфортнее, удобнее и ближе к москвичам.

Департамент строительства транспортной и инженерной инфраструктуры стал правопреемником Департамента строительства в сфере возведения дорог, мостов, метро и железных дорог. Руководитель нового ведомства – Василий Десятков – ранее занимал должность директора ГКУ «Управление дорожно-мостового строительства», а с 2021 по 2024 год был заместителем министра транспорта РФ.

Сегодня под контролем департамента завершается строительство тоннеля под МЦД-4 на северо-востоке столицы. Он соединит улицы Складочную и Двинцев. «Готовность объекта – 90%. Центральный участок путепровода возвели за три месяца», – рассказал Василий Десятков. Новый путепровод важен для развития Северо-Восточного округа, он улучшит транспортное обслуживание районов Бутырский и Марьино, где проживает примерно 135 тысяч человек. К концу подходит и возведение эстакады-съезда с МКАД на южном направлении МСД до трассы Солнцево – Бутово – Варшавское шоссе. Она готова на 80%. На этом участке южного направления МСД построят 12,2 километра дорог, четыре эстакады, два тоннеля, мост через реку Битцу, три пешеходных перехода и реконструируют один переход через Варшавское шоссе. Запуск движения транспорта производится в два этапа. «В рамках первого ввели в эксплуатацию более четырех километров дорог и три искусственных сооружения. Это тоннель на пересечении с МКАД, мост по основному ходу через реку Битцу и эстакада-съезд на Симферопольское шоссе. Первый этап состоялся 5 сентября 2024 года», – добавил Василий Десятков.

Больше половины работ завершено на станции Троицкой ветки метро «ЗИЛ». На платформе уже установили архитектурное панно и панели на путевые стены. Композиция длиной 45 метров и высотой 6,4 метра выполнена из многослойных алюминиевых панелей с верхним слоем из триплекса. Художественная

концепция проекта иллюстрирует историю одного из символов советского машиностроения – завода имени Лихачева – от истоков до наших дней. «Основные конструкции платформы полностью готовы. Строители выполняют архитектурную отделку пассажирской зоны и технических помещений. Тоннели в сторону «Крымской» пройдены, сейчас в них ведут работы по устройству жесткого основания, верхнего строения пути и монтажу инженерных систем», – добавил Василий Десятков.

Сегодня над созданием новых станций метро и электродепо трудятся свыше 11 тысяч человек. Работы идут на Троицкой и Рублево-Архангельской линиях, а также на станции «Достоевская» Кольцевой линии, на Бирюлевской ветке готовятся к старту стройки. Строители приступили к активной стадии возведения электродепо «Столбово» и «Южное». «На Рублево-Архангельской линии сегодня работают сразу три тоннелепроходческих комплекса. Готовятся площадки для старта новых щитов на этой линии», – рассказал Василий Десятков. В сентябре открылся первый участок Троицкой линии метро с четырьмя станциями – это «Новаторская», «Университет Дружбы Народов», «Генерала Тюленева» и «Тютчевская». Введен в эксплуатацию участок Сокольнической линии от «Новомосковской» до новой конечной станции «Потапово».



фото: m.perspektiva.ru

**ВАСИЛИЙ ДЕСЯТКОВ,**  
РУКОВОДИТЕЛЬ  
ДЕПАРТАМЕНТА  
СТРОИТЕЛЬСТВА  
ТРАНСПОРТНОЙ  
И ИНЖЕНЕРНОЙ  
ИНФРАСТРУКТУРЫ  
ГОРОДА МОСКВЫ:

С начала года уже запущено движение по дорогам протяженностью 41,5 километра, по 16 искусственным сооружениям и двум пешеходным переходам. Среди наиболее значимых открытых объектов я бы выделил развязку МКАД с улицей Верхние Поля, участок магистрали Солнцево Бутово Варшавское шоссе от станции метро «Новомосковская» до улицы Эдварда Грига, связку улиц Хачатуряна и Дубнинской, отрезок скоростного диаметра от МКАД до Симферопольского шоссе, а также дорогу вдоль набережной Москвы-реки от Большой Филевской улицы до Третьего транспортного кольца.

Всего по итогам года планируется открыть движение по дорогам протяженностью около 70 километров, по 20 тоннелям, мостам и эстакадам, а также девяти пешеходным переходам.

В оставшееся до конца года время будет запущен путепровод через железнодорожные пути на улице 800-летия Москвы, который свяжет Северный и Северо-Восточный округа, а также мост в районе Мневниковской поймы через Москву-реку в створе улицы Мяснищева. Кроме того, предстоит открытие пешеходного моста через Нагатинский затон, он соединит жилые кварталы в районе улиц Речников и Судостроительной с новой станцией метро «Нагатинский Затон» Большой кольцевой линии.

Источник: [interfax-russia.ru](http://interfax-russia.ru)



фото: m.perspektiva.ru

Проспект Багратиона



# От исследований и инициатив к практике

Повестка устойчивого развития переходит в область партнерского взаимодействия с участниками рынка



Фото: Алексей Суздальский

Существует представление, что турбулентность в экономике переводит повестку устойчивого развития из разряда первостепенных в разряд факультативных в деятельности участников российского рынка. Долгое время именно так и происходило. Но последние годы стали прорывными на этом направлении: на законодательном уровне были разработаны механизмы, стимулирующие компании уделять этому направлению большое внимание, чтобы получать те или иные экономические преимущества. О ситуации с экологической повесткой и механизмами ее продвижения в целом рассказала Екатерина Кузьмина, вице-президент, начальник управления устойчивого развития Промсвязьбанка (ПСБ).

## ■ Какие цели перед собой ставит ПСБ в области устойчивого развития? Какова стратегия банка на этом направлении?

– Мы оказываем всестороннюю поддержку нашим клиентам в устойчивом развитии, в том числе при модернизации высокотехнологичных производств при одновременном снижении негативного воздействия на окружающую среду. Сегодня это главные задачи для перехода на внедрение наилучших доступных технологий (НДТ) в России. Это одна из важнейших целей для обеспечения технологического развития национальной экономики по ряду направлений. И конечно, ведем системную работу по разработке и запуску финансовых и нефинансовых продуктов устойчивого развития – «зеленых» переходных кредитов, облигаций для финансирования проектов устойчивого развития, адаптационных и социальных проектов, «синих» облигаций для финансирования модернизации систем ЖКХ. Большое внимание уделяем внедрению услуг ESG-консалтинга и GR-консалтинга – консультациям клиентам по ESG-трансформации, управлению углеродным следом и климатическими рисками, сопровождаем клиентов, нацеленных на получение мер государственной поддержки и подготовку необходимых документов.

## ■ Финансовые меры поддержки стали ключевыми в распространении идеи ESG? Какие меры поддержки сейчас эффективны?

– Финансовые меры поддержки, безусловно, стали эффективным механизмом стимулирования экологической модернизации отечественной промышленности и реализации концепции НДТ. Одной из самых востребованных мер поддержки является субсидия из федерального бюджета тем российским инвесторам, которые участвуют в проектах по внедрению наилучших доступных технологий. Таким компаниям частично возмещаются затраты на выплату купонного дохода по облигациям, выпущенным в рамках реализации инвестиционных проектов, или на уплату процентов по кредитам, полученным в российских и международных кредитных организациях. Этот инструмент позволяет предприятиям оптимизировать технологические показатели НДТ, нормативы выбросов загрязняющих веществ, снизить удельные выбросы парниковых газов, повысить ресурсную и энергетическую эффективность. Таким образом, наилучшие доступные технологии, являясь международно признанным механизмом технологической модернизации и «экологизации» промышленности, не только позволяют снижать негативную нагрузку на окружающую среду при одновременном повышении ресурсной, энергетической эффективности производства, но и служат основой для «зеленого» финансирования.

Проекты технологического суверенитета сильно пересекаются с проектами устойчивого развития. Минэкономразвития РФ уже вынесло предложение о расширении таксономии проектов технологического суверенитета. В их число предлагается включить «зеленые» проекты в промышленности высоких переделов, энергетике и отрасли обращения с отходами, а также производства оборудования для возобновляемой, водородной и атомной энергетики. Таким образом, инвестиционные проекты по указанным направлениям получат возможность привлечения кредитов по сниженной ставке.



**■ Как вы считаете, какова роль рейтингов как инструмента оценки ESG-деятельности компании и в результате получения каких-либо экономических преференций?**

– Тема устойчивого развития, экологической и социальной ответственности давно стала неотъемлемой частью государственной и бизнес-повестки. И конечно, значительную роль в этой сфере играет объективная и прозрачная оценка компаний, реализующих «зеленые» и социальные проекты. В целом оценка компаний для государства – это «задача со звездочкой». Создание в России своего рейтинга социальной ответственности бизнеса – важное событие в повестке устойчивого развития государства. Это дает нам огромное поле для деятельности, поиска новых механизмов развития для достижения национальных целей. При этом работа практически ручная, так как рейтинг уникален и по масштабам, и по возможностям. Охват рейтинга за два года вырос с 40 тысяч компаний в ЦФО до 7 миллионов предпринимателей из всех регионов страны – это впечатляющие результаты. ЭКГ-рейтинг (экология, кадры, государство) – это комплексная оценка «здоровья» российских предприятий, определение уровня их благонадежности, социальной и экологической ответственности. Компании с самым высоким рейтингом могут рассчитывать на дополнительные преференции и государственные меры поддержки, в том числе на специальные региональные льготы.

Также на российском рынке существуют рейтинговые агентства и верификаторы в области устойчивого развития. Однако регуляторы и федеральные органы исполнительной власти, такие как Банк России и Министерство финансов РФ, не могут объективно рассматривать результаты оценки этих рейтинговых агентств, так как в каждом отдельно взятом случае данные подаются непосредственно самой компанией, а оценка проводится «вручную» специалистами. В случае же с национальным ЭКГ-рейтингом процедура анализа делится на две части. Скоринговая часть полностью автоматизирована, в процессе используются верифицированные данные, полученные из реестра Федеральной налоговой службы. А вот заполненная компаниями анкета носит опциональный характер, хотя и она берется во внимание для анализа специалистами и имеет пропорцию и определенный вес в составе общего рейтинга. При этом особо ценно, что компании, не имеющие возможности публиковать свою нефинансовую отчетность, могут получить ЭКГ-рейтинг, сохраняя налоговую тайну.

Национальный ЭКГ-рейтинг актуален и для международной повестки. В рамках объединений БРИКС, ШОС и ЕАЭС регулярно проходят обсуждения на тему необходимости формирования единого финансового рынка. Так, по оценке экспертов, помимо приведения к «общему знаменателю» законодательства, регулирующего деятельность компаний, необходимо также гармонизировать подходы к определению уровня их благонадежности.

Опыт разработки национального ЭКГ-рейтинга с соответствующей методикой можно было бы предложить и нашим зарубежным коллегам с целью адаптации и применения в их практиках.

**■ Россия является участником многих международных деловых мероприятий по теме ESG. Какие выводы по итогам этих обсуждений сейчас можно выделить? Какова актуальная международная повестка?**

– На международном уровне актуальным трендом сегодня является выработка единых подходов к решению экологических и климатических проблем. Этот подход заметен в содержании всех крупнейших прошедших мероприятий, связанных с этой темой. Так, итоговый документ по итогам недавно завершившейся конференции сторон ООН в Баку (COP29) содержит призыв к объединению усилий по увеличению «климатического финансирования» развивающихся стран. Казанская декларация, принятая после завершения саммита БРИКС, тоже выделяет важность реформирования международной финансовой архитектуры, чтобы сделать ее всеобъемлющей и справедливой. Все принятые решения говорят о готовности к формированию единого финансового рынка как минимум в рамках таких объединений, как БРИКС, ЕАЭС, ШОС. Наличие единых подходов к финансированию экологической и климатической повестки значительно

приблизит нас к формированию единого финансового рынка. Это упростит взаимодействие в области разработки новых финансовых инструментов для реализации проектов устойчивого развития.

**■ ПСБ ведет серьезную аналитическую работу в области устойчивого развития. Расскажите об этих исследованиях, какие итоги и планы по развитию?**

– Мы вместе с Институтом исследований и экспертизы ВЭБ систематически исследуем устойчивое развитие разных отраслей и направлений. Мы уже выпустили ряд аналитических бюллетеней «Актуальное в ESG-повестке»: «Транспорт: технологии, экология, климат», «Водные ресурсы: проблемы и решения», «Энергетика и устойчивое развитие: как найти золотую середину». Каждый наш бюллетень посвящен вопросам рационального использования природных ресурсов, анализу российского и международного опыта, современных тенденций. Особый акцент делаем на вовлечении в повестку устойчивого развития российских отраслей экономики. Описываем технологические решения и раскрываем эффективные инструменты привлечения инвестиций. С помощью результатов исследования помогаем российским регионам и бизнесу интегрировать в свою деятельность лучшие практики и международный опыт. Безусловно, продолжим эту работу.







# Бриллианты на карте города: Smindex подводит итоги 2024 года

«Лучший город Земли» – так называется основной стратегический документ Московского правительства: план развития российской столицы до 2030 года. И Москва каждый год делает внушительный шаг навстречу этой гордой цели. Завершающими темпами, как нигде в мире, расширяется сеть общественного транспорта, полным ходом идет реновация жилого фонда, бережно реконструируются объекты культурного наследия, растут новые кварталы с изысканной архитектурой и роскошными дворами-парками.

Важный вклад в реализацию этих планов вносят девелоперы, работающие по высоким стандартам. Они тесно взаимодействуют с городом, поддерживая ключевые направления развития. Именно такого вектора в работе придерживается девелопер Smindex, который этой осенью возглавил рейтинг уверенности застройщиков в своем классе, опубликованный Forbes.

С какими результатами Smindex завершает 2024 год – в материале «Московской перспективы».

## СДЕЛКА ГОДА

Осенью 2024 года портфель проектов Smindex значительно увеличился: в октябре компания завершила сделку по приобретению застройщика Ingrad, что стало ключевым событием года на рынке недвижимости. Теперь у компании в Москве 19 проектов – это 2,4 млн кв. метров.

Работая под двумя брендами, Smindex по-прежнему намерен применять высокие фирменные стандарты по созданию идеальной жилой среды: красивая архитектура, инфраструктура для развития детей и занятий спортом, благоустройство зеленых дворов, продуманные планировки.

Для Smindex это вторая за два года сделка по приобретению крупного девелопера. Ранее компания успешно интегрировала в свой бизнес застройщика «Интеко», который был куплен в 2022 году.

## РЕКОРДЫ ГОДА

В уходящем году компания ввела в эксплуатацию первую очередь квартала Foriver на Симоновской набережной и скоро введет вторую в этом же проекте. Вовсю идет подготовка к сдаче двух домов – это

«Достижение» в Останкино и «Лаврушинский» в километре от Кремля. Общий объем вводимых домов – 450 тыс. кв. метров.

Завершение строительных работ в доме «Достижение» ознаменовалось появлением в России самого большого по площади фасада в стиле ар-деко – его украшают «короны»-навесия, копьевидные башни-пинакли, ризалиты, пилястры и стрельчатые арки. Такое внимание Smindex к архитектуре созвучно с растущими требованиями к этому аспекту в Москве. Каждый дом, созданный компанией, получает авторский облик – на это девелопер тратит до 30% бюджета проекта.

## ПРЕМЬЕРЫ ГОДА

Еще два знаковых проекта Smindex в 2024 году только стартовали. В тихом квартале «Тишинский бульвар» появятся 14 корпусов, у каждого свой уникальный фасад. В состав квартала также вошло историческое здание: реконструируется под офис бывший дом Товарищества фабрики П.Т. Фирсова 1890-х годов.

Таким образом, Smindex поддерживает городской запрос на создание рабочих мест – благодаря





Город-парк  
«Фрунзенская набережная»

компании в Москве их появится более двух тысяч. Значительная их доля придется и на деловой центр Twist. За него компания в 2024 году получила Архитектурную премию Москвы.

Масштабная инфраструктура для жизни создается в городе-парке «Фрунзенская набережная», который Sminex также начал строить в 2024-м. Девелопер обустроит здесь самый большой в своем сегменте всепогодный двор-парк с соснами – 3,1 гектара. На его территории появятся живописный пруд под витражными навесами, спортплощадка и детское



Двор дома  
«Достижение»

фото: Sminex

Дом «Лаврушинский»  
в километре от  
Кремля

фото: Sminex



пространство на 600 кв. метров. В новом квартале от Sminex встретятся три архитектурные эпохи – неоклассицизм, авангард и современный стиль. Все здания ансамбля органично вписываются в природный ландшафт двора-парка и контекст легендарной локации.

### ЛУЧШИЙ ГОРОД ЗЕМЛИ

Один из важнейших трендов Москвы – благоустройство общественных территорий. Этому направлению Sminex уделяет особое внимание: сегодня компания создает 16 га дворов-парков и городских пространств.

Важная составляющая благоустройства от Sminex – водные объекты: сухие фонтаны, медиативные чаши, ручьи, каскады с гейзерами и даже пруды.

2600 кв. метров – такова площадь «зеркала воды» пруда в новой общественной зоне на территории архитектурного ансамбля «Садовые кварталы». Здесь Sminex создал новую точку притяжения для жителей Москвы.

«Мы поддерживаем тренд на развитие общественных пространств. В дополнение к благоустроенным московским паркам, которые дарят множество сценариев для досуга и отдыха, наши жители получают возможность наслаждаться красивым пейзажем в шаге от дома. Мы создаем комфортную среду как в своих домах, так и на прилегающих территориях», – рассказала вице-президент по согласованиям Sminex Самира Левшина. Девелопер уделяет внимание и социальной инфраструктуре. В жилом квартале Life Time на Пресне компания в уходящем году начала строить школу на 250 учащихся. Здание получит оригинальный архитектурный облик, отсылающий к образу книжной полки, – этот эффект будет создан благодаря узким навесным фасадным элементам. Для отделки здания площадью 5,7 тыс. кв. метров будет использован отличающийся повышенной прочностью фактурный фибробетон светлого и темного

оттенков, а также закаленное окрашенное стекло – стемалит. Благодаря витражным окнам высотой 2,6 метра в учебных классах будет светло и уютно, а теплоотражающее покрытие стекла сохранит в помещениях комфортную атмосферу. Планируется, что учебное заведение будет введено в эксплуатацию в 2026 году – вместе с жилыми корпусами.

### ПЛАНЫ НА БУДУЩЕЕ

В портфеле компании много объектов с историей. Sminex бережно воссоздает эстетику, которую подарили нам архитекторы прошлого, и возвращает эти здания в городские сценарии не на годы, а на столетия, делая их комфортными для людей.

Среди таких проектов «Теплые торговые ряды» в 160 метрах от Красной площади, где появятся клубные дома «Ильинка 3/8», а также «Городская усадьба в Орлово-Давыдовском» в центре Москвы. В 2025 году Sminex планирует завершить реставрацию этих двух памятников архитектуры.

«В домах с историей мы проводим воссоздание кладки, – говорит Самира Левшина. – Что-то реставрируем вручную, не поддающиеся реставрации элементы заменяем новыми. Заводов, которые производят кирпич нужного качества, два на всю Россию. У каждого мы заказываем не менее 20 образцов, чтобы выбрать тот самый оттенок. Затем вручную осуществляем контроль каждого кирпича, который станет частью исторического дома. В особняках «Ильинки 3/8» их 40 тысяч, а в «Городской усадьбе в Орлово-Давыдовском» – более 100 тысяч.

В новом году Sminex продолжит создавать дома, которые украшают Москву. На очереди несколько архитектурных премьер. В них компания применила свой авторский подход: это внимание к каждой детали – от фасадных материалов до продуманных сценариев досуга жителей во дворе-парке и безупречное качество ее исполнения.





## Владимир Ресин,

ДЕПУТАТ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ, СОВЕТНИК МЭРА МОСКВЫ И СОВЕТНИК ПАТРИАРХА МОСКОВСКОГО И ВСЕЯ РУСИ ПО ВОПРОСАМ СТРОИТЕЛЬСТВА

*Дорогие друзья, коллеги и москвичи!*

Поздравляю вас с наступающим Новым годом! Каждый из нас верит, что старый год унесет с собой все плохое и ненужное, все ошибки и разочарования, а наступающий обязательно подарит что-то важное: новые идеи, проекты, выгодных и надежных партнеров.

В уходящем году благодаря совместным усилиям мы не только продолжили масштабное жилищное строительство, но и уделили пристальное внимание сохранению культурного и архитектурного наследия. Реставрация памятников, беспрецедентные масштабы и темпы столичного храмостроительства, возведение новых социальных объектов и гармоничное развитие городской среды — это вклад в настоящее и будущее. Особенно хочу отметить важность продолжения развития Московского региона. Благодаря поддержке мэра Сергея Собянина наша столица остается примером для всей страны, а новые программы столичного правительства направлены на улучшение качества жизни каждого.

Впереди у нас еще много работы, но я уверен: вместе мы преодолеем любые вызовы, сохраняя высокий темп развития. Пусть новый год принесет каждому из вас крепкое здоровье, радость и успех. Пусть он станет годом новых достижений, ярких побед и воплощения самых смелых замыслов.



## Алексей Шапошников,

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ МОСКОВСКОЙ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ ВОСЬМОГО СОЗЫВА

*Дорогие москвичи!*

От имени депутатов Московской городской Думы поздравляю вас с наступающим 2025 годом! Новый год — особый праздник. Для каждого из нас это новые цели и новые надежды. Мы уверены, что все задуманное обязательно свершится, ведь в уходящем году для этого заложены прочные основы. Положительные результаты и успехи в жизни столицы были достигнуты благодаря созидательному труду москвичей. Спасибо каждому за вклад в общее дело! За этот год в Москве появилось больше школ и детских садов, поликлиник и спортивных сооружений. Развивается метро, преображаются дороги, улицы и дворы, возводится новое жилье, а построенные по программе реновации дома обретают своих жильцов.

Московской городской Думой проделана весомая работа по совершенствованию законодательной базы для обеспечения социальной стабильности и повышения качества жизни горожан. В сентябре состоялись выборы депутатов в столичный парламент восьмого созыва. Обновленный парламентский корпус своим неизменным приоритетом считает благополучие и дальнейшее развитие Москвы.

Желаю всем москвичам счастья, здоровья, успехов и процветания на благо нашей любимой столицы! Уверен, что только вместе мы сможем уверенно идти вперед и противостоять любым испытаниям!



## Рафаил Родионов,

ЗАСЛУЖЕННЫЙ СТРОИТЕЛЬ РСФСР, ПРЕЗИДЕНТ ФОНДА ВETERANОВ СТРОИТЕЛЕЙ МОСКВЫ

*Дорогие коллеги!*

Фонд ветеранов строителей Москвы сердечно поздравляет вас с наступающим 2025 годом!

Оглядываясь на уходящий год, мы видим, как изменился к лучшему наш город. Этому способствовала ударная работа ведущей строительной отрасли столицы.

Тридцать лет Фонд ветеранов строителей сотрудничает со строительными организациями Москвы. Мы ведем активную работу по защите прав и интересов пенсионеров, оказываем благотворительную помощь инвалидам, участникам Великой Отечественной войны, являясь крепкой опорой для десятков тысяч ветеранов Градостроительного комплекса столицы.

Активная деятельность в сочетании с заботой о ветеранах и молодом пополнении отрасли дают нам полное основание утверждать, что москвичи достойно продолжают созидательную эстафету многих поколений отечественных строителей.

Пусть 2025 год оправдает самые добрые надежды, принесет в ваши семьи мир и согласие, здоровье и благополучие! Искренне желаю всем оптимизма, душевного тепла родных и близких и осуществления всех надежд!

*Долгих вам лет жизни!*



## Валерий Лаптев,

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРОФСОЮЗА СТРОИТЕЛЕЙ МОСКВЫ, ЗАСЛУЖЕННЫЙ СТРОИТЕЛЬ РОССИИ

*Уважаемые коллеги!*

От профсоюза строителей Москвы поздравляю вас с наступающим Новым годом и Рождеством!

Каким бы сложным ни был уходящий год, это пройденный нами путь. Как и все москвичи, профсоюз строителей столицы старался в 2024-м сделать много нужного и важного для нашей Москвы. Но какие бы личные планы мы ни строили, каждый из нас знает: они напрямую связаны с ее благополучием и успехом.

Судьба испытывает нас, но история показывает, что без преодоления трудностей не бывает успехов и развития. Роль каждого участника строительного процесса здесь незаменима. А мощный Градостроительный комплекс Москвы — локомотив динамичных, масштабных и зримых преобразований в различных сферах жизни нашего города. Строительство остается одной из самых перспективных отраслей, от деятельности которой во многом зависит решение большинства вопросов. Нужно лишь настроиться на то, что каждый последующий год будет успешнее предыдущего!

Пусть 2025-й станет годом оптимизма, пройдут все неурядицы, а праздник ознаменует наступление долгожданного порядка в делах. Успехов всем, крепкого здоровья, долголетия, верных друзей, надежных партнеров, а молодым — много детей, это наше будущее!



# Динамика развития

## ТиНАО – один из самых «строящихся» округов столицы

**З**а 12 лет в Новой Москве проделана огромная работа по созданию комфортной среды проживания. Построены участки Солнцевской и Сокольнической линий метро, прокладываются Троицкий радиус. Развивается дорожный каркас, строится жилье, создаются места приложения труда.

Растет и обеспеченность жителей ТиНАО социальными объектами. По словам руководителя Департамента развития новых территорий Владимира Жидкина, в последние несколько лет их возводят даже с запасом. В первые годы в Новой Москве ежегодно вводили в строй около 10 объектов образования. Сегодня Троицкий и Новомосковский административные округа – лидеры по строительству образовательных объектов. С начала 2024-го там ввели 19 школ и детских садов.

Опережающими темпами развивается и инфраструктура новых территорий, увеличивая тем самым их инвестиционную привлекательность. Идет активная работа по строительству и реконструкции дорожно-транспортной составляющей, что позволяла ежегодно вводить в строй до 40 км магистралей. Всего же с 2012-го в ТиНАО построено 390 км шоссе.

Продолжается строительство трассы Солнцево – Бутово – Варшавское шоссе, связывающей пять вылетных магистралей: Минское, Боровское, Киевское, Калужское и Варшавское шоссе. Она станет важнейшей составляющей западной и южной частей МКАД. Ее длина по прямому ходу насчитывает 26,6 км, а общая протяженность новых дорог с учетом развязок – свыше 95 километров. В августе мэр Сергей Собянин открыл первый этап четвертого строящегося участка – от станции метро «Новомосковская» до улицы Эдварда Грига – протяженностью около трех километров. Он значительно улучшит транспортную доступность районов Коммунарка и Южное Бутово. Строительство второго этапа четвертого участка магистрали – от улицы Эдварда Грига до улицы Поляны – продолжается. Кроме того, весной 2023 года началось строительство пятого

участка трассы – от улицы Поляны до Варшавского шоссе.

Из крупных объектов в сентябре также введен участок дороги Мамыри – Пенино – Шарапово (дублера Калужского шоссе) от автодороги Солнцево – Бутово – Варшавское шоссе до трассы Середнево – Марьино – Десна. Третий по счету (первые два были построены в 2021–2022 годах) и длиной почти 10 км, он улучшил транспортное обслуживание районов Коммунарка, Филимонковский и города Троицка, где проживает более 320 тыс. человек.

До конца года также необходимо завершить строительство участка трассы от станции метро «Тютчевская» до Проектируемого проезда № 7502. Близится к финишу и проектирование двух оставшихся участков общей протяженностью 12,2 километра. Таким образом, общая длина трассы Мамыри – Пенино – Шарапово, которая пройдет от станции метро «Тютчевская» до Троицка, составит 23 километра.

Откроется реконструируемая часть улицы Бачуринской в рамках строительства дороги Калужское шоссе – Бачурино – трасса Солнцево – Бутово – Варшавское шоссе.

В начале сентября Сергей Собянин открыл первую отапливаемую наземную станцию Московского метрополитена «Потапово» Сокольнической линии метро. Она расположена рядом с магистралью Солнцево – Бутово – Варшавское шоссе, недалеко от пересечения с улицей Александры Монаховой. Станция значительно улучшит транспортное обслуживание жителей Коммунарки и расположенных рядом кварталов Южного Бутово и Щербинки.

А спустя несколько дней Президент России Владимир Путин и мэр Сергей Собянин дали старт движению поездов на первом построенном участке Троицкой линии метро, которая протянется от платформы МЦК ЗИЛ до города Троицка. Длина участка с четырьмя станциями – 8,3 км, одна из которых – «Тютчевская» – расположена на территории поселка Мосрентген с внешней стороны МКАД.



Владимир Жидкин, руководитель  
Департамента развития новых территорий



*12 лет прошло с момента образования Новой Москвы. Все эти годы она комплексно развивалась – одновременно строились дороги, жилье, социальные объекты, создавались рабочие места. Население новых территорий выросло в три с лишним раза – вместо 240 тыс. человек здесь сегодня проживают и постоянно зарегистрированы 750 тыс. «новых москвичей». Число рабочих мест также увеличились с 84 тыс. до сегодняшних свыше 290 тысяч. Построено 26 объектов здравоохранения и более 150 объектов образования, из которых 100 – это детские сады и 50 – школы. И динамика их возведения с каждым годом только увеличивается. Строятся объекты культуры и спорта. Обустроено более 30 парков различного уровня и назначения. Когда реализуется такой большой проект, главное, чтобы в целом и инфраструктура, и жилье, и рабочие места создавались параллельно. Именно так сегодня и происходит в Новой Москве.*

Источник: ТАСС, РИА «Новости», mos.ru





Первый квартал ЖК «Адмирал»

# Ворота В НОВУЮ ЖИЗНЬ

В «Южном порту» создается третий центр Москвы

**Е**ще 5–10 лет назад было трудно представить, что район Печатники на юго-востоке Москвы станет одним из новых центров столицы. Почему именно здесь формируется город будущего, какие точки притяжения появятся для горожан и что за проекты выходят на рынок в этой локации – читайте в нашей статье.

На протяжении долгих лет 67% территории старого московского района Печатники занимала промзона, львиная доля которой приходилась на Южный речной порт. С приходом к руководству Москвой мэра Сергея Собянина была разработана и стала претворяться в жизнь масштабная программа редевелопмента.

Главный архитектор Москвы Сергей Кузнецов определяет будущее этой территории как образец превращения бывших промзон в современные общественные пространства с уникальной архитектурой и развитой инфраструктурой.

В результате преобразования на карте города появится обновленный современный район. На 449 гектарах планируется построить 7,4 млн кв. метров недвижимости, в том числе 4,4 млн «квадратов» жилья и свыше 260 тыс. кв. метров социальных объектов. Доминантой этой территории станет кластер «Южный порт». По замыслу он будет ни много ни мало одним из главных центров притяжения столицы: наряду с историческим сердцем города и деловым кварталом «Москва-Сити».

## РАЙОН ПОВЫШЕННОГО КОМФОРТА

Для девелоперов территория Печатников – Южный Порт привлекательна как своей локацией – близостью одного из красивейших мест акватории Москвы-реки, так и уже существующей развитой транспортной и социальной инфраструктурой, а еще и возможностью использования освобождаемых в результате сноса земельных участков.

Редевелопмент «Южного порта» подарит жителям новые форматы досуга – они смогут купаться в бассейнах, кататься на сапах, загорать и гулять, любясь солнечными бликами на воде. Здесь появятся прогулочные маршруты для яхт, речных трамвайчиков и даже водного такси. Также в ближайшем будущем в «Южном порту» будет обустроена самая большая в столице марина.

Многоуровневая набережная «Южного порта» имеет все шансы стать новой достопримечательностью города. Самым необычным ее элементом будет прозрачный ярус с высокими стеклянными бортами-ограждениями, парящий в 30 метрах над землей.

## СВОЙ «АДМИРАЛ» В «ЮЖНОМ ПОРТУ»

На текущий момент в локации «Южного порта» в продаже представлены квартиры в пяти проектах. Из них три – бизнес-класса, два – комфорт. Средняя цена предложения – 20,5 млн рублей. К декабрю 2024 года стоимость лотов в этой локации выросла на 13% в сравнении с прошлым годом. Спрос, как и цена на недвижимость в «Южном порту», будет расти и дальше по мере развития территории.

Настоящей премьерой уходящего года стал выход на рынок первого квартала жилого комплекса «Адмирал» от «Галс-Девелопмент» (девелопер группы ВТБ). Этот проект станет самым масштабным за всю историю компании – там запланировано более 4700 квартир, из них 1489 – в первом квартале.

ЖК «Адмирал» расположен в 300 метрах от транспортно-пересадочного узла «Печатники», который включает в себя сразу три станции – БКЛ, МЦД и Люблинско-Дмитровской линии. До центра города, метро «Трубная», 20 минут без пересадок.

Архитектурная концепция первого квартала ЖК «Адмирал», разработанная бюро «Генпро», будет гармонично сочетать современный стиль и элегантные традиции, создавая выразительный облик, который станет новой доминантой «Южного порта». Арочные витражи в тактильной зоне первых этажей отсылают к античности и добавляют легкости архитектурным формам квартала.

В первом квартале будет четыре корпуса от 13 до 47 этажей, объединенные стилобатом. Объемы застройки плавно перетекают друг в друга, а скругленные углы зданий усиливают это впечатление. Контрастность высот обеспечит визуальную динамику. Более 70% лотов в квартале имеют видовые характеристики в сторону акватории или зеленых зон. Концепция переменной этажности также обеспечит максимальный доступ солнечного света во внутренний двор, создавая уютные зоны отдыха. Амбициозный жилой комплекс объединит современные

## РЯДОМ С КЛАСТЕРОМ «ЮЖНЫЙ ПОРТ»:

Пять арт-площадок; три больших парка; два музея-заповедника; парк «Остров мечты»; 30 образовательных объектов; шесть школ; 10 вузов; 20 торговых центров; более 150 ресторанов и кафе.





Территория первого квартала ЖК «Адмирал»

архитектурные решения, комфортный ритм жизни и продуманную инфраструктуру. На первых этажах жилых корпусов откроются рестораны, кофейни, пекарни и магазины, различные сервисы, большой супермаркет – все, чтобы жителям было комфортно и по-домашнему уютно. Между кварталами планируется обустроить пешеходный квартал, который займет 2,7 га. На территории ЖК «Адмирал» будет построен бизнес-центр с общественно-деловой инфраструктурой, доступной для горожан.

### КВАРТИРЫ НА ЛЮБОЙ ВКУС

В первом квартале «Адмирала» представлены квартиры от 28 до 99 кв. метров. Планировочные решения самые разнообразные – от эргономичных студий и компактных однокомнатных лотов до двух- и трехкомнатных вариантов в классическом или евроформате. Есть и максимально просторные семейные четырехкомнатные квартиры евроформата с несколькими санузлами, обзором на три стороны света и лоджией.

В декабре 2024 года стартовали продажи 285 лотов без отделки с высотой потолков от 2,95 метра. Однако большинство квартир в «Адмирале» будут сдаваться с чистовой отделкой под ключ в современном и неоклассическом стилях (в светлой или темной гамме), каждый из которых представлен в двух цветовых решениях.

Из других особенностей первого квартала – расположение 534 кладовых для хранения сезонных вещей на втором этаже, куда можно спуститься даже в тапочках. А двухуровневый подземный паркинг рассчитан на 535 машино-мест.

Вход в первый квартал ЖК «Адмирал» осуществляется через гранд-лобби, в котором располагается зона ресепшн. Дизайн интерьеров общественных пространств выполнен командой BUROWHITE в теплой цветовой гамме с использованием премиального керамогранита в сочетании со штукатуркой, деревом и декоративным металлом. Четырехметровые потолки и витражное остекление наполнят входные группы естественным светом. В вестибюлях будут расположены зоны с мягкой мебелью, колясочные и почтовая зона.

### ЗЕЛЕНый АРХИПЕЛАГ

Над проектом благоустройства комплекса работала команда бюро Wowhaus. Внутреннее пространство первого квартала «Адмирала» площадью 0,5 га вдохновлено идеей зеленых архипелагов. В сердце двора находится многофункциональная «палуба». На ее верхней части, куда ведет винтовая лестница с флагштоком, расположены зоны отдыха и скалодром, включающий массу игровых элементов для детей. Крытое пространство под «палубой» решено в формате чилл-аута – с качелями, гамаками и лекторием. На территории двора также расположатся зеленые гостиные, зоны для спокойных практик и воркаута, коворкинг, инклюзивная детская площадка с интерактивными элементами и открытый амфитеатр для мероприятий с соседями. Декоративные фонари с мягким светом добавят ландшафту выразительности, а зеленые гостиные позволят наслаждаться свежим воздухом в любое время года. Конечно же, такой масштабный проект требует и отдельной социальной инфраструктуры. Девелопер планирует построить учебно-воспитательный комплекс – школу на 500 учеников и детский сад на 385 малышей рядом с комплексом.



Отделка квартир в первом квартале ЖК «Адмирал»



Гранд-лобби первого квартала ЖК «Адмирал»



фото: mperspektiva.ru

### ЕКАТЕРИНА БАТЫНKOVA,

ДИРЕКТОР  
ДЕПАРТАМЕНТА  
ПРОДАЖ ГК  
«ГАЛС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»:

«Жилой комплекс «Адмирал» – это ворота второго «Сити» в Москве. Именно эти кварталы будут открывать новый городской район, который появится в активно развивающемся кластере «Южный порт» в Печатниках, будущем бизнес-хабе столицы. Мы создаем свой масштабный проект в концепции «город в городе», где принципы шаговой доступности и добрососедства являются ключевыми. Внутриквартальная среда учитывает самые разные сценарии жизни резидентов – отдых, работу, общение и досуг. И это настоящее море возможностей для тех, кто ценит свое время и выбирает комфорт все, что нужно для полноценной жизни, гармоничного взросления и личного развития, есть в контуре территории «Адмирала».

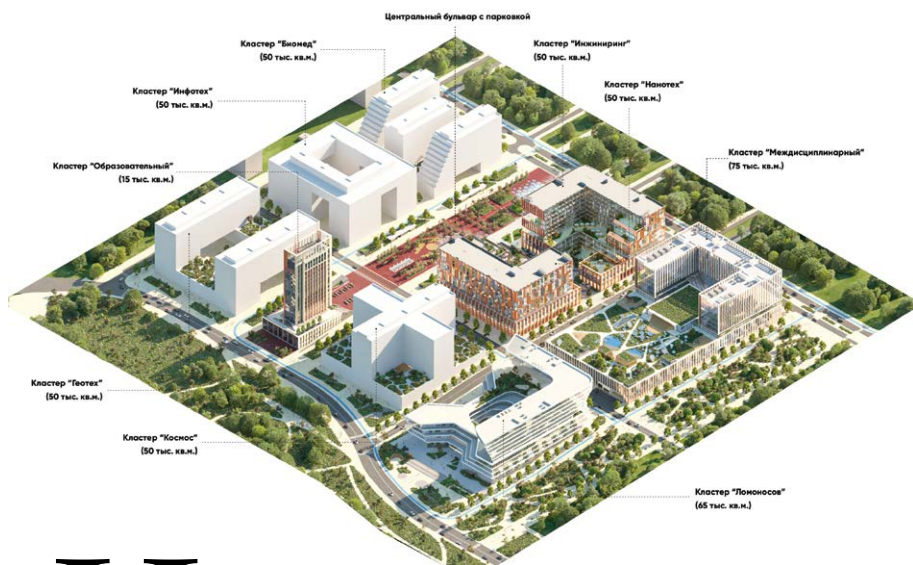
Ввод в эксплуатацию первого квартала ЖК «Адмирал» будет реализован в два этапа. Два корпуса введут в IV квартале 2027 года, еще два – в IV квартале 2028 года.

Сегодня на карте Москвы уже много точек преобразования бывших промышленных зон в развитие городские районы. Но не многие из них могут похвастаться локацией, которая сочетает сразу и великолепный ландшафт с просторной акваторией, и удобную транспортную инфраструктуру, которая будет день ото дня становиться лучше (в 2027 году намечено открытие новой станции метро «Южный порт»), и близость исторических достопримечательностей – древние храмы, исторические усадьбы, красивые парки. У девелоперов есть прекрасная возможность использовать качество территории на все 100%, а у горожан – заново открыть для себя новые локации для жизни в столице.



# Переключка эпох

## Андрей Асадов о работе в Научной долине



**Н**едалеко от главного здания МГУ им. М.В. Ломоносова реализуется федеральный проект университета «Научная долина». Из девяти кластеров Инновационного научно-технического центра МГУ «Воробьевы горы» два – «Образовательный» и «Междисциплинарный» – спроектированы известным архитектурным бюро ASADOV.

Рассказывает руководитель бюро Андрей Асадов:

«Научная долина – это место встречи науки и бизнеса, масштабная площадка по тестированию и внедрению новых технологий, а также по запуску высокотехнологичных бизнесов. Здесь создаются все условия для реализации приоритетов научно-технологического развития России, повышения инвестиционной привлекательности сферы исследований и разработок. Над проектом работали несколько архитектурных команд, а для общей координации был создан архитектурный совет под руководством главного архитектора Москвы Сергея Кузнецова и ректора МГУ им. М.В. Ломоносова Виктора Садовниченко.

Создавая свои проекты, в архитектурном плане, с одной стороны, мы хотели поддержать градостроительную традицию комплекса МГУ, с другой – привнести масштаб и звучание XXI века. Шестнадцатипятиэтажное здание «Образовательного» кластера расположено на главной московской оси, идущей от Кремля через храм Христа Спасителя, «Лужники» и главное здание МГУ, поэтому мы придали ему строгий, парадный облик. При этом было важно создать живую, человеческую среду на прилегающем к зданию пространстве, для этого мы превратили стилобатную часть в открытый общедоступный амфитеатр с панорамным видом на Москву.



Междисциплинарный кластер



**АНДРЕЙ АСАДОВ,**  
 РУКОВОДИТЕЛЬ  
 АРХИТЕКТУРНОГО  
 БЮРО ASADOV,  
 ЛАУРЕАТ  
 АРХИТЕКТУРНОЙ  
 ПРЕМИИ МОСКВЫ:

Материалы фасада переключаются с историческими. Так, каменной кладке исторических корпусов вторят крупноформатные панели из керамики ARCHSKIN, а исторические красные акцентные элементы выполнены из медных панелей.

В «Образовательном» кластере на площади 15 тыс. кв. метров расположены выставочное и лекционное пространства, блок научно-образовательных лабораторий, мультимедийный пресс-центр, а также офисный блок управляющей компании.

«Междисциплинарный» кластер находится в стадии строительства. В восьмиэтажном здании площадью 75 тыс. кв. метров, планируется разместить Институт человека, блоки когнитивных исследований искусственного интеллекта и развития инновационных спортивных технологий, экспоблок с конгресс-центром...

Работа в Научной долине стала для нас интересным творческим опытом соединения традиций и новаций в формировании человеческих пространств даже в таких представительских объектах. Мы не соревновались с шедевром – главным зданием университета, но чувствовали в этом процессе переключку эпох».



Компания «МЭЙД» пятнадцать лет назад впервые привезла в Россию крупноформатную керамику и с тех пор всегда предлагает клиентам лучшее из линеек российских и европейских производителей.

Керамика ARCHSKIN – высокотехнологичный и современный материал, который не впитывает загрязнения, не меняет свой цвет, не подвергается воздействию температур. Она полностью экологична, состоит из натуральных компонентов (глина, полевоы шпат, кварцевый песок и минеральный краситель), а крупный формат и минимальная толщина плиты позволили нам реализовать фасад, который привносит в здание исторический мотив, ассоциативно связывая новый объект с главным предшественником.



# Архитектура комфорта

За десять месяцев года Москомархитектура оказала более 62 тысяч градостроительных услуг

**Ч**тобы город рос и развивался, незаметные простому жителю процессы должны проходить быстро и просто. Выдача разрешений, согласования, а главное – обеспечение идеальной работы всех «бумажных» механизмов. Всем этим занимается Комитет по архитектуре и градостроительству Москвы (Москомахитектура). В этом году в ведомстве улучшили показатели и выдали разрешения на строительство сотен объектов.

Комитет по архитектуре и градостроительству города Москвы занимается градостроительным проектированием. Фактически в ведении Москомархитектуры находится формирование архитектурно-художественного облика столицы. Помимо выдачи разрешений на строительство домов по реновации, детских садов, школ, спортивных комплексов, производственных зданий и индивидуального жилого строительства Москомархитектура определяет, кто будет заниматься восстановлением исторических зданий Москвы и стройкой уникальных объектов.

Недавно конкурсная комиссия Москомархитектуры определила команды, которые получают гранты на разработку концепций реконструкции комплекса зданий театра «Уголок дедушки Дурова». Среди них – бюро «АИ-Архитектс», Gafa, GenPro, архитектурное бюро М.А.М, бюро «Практика» и Above. Это шесть команд с релевантным опытом и необходимыми компетенциями, которые позволят выполнить работы на самом высоком уровне. Впереди их ждет реставрация всего комплекса зданий, а также благоустройство прилегающей территории. Конкурсантам предстоит разработать уникальное предложение, в рамках которого будет модернизирован весь комплекс зданий. Одно из зданий театра – памятник архитектуры регионального значения «Жилой дом В.Л. Дурова – музей «Уголок дедушки Дурова». Это старинный особняк, построенный австрийским архитектором Августом Вебером в 1894 году, в котором с 1908-го жил и работал ученый, артист-дрессировщик и основатель театра Владимир Дуров. 8 января 1912 года в этом здании Дуров открыл зоологический музей и театр «Крошка», положивший начало более чем вековой истории нынешнего театра.

Также Москомархитектура традиционно проводит Архитектурную премию Москвы, которая призвана отметить наиболее яркие современные проекты, задающие высокий уровень качества и демонстрирующие новаторские идеи. Прием заявок на участие уже открыт. Прислать документы можно до 15 февраля 2025 года. Конкурс предусматривает вручение 12 премий в разных номинациях. Среди них проекты жилья, объекты инфраструктуры и социального назначения, дома по программе реновации и другие. Церемония награждения лауреатов премии пройдет в июле следующего года и традиционно будет приурочена ко Дню архитектора.

Еще одна большая часть работы ведомства – упрощение работы девелоперов и властей, причем сегодня все услуги в сфере градостроительства оказываются в электронном виде. Они ускоряют процесс получения документов и уменьшают административные барьеры. Это важный этап в цифровизации отрасли. Из 62,3 тыс. заявлений на предоставление государственных услуг большая часть была подана в третьем квартале 2024-го – это более 19 тыс., что превышает показатель аналогичного периода 2023 года. Самыми популярными услугами в этом году стали:

- «Приемка исполнительной документации для ведения Сводного плана подземных коммуникаций и сооружений» – более 27,2 тыс. обращений;
- «Подготовка градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ) в городе Москве» – 15 тыс. обращений;
- «Приемка материалов и результатов инженерных изысканий в государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности (ГИС ОГД)» – свыше 11 тыс. обращений.

Еще более 4,7 тыс. заявлений было подано на госуслугу по оформлению свидетельства об утверждении архитектурно-градостроительного решения (АГР) и более 1,2 тыс. обращений касалось оформления паспортов колористического решения фасадов зданий, строений и сооружений в столице.



Юлиана Княжевская, председатель Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы



**В итоге за рассматриваемый период утверждено более 8 тыс. градостроительных планов земельных участков и почти 10 тыс. положительных решений по приемке материалов и результатов инженерных изысканий для размещения в Государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности города Москвы. Также оформлено свыше 11 тыс. заявлений на приемку исполнительной документации для ведения Сводного плана подземных коммуникаций и оформлено 844 паспорта колористического решения фасадов зданий, строений, сооружений в городе Москве**

Источник: stroi.mos.ru



# Высокая динамика Dominanta

Уходящий год для компании был полон ярких профессиональных начинаний и побед

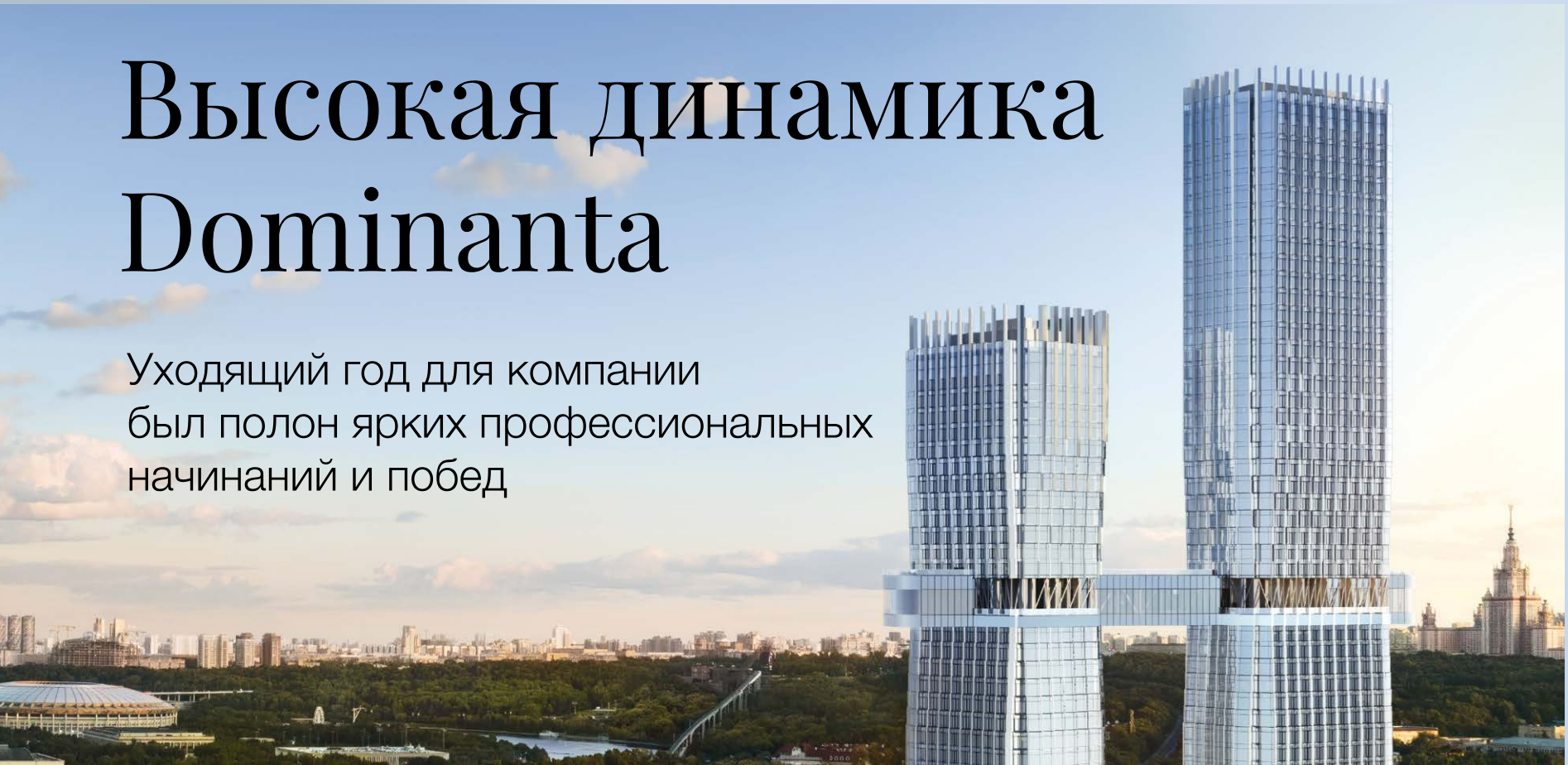


Фото: компания Dominanta

ЖК hideOUT

Основная их часть развернулась летом, хотя уже февраль можно воспринимать своеобразным выстрелом шампанского, который дал старт целой цепочке событий 2024 года. В феврале был залит первый куб бетона на стройплощадке QOOB, бизнес-центра класса А. В основание будущего офисного здания на пересечении Кутузовского проспекта и Рублевского шоссе заложили символическую капсулу времени с посланием будущим поколениям. К слову, на данный момент уже не за горами и последний куб бетона – монолитные работы в БЦ практически завершены, идет остекление фасадов и внутренняя отделка.

Портфель проектов компании Dominanta формируется за счет строительства высококласных жилых и офисных объектов. В июне уходящего года в 3-м Сетунском проезде в Раменках был дан старт флагманскому проекту компании – ЖК hideOUT. Сейчас на участке 1,7 га идет возведение двух жилых башен высотой 34 и 49 этажей, соединенных мостом на уровне 22-го этажа. В числе 665 квартир появятся эксклюзивные форматы – двухуровневые лоты с патио на 23-м этаже, «парящие» квартиры с радиусными окнами в крыльях моста, которые не имеют соседей сверху и снизу, а также пентхаусы с высотой потолков 6,35 метра. Башни развернуты таким образом, чтобы обеспечить свыше 85% квартир живописными видами на Москву-реку, парк Победы, Воробьевы горы, МГУ им. М.В. Ломоносова и район «Сити».

Параллельно с началом продаж квартир Dominanta в партнерстве с банком ВТБ осуществила выпуск цифровых финансовых активов, привязанных к реальной стоимости квадратного метра в ЖК hideOUT. Выпуск общей суммой 1,5 млрд рублей был реализован лотами по 600 тыс. рублей, что соответствовало стоимости квадратного метра на старте строительства комплекса. Для отслеживания изменения стоимости цифрового актива был запущен биржевой индекс SPBINIDE – hideOUT стал первым жилым комплексом с собственным публичным индексом, который рассчитывается на основе последних сделок. Таким образом, компания предложила рынку надежный и интересный финансовый инструмент и продемонстрировала стремление вести честные и прозрачные деловые отношения с клиентами. В декабре, выступая на инвестиционном форуме «Россия зовет», генеральный директор Dominanta Денис Бородако представил предварительные итоги первого

выпуска ЦФА, подчеркнув привлекательность данного финансового инструмента за счет низкого порога входа на рынок премиальной недвижимости столицы, наличия банковских гарантий по аналогии с эскроу, простотой процедуры покупки и получения дохода. Неслучайно данным предложением заинтересовались частные инвесторы со всей России, включая Дальний Восток, Краснодарский край и т.д.

2 июля были подведены итоги премии города Москвы в области архитектуры и градостроительства. Награду из рук мэра Сергея Собянина получил автор проекта hideOUT – глава KAMEN ARCHITECTS Иван Греков. «Каждое новое высотное здание, которое появляется в Москве, обладает уникальным обликом и влияет на восприятие всего района. Архитектура hideOUT предельно необычна и в то же время функциональна. Мы видим смелые параметрические формы, но при этом каждый квадратный метр используется по максимуму», – отметил главный архитектор Москвы Сергей Кузнецов.

В июле произошло и другое значимое событие – ввод в эксплуатацию жилого комплекса премиум-класса hide, который находится в 1-м Сетунском проезде. Этот проект Dominanta реализовала в партнерстве с MR Group. ЖК hide – это три 41-этажных небоскреба – латунный, серебристый и антрацитовый. На верхних этажах расположены пентхаусы, всего в комплексе 863 квартиры площадью от 32 до 274 кв. метров. Новая застройка в 1-м Сетунском проезде, 8, с выразительными силуэтами башен, которые созданы московским архитектурным бюро ADM, задает новый ритм и образ всей территории.

«С самого начала, работая над проектом hide, мы стремились создать высококлассный продукт, соответствующий стандартам премиального жилья. И мы сделали это. В комплексе созданы все условия для максимального комфорта резидентов. Огромный зеленый двор, продуманные сервисы, современные эргономичные планировки и потрясающие панорамные виды на Москву – одни из лучших в городе», – рассказал о проекте Денис Бородако. В августе началась выдача ключей собственникам жилья комплекса, а в ноябре он стал победителем премии Urban 2024, одержав победу в номинации «Комплекс года с лучшей архитектурой».

Август добавил в календарь компании Dominanta еще одно примечательное событие: к числу резидентов флагманского проекта hideOUT присоединился российский писатель и сценарист Александр Цыпкин. Проект настолько понравился





Фото: компания Dominanta

БЦ QOVB



**ДЕНИС  
БОРОДАКО,**  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ  
ДИРЕКТОР  
DOMINANTA:

*Дорогие коллеги, с наступающими праздниками!*

*Уходящий год для всей строительной отрасли стал настоящим испытанием. Мы столкнулись с трудностями, которые проверили нашу стойкость и готовность к переменам, а также выявили наиболее слабые места. Однако именно в таких условиях мы смогли проявить лучшие качества: сплоченность, профессионализм и стремление к новым достижениям. Мы стали сильнее, научились создавать более эффективные и устойчивые бизнес-модели и сформировали новые и более прочные партнерские связи.*

*Хочу выразить искреннюю благодарность всем коллегам и партнерам за сотрудничество и поддержку. Партнерство это не просто слово, для девелопера это основа успеха. Только слаженная работа в команде позволяет преодолевать любые преграды и достигать новых высот. Каждый проект, который мы реализуем, это результат общего труда большого числа профессионалов.*

*Пусть наступающий 2025 год принесет нам всем новые возможности, радость и вдохновение. Желаю здоровья, благополучия и успехов в каждом начинании. Давайте продолжать нашу совместную работу, строя качественные и современные пространства для жизни и работы.*

*С наилучшими пожеланиями!*

публицисту, что он согласился стать его амбассадором. Этот статус и само приобретение жилья в hideOUT Цыпкин подтвердил: «Я не только покупаю квартиру в hideOUT, но и становлюсь амбассадором этого проекта, который правда очень достойный. Почему? Буду писать подробно позже».

Оригинальная архитектура, высокое качество исполнения, дополнительные услуги и сервисы для резидентов, максимальное внимание к комфорту в мельчайших деталях – отличительные черты проектов Dominanta. Денис Бородако целью каждого из них считает создание для человека ощущения собственного дома. «Это возможно только за счет качественной инфраструктуры и обслуживания, а сохранить ее на долгой дистанции возможно, только если она не является дополнительной нагрузкой в ежемесячной платежке», – говорит он.

Так, в проекте hideOUT на мосту между жилыми башнями расположится SocialHUB – набор из 16 объектов для отдыха, спорта, работы и развлечений на площади свыше 1000 кв. метров, за обслуживание которых резиденты не платят. Содержание SocialHUB полностью покроют доходы от аренды коммерческих помещений на первых этажах, которыми девелопер планирует управлять самостоятельно.

С некоторыми зонами будущего SocialHUB – детской игровой комнатой, лаунж-гостиной с баром, библиотекой и даже собственным кинотеатром – все желающие имеют возможность познакомиться уже сейчас в офисе продаж hideOUT. Чтобы покупателям было проще оценить интерьеры и атмосферу будущего дома, Dominanta оформила офис продаж в той же стилистике, что и лобби, SocialHUB и другие общественные зоны в жилом комплексе.



Фото: компания Dominanta

ЖК hide



Фото: компания Dominanta

Панорама hideOUT и hide





Панно на станции метро  
«Университет Дружбы Народов»

Фото: stroi.mos.ru

# Красивые или очень красивые

Эксклюзивный дизайн станций – традиция московского метростроения, не утратившая своей актуальности

Осень уходящего 2024 года стала богатой на события для столичного метро. В сентябре открылась станция «Потопово», за свою архитектуру уже получившая определение главного арт-объекта Новой Москвы. Ко Дню города президент РФ Владимир Путин и мэр столицы Сергей Собянин запустили новую Троицкую линию ветку метро с четырьмя станциями – «Новаторская», «Генерала Тюленева», «Университет Дружбы Народов», «Тютчевская». Примечательно, что в каждом отчете, даже коротком, содержатся описания этих станций, потому что каждая из них – объект не только транспортный, но и эстетический.

Открывшиеся станции метро демонстрируют, как они разнообразны с точки зрения идей, стиля, образов и понимания идентичности места, а следовательно, в применении материалов, оборудования и цветовых решений могут быть дизайнерские подходы при строительстве метро. «Университет Дружбы Народов» в соответствии со своим названием провозглашает идею единения народов мира, что связано с расположением

станции вблизи известного Российского университета дружбы народов имени Патриса Лумумбы (РУДН). Главными акцентами в ее интерьерах стали 50-метровые мозаичные панно, изготовленные из нескольких тысяч элементов художественного стекла.

Мозаичный декор – не новый, а вполне традиционный архитектурный прием, особенно характерный для начала строительства столичной подземки. Однако интерьер станции «Университет Дружбы Народов» выполнен в современной стилистике. Небольшие элементы панно насыщенной расцветки напоминают пиксели цифровых изображений, складывающихся в узнаваемые силуэты и символы крупнейших городов мира.

В названии станции «Тютчевская» запечатлено имя русского поэта, чья фамильная усадьба когда-то находилась в этих местах. Стекло и металл в оформлении колонн и панели с нанесенными на них строками из стихов Федора Ивановича на платформенных стенах – два главных элемента декоративного оформления станции. Оба элемента прекрасно отражают идею стройности и строгости его поэтической манеры.

Станция, посвященная герою Великой Отечественной войны генералу Тюленеву и названная его именем, облицована панелями в оранжевых тонах с нанесенными на них косыми диагональными линиями. Несмотря на яркость, интерьер выглядит строго.

Главным оформительским акцентом кассового зала стало декоративное монохромное панно с портретом героя.

«Новаторская» отдает дань модному стилю техно. В ней тоже много металла, но благодаря цветовому решению много экспрессии. Потолок «Новаторской» создан с помощью разноформатных панелей из триплекса трех оттенков оранжевого. Видимо, яркость стала судьбоносной для «Новаторской»: по итогам конкурса на лучшую станцию открывшегося участка Троицкой линии она вышла победителем, обойдя даже «Университет Дружбы Народов».

Эффект внезапного погружения в новую эстетику, образы и культурно-исторические сферы – это то, что переживает сегодня любой пассажир столичной подземки. Аналогичные ощущения можно получить



на маршруте открывшейся в 2022 году Большой кольцевой линии и на более поздних станциях салатовой ветки, например, «Яхромской» или «Физтехе».

Многочисленные городские порталы стали для горожан площадками для дискуссий на эстетические темы. Жители столицы принимали участие в голосованиях на лучший дизайн-проект и транслировали свое мнение на эту тему. После запуска «Яхромской» москвичка Ольга К. записала в своем блоге: «Помимо того что эта станция метро ближе к моему дому и удобно расположена, я к тому же испытала невероятное эстетическое наслаждение, оказавшись в вестибюле станции: выбранные материалы, использованные в отделке, невероятное чувство меры и художественного вкуса авторов, которые с невероятной точностью передали дух того времени, вызывают огромное уважение. Спасибо всем, кто принимал участие в строительстве и отделке станции».

В ходе строительства основную идею оформления «Яхромской» в Градостроительном комплексе Москвы прокомментировали так: «В интерьере платформенной части станции использованы ярко-красные тона в виде асимметричных линий, нанесенных на белый фон стен и потолка. Алюминиевые панели путевой стены украшает нанесенное методом сублимации (непрямой печати) художественное панно, посвященное празднованию 800-летия Москвы в 1947 году. Композиция площадью 815 квадратных метров развернута на всю длину платформы. Автором панно является народный художник России Александр Руквишников. Противоположная путевая стена выполнена в красном цвете». Тема 800-летия столицы в этом случае понятна. Одна из крупных улиц этого района посвящена этому юбилейному событию в истории Москвы. Отсюда и архитектурные символы столицы, доминирующие в интерьерах «Яхромской». Ромбические элементы потолка со встроенными светильниками повторяют декор куполов-«луковиц» храма Василия Блаженного. Красный, как известно, на Руси является синонимом красивого. На это и опирался художник, сделав этот цвет доминирующим в оформлении.

Станция метро  
«Новаторская»

фото: stroy.mos.ru



## 780 километров — протяженность Московского метрополитена, включая МЦК, МЦД и монорельс

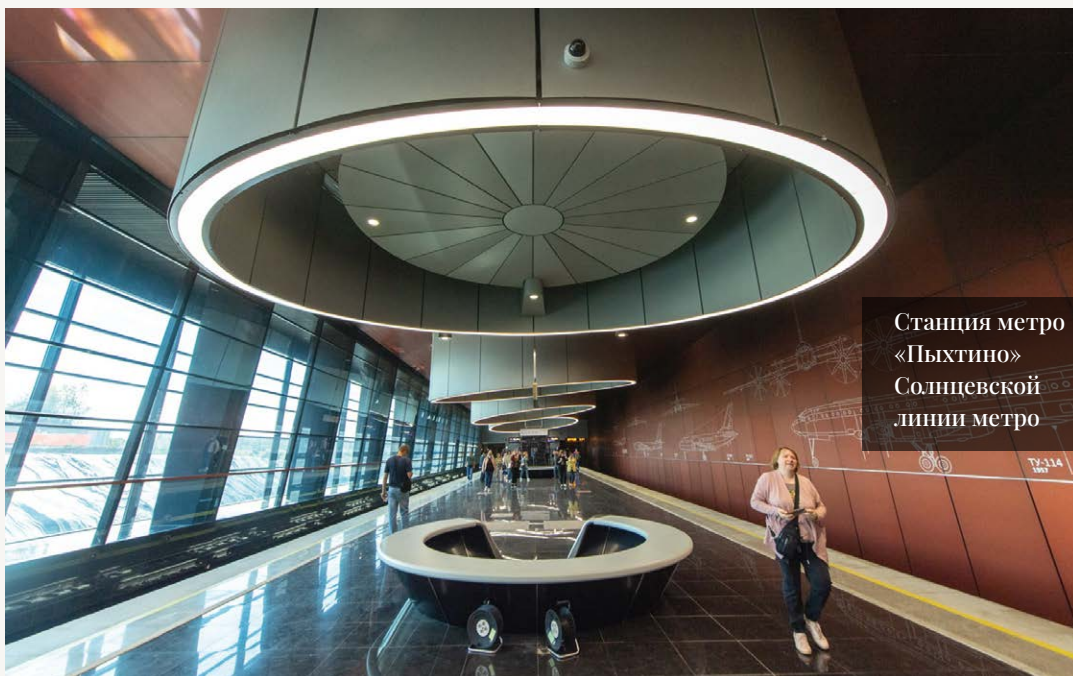
Дизайнерские решения БКЛ разнообразны. Есть минималистичные, например, «Терехово». Есть пышно и разноцветно декорированные — «Электровзаводская» или «Авиамоторная». А обсуждения на тему «моя любимая станция» периодически подпитываются за счет открытия все новых и новых объектов метрополитена.

Станции советского периода из игры не выбывают. Любители советского стиля не скрывают своего неравнодушия к «Маяковской», платформенный зал которой украшен мозаиками Александра Дейнеки. Гости из Китая периодически «залипают» перед изображениями вождя мирового пролетариата В.И. Ленина, а их в столичной подземке почти десяток. Почитатели парижского ар-нуво с удовольствием оценивают работу художника Ивана Лубенникова, оформлявшего станцию «Славянский бульвар» по просьбе руководителя Московского метрополитена Дмитрия Гаева, любившего этот архитектурный стиль. Утонченные эстеты говорят о необыкновенном облике «Кропоткинской», пространство которой напоминает знаменитый древнеегипетский храм Амона в Карнаке. Общеизвестно красивыми считаются многоцветные витражи на «Новослободской», которые делали в специальных мастерских в Риге. Именно в Латвии витражами занимались мастера, которые раньше создавали шедевры для католических храмов.

Отстаивать свои пристрастия довольно сложно. Ведь аргументы приверженцев той или иной станции бывают неоспоримыми. Например, на платформенном зале «Кропоткинской» прошло уже не одно выступление профессиональных музыкальных коллективов столицы. На «Маяковской» в последнее время можно официально пожениться, а ведь в случайных местах и браки не заключают, и оркестры не выступают. В декорациях метро идут съемки художественных и документальных фильмов. Число таких площадок усилиями городских властей и метростроителей не уменьшается, а, наоборот, растет, создавая почву для новых художественных пристрастий и дискуссий.

Станция метро  
«Пыхтино»  
Солнцевской  
линии метро

фото: stroy.mos.ru







Школа на 900 мест в жилом квартале LIFE Варшавская

Фото: компания PIONEER

## Чем запомнится 2024 год в недвижимости Москвы:

расширение офисной географии, увеличение рабочих мест, образовательные кластеры, экологические стандарты

**К**акими трендами отмечен уходящий год и как они будут влиять на рынок жилой и коммерческой недвижимости? **Генеральный директор компании PIONEER Алексей Мирошников подвел итоги 2024 года:**

### ВЗГЛЯД В БУДУЩЕЕ

– Для компании PIONEER этот год стал активным как с точки зрения ввода в эксплуатацию объектов, так и выхода на рынок и начала строительства проектов, которые продолжают менять городскую ткань и формировать облик мегаполиса. Мы получили разрешения

на строительство жилого квартала SHIFT, двух образовательных центров в премиальных кварталах, общая площадь объектов составила свыше 104 тыс. кв. метров. В два раза больше площадей ввели в эксплуатацию в текущем году и уже передаем ключи дольщикам: на юге столицы – два корпуса в жилом квартале LIFE Варшавская, на северо-востоке города – корпус в OSTANKINO BUSINESS PARK и торгово-офисный центр BOTANICA. При этом не останавливаемся на достигнутых показателях. В стадии строительства у компании 609 тыс. кв. метров, в проектировании – более 1 млн кв. метров.

Особое внимание мы уделяем нашим юным резидентам, поэтому образовательная инфраструктура

является неотъемлемой частью любого комплексного проекта PIONEER. Благодаря строительству школ и детских садов жители получают удобный доступ к современным объектам, где используются передовые технические и архитектурные решения, чтобы обучение проходило легко, разнообразно и эффективно. Учебные и компьютерные классы, спортивные и актовые залы оборудуются по последнему слову техники, позволяя не только внедрять программы любой сложности, но и организовывать интересный досуг, и способствовать общению между детьми.

В этом году школа в жилом квартале LIFE Варшавская стала победителем сразу нескольких знаковых профессиональных премий. Она признана первой в номинации «Лучшая школа от застройщика» в крупнейшем отраслевом градостроительном конкурсе новостроек «ТОП ЖК РФ». Образовательное учреждение вышло в финал конкурса Правительства Москвы «Лучший реализованный проект строительства объектов учебно-образовательного и учебно-воспитательного назначения в 2023 году». В отраслевой премии URBAN 2024 оно было признано лучшим учебным пространством. Ультрасовременное учебное заведение отличается не только нестандартной архитектурой от бюро ATELIER PRO ARCHITECTS BV, но и инновационным подходом к учебному процессу для учеников начальной, средней и старшей школы.

Развитие инфраструктуры в проектах PIONEER не ограничивается сданными объектами. В новой очереди LIFE Варшавская мы планируем построить большой единый образовательный центр со школой и детским садом. Учебные заведения запроектированы также в премиальных кварталах PRIDE и SHIFT.

Наш принципиальный подход к созданию социальных объектов – реализация комплексной среды, которая позволит максимально комфортно жить в наших проектах. Обязательной составляющей является и наличие коммерческой инфраструктуры на первых этажах совместно с продуманным благоустройством, которое дополняет жилые кварталы новыми функциями и смыслами. В итоге жители получают не просто квадратные метры, а совершенно иной образ жизни – современный и сбалансированный.

### ОФИСНЫЙ БУМ

Одним из самых активных сегментов года в Москве по выходу новых проектов на рынок и объему продаж стоит признать офисную недвижимость.

На протяжении последних лет в офисах класса А заметно сокращается уровень вакансий: во второй половине 2024 года этот показатель приблизился к рекордной отметке 5% (в 2020 году было 11%). Основной причиной можно назвать повышенный интерес к качественным офисным помещениям со стороны как арендаторов, так и покупателей.

В этом году сохранилась тенденция развития офисной недвижимости за пределами Третьего транспортного кольца: на рынок вышло 17 проектов, 14 из которых расположены за пределами ТТК. Отметим, что мы были флагманами в развитии этого тренда, который успешно реализован в **МФК BOTANICA** и **OSTANKINO BUSINESS PARK**.





Единый образовательный центр премиального жилого квартала SHIFT

Фото: компания PIONEER

Концепция полицентричного города с несколькими взаимосвязанными и равноправными «центрами» в удалении от исторической части столицы способствует сбалансированному развитию мегаполиса и позитивно сказывается на комфорте жизни. Офисы за пределами ТТК позволяют горожанам жить и работать в одной локации, не покидая пределы своего района. В результате это позволяет сократить маятниковую миграцию и снизить нагрузку на транспортную инфраструктуру. Таким образом, деловая активность более равномерно распределяется в рамках мегаполиса, а спальные районы становятся новыми точками роста города.

В целом сегмент офисов на продажу поступательно развивается как с точки зрения увеличения количества проектов на рынке, так и новых девелоперов. Если в 2020 году, в момент формирования этой линейки, было представлено лишь три застройщика, включая PIONEER, то сегодня их уже два десятка. Характерно, что в 2024 году сразу 10 строительных компаний вышли с проектами офисов, реализуемых блоками. Ожидаем, что в следующем году список таких застройщиков пополнится, и продолжится становление данного направления.

### ЭКОПОВЕСТКА СНОВА В ЦЕНЕ

Сегодня современный бизнес все чаще задумывается о бережном и гармоничном взаимодействии с окружающей средой, а также о минимизации потребляемых ресурсов и эффективности зданий. Поэтому «зеленая» сертификация продолжает поступательно пробуждать интерес в современном бизнес-сообществе. Отечественные стандарты сертификации зданий послужили импульсом к развитию экоповестки. Как итог – фактор экосертификации сегодня входит в топ-5 при выборе объекта арендаторами и покупателями.

В портфеле PIONEER несколько крупных коммерческих объектов, которые имеют российский «зеленый» сертификат «Клевер» от ВЭБ.РФ с уровнем «Золото»:

МФК TECHNOPARK PLAZA и бизнес-парк OSTANKINO. В будущем мы планируем сертификацию новых вводимых комплексов, в том числе получение категории для бизнес-центра, входящего в состав многофункционального комплекса BOTANICA.

### МПТ ПРИНОСИТ ПЕРВЫЕ ПЛОДЫ

В 2020 году PIONEER стал первым девелопером, который подписал с городом соглашение по программе

создания мест приложения труда (МПТ). В его рамках реализован торгово-офисный центр BOTANICA и практически построен бизнес-парк OSTANKINO. В соглашение вошли также детский сад и школа в жилом квартале LIFE Варшавская. Все построенные объекты являются неотъемлемой частью сбалансированной среды, тем самым демонстрируя свою успешность и необходимость в городе.

В рамках МПТ мы создаем более 16,5 тыс. рабочих мест в проектах. Считаем, что эти объекты станут в будущем доминантами районов.

В частности, OSTANKINO – новая точка бизнес-активности на северо-востоке Москвы, которая не уступает по привлекательности уже сложившимся офисным кластерам. И прежде всего это обусловлено комплексным подходом. Здесь особое внимание уделено не только офисным помещениям, но и таким дополнениям проекта, как благоустройство, удобные пешеходные маршруты от метро «Бутырская» и до станции МЦД-3 «Останкино». Важной частью бизнес-парка являются расположенные на первых этажах кафе, рестораны, сервисные точки, магазины.

Многофункциональный комплекс BOTANICA станет логичным шагом в освоении и развитии локации около станций метро и МЦК «Ботанический сад». Синергия торгового центра, офисного здания и апартаментов YE'S сделает его ярким акцентом.

Позитивный опыт PIONEER в работе с МПТ, несомненно, уже взят за основу многими девелоперами. Уверен, что в ближайшие 5–7 лет тренд по созданию мест приложения труда для города только усилится – этому также способствует отмеченная ранее децентрализация деловых активностей и интерес горожан к работе и проживанию в 15-минутной доступности.



Фото: компания PIONEER

Многофункциональный комплекс BOTANICA



# Лица строительного

# 2024 ГОДА



Марат Хуснуллин,  
заместитель председателя  
Правительства РФ



Ирек Файзуллин,  
министр строительства  
и ЖКХ РФ



Владимир Ресин,  
депутат Госдумы РФ



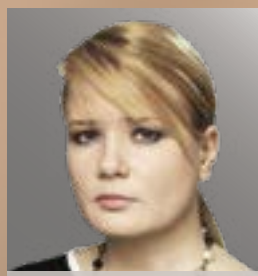
Алексей Шапошников,  
председатель Мосгордумы



Сергей Собянин,  
мэр Москвы



Владимир Ефимов,  
заместитель мэра Москвы



Наталья Сергунина,  
заместитель мэра Москвы



Петр Бирюков,  
заместитель мэра Москвы



Александр Горбунко,  
заместитель мэра Москвы



Мария Багреева,  
заместитель мэра Москвы



Анастасия Ракова,  
заместитель мэра Москвы



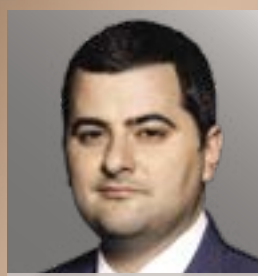
Максим Ликсутов,  
заместитель мэра Москвы



Рафик Загрудников,  
Департамент развития новых  
территорий города Москвы



Владимир Жидкин,  
Департамент развития новых  
территорий города Москвы



Владислав Очинский,  
Департамент градостроительной  
политики города Москвы



Юлиана Княжевская,  
Москомархитектура



Максим Гаман,  
Департамент городского  
имущества города Москвы



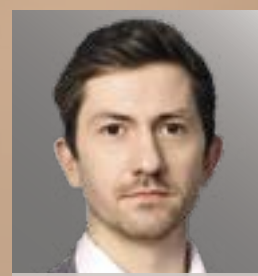
Василий Десятков,  
Департамент строительства  
транспортной и инженерной  
инфраструктуры города Москвы



Сергей Жуков,  
Мосинжпроект



Сергей Кузнецов,  
главный архитектор Москвы



Антон Слободчиков,  
Комитет государственного  
строительного надзора города  
Москвы



Владимир Воронин,  
ФСК



Алексей Тулупов,  
Spinex



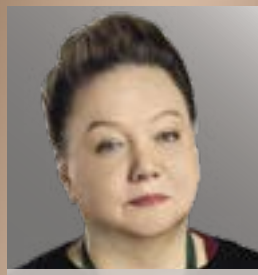
Марина Маловик,  
OCTOBER



Максим Степанов,  
Московский фонд реновации  
жилья застройщик



Владимир Щекин,  
Группа Родина



Татьяна Тихонова,  
PI-Девелопмент



Илья Зубов,  
МСУ-1



Сергей Амбарцумян,  
Концерн «МонАрх»



Алексей Мирошников,  
PIONEER



Виктор Нестеренко,  
ИФС-8



Денис Бородако,  
Dominanta



Екатерина Кузьмина,  
Промсвязьбанк



Максим Гейзер,  
STONE



Игорь Майданов, Управление  
Росреестра по Москве



Иван Кашкин,  
COLDY



Станислав Киселев,  
КОРТРОС



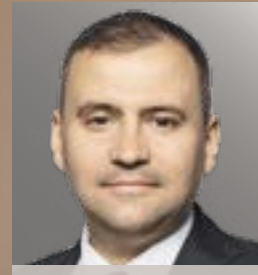
Евгений Арапов,  
Брусника



Дмитрий Трубников,  
ФСК Девелопмент



Игнатий Данилиди,  
A101



Михаил Бузулицкий,  
ЭТАЛОН



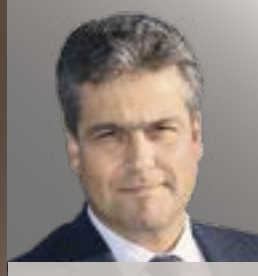
Александр Мамаев,  
АПЕКС



Андрей Асадов,  
архитектурное бюро ASADOV



Илья Гаврилов,  
РОСТ



Владислав Преображенский,  
Клуб инвесторов Москвы



Гаджи Гаджимусаев,  
Доринж-39



Владимир Платонов,  
Московская ТПП



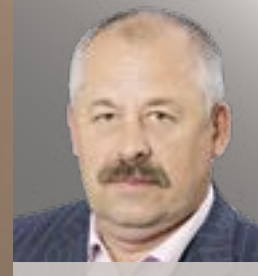
Павел Акимов,  
НИУ МГСУ



Рафаил Родионов, Фонд  
ветеранов строителей Москвы



Валерий Лаптев,  
профсоюз строителей Москвы



Константин Матеев,  
Моспроект-3



Валерий Теличенко,  
НИУ МГСУ



Дмитрий Шендаковский,  
МАРХИ



Николай Шумаков,  
Союз архитекторов Москвы

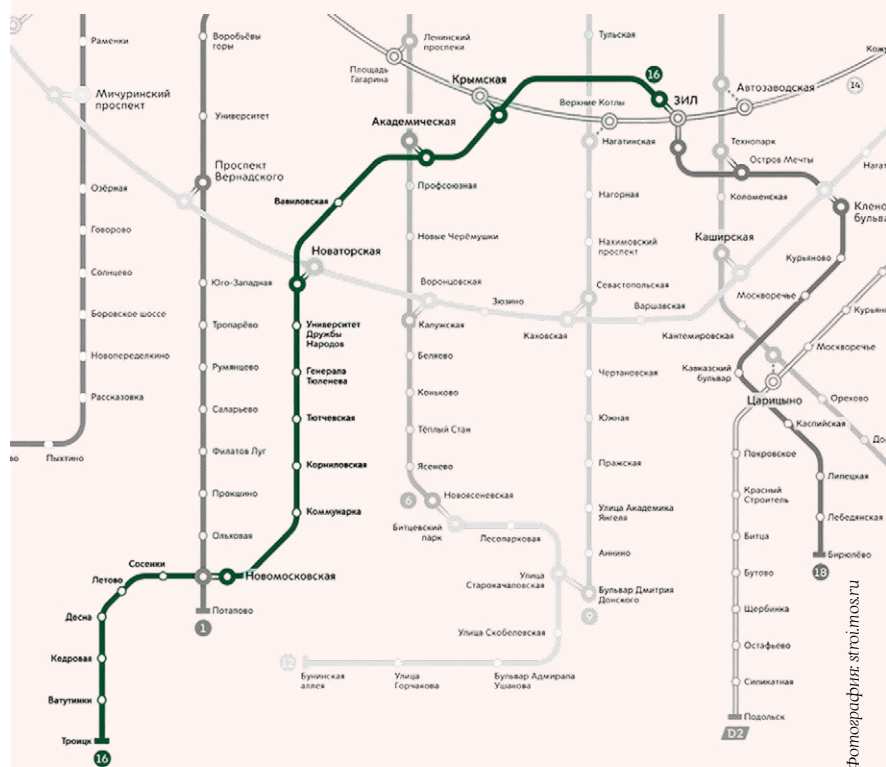


# Столичные победы

Какие объекты открылись в Москве в 2024 году

**Н**есмотря на все сложности, уходящий год подарил москвичам немало открытий. Это новые станции метро, объекты образования, здравоохранения, культуры и многие другие. В этом материале вспоминаем самые яркие премьеры года.

## ТРОИЦКАЯ ЛИНИЯ МЕТРО



В этом году на карте метро стало на одну линию больше. В сентябре открылся первый участок линии с четырьмя станциями. Это «Новаторская» с удобной пересадкой на БКЛ, «Университет Дружбы Народов», «Генерала Тюленева» и «Тютчевская». Рядом с ними находятся крупные вузы, научные и медицинские учреждения и другие инфраструктурные объекты. Каждая станция разработана по индивидуальному проекту: «Новаторская» посвящена «московским окнам», «Университет Дружбы Народов» – студентам и международному сотрудничеству, «Генерала Тюленева» – Герою Советского Союза, а «Тютчевская» – великому русскому поэту. Благодаря открытию новых станций метро в шаговой доступности получили порядка 800 тысяч человек, проживающих в районах Обручевский, Коньково, Теплый Стан, Проспект Вернадского, Ломоносовский и Коммунарка. На поездках по городу теперь они смогут экономить до 25% времени. Также открытие первого участка Троицкой линии снизило нагрузку на Калужско-Рижскую и Сокольническую ветки, проспект Вернадского и Ленинский, Профсоюзную улицу и другие ближайшие улицы.



## СТАНЦИЯ МЕТРО «ПОТАПОВО»

В сентябре открылась станция «Потапово» Сокольнической линии метро. Это первая отапливаемая наземная станция города. Она расположена в створе дорожной магистрали Солнцево – Бутово – Варшавское шоссе, недалеко от пересечения с улицей Александры Монаховой. Благодаря новой платформе до станции «Проспект Вернадского» БКЛ можно доехать в 2,5 раза быстрее. Снизилась нагрузка на станции метро «Бунинская аллея», «Новомосковская» и «Теплый Стан», а также на прилегающие дороги. Последнее десятилетие стало временем второго рождения Сокольнической линии. Если до 2014 года она насчитывала всего 19 станций, то теперь в ее составе действует уже 27. Продление красной ветки на новые территории города стало одним из важнейших проектов московской программы метростроения.

## МУЗЕЙНО-ВЫСТАВОЧНЫЙ ЦЕНТР «КОЛЛЕКЦИЯ»

На территории жилого комплекса «Зиларт» в 2024 году появился уникальный культурный объект – музейно-выставочный центр «Коллекция». Здание выполнено в форме пятиэтажного куба, облицованного медными панелями. Высота атриума здания составляет 35 метров, что делает его самым высоким в Москве среди музейных пространств. На первом этаже располагаются демонстрационные залы, гардероб и конференц-зал на 85 человек. На верхних этажах – выставочные пространства, где представлена живопись, скульптура и графика. В подземной части разместились фотолаборатория, хранилища и акклиматизационные помещения, позволяющие сохранять экспонаты в идеальных условиях. Одной из изюминок музея стали четыре эксклюзивных эскалатора, которые расписали российские стрит-арт художники.





## Новое здание ТРЕТЬЯКОВСКОЙ ГАЛЕРЕИ

Весной на Кадашевской набережной открылся новый корпус Третьяковской галереи, который стал важным дополнением к исторической части музея. Его площадь составляет внушительные 35 тыс. кв. метров, а сам корпус спроектирован с учетом современных требований для экспозиции произведений искусства. Одними из главных особенностей здания стали витражные окна, которые украшены репродукциями известных произведений из коллекции галереи. Такое решение позволяет связать внешний облик здания с его содержанием. Внутри находится просторный атриум с панорамными окнами, создающими эффект открытости пространства. Основной выставочный зал занимает 4 тысячи кв. метров и может трансформироваться благодаря подвижным перегородкам.



Фотография: «Архигур»

Метро «Потапово»  
Metro Potapovo

Фотография: Агентство «Москва»



Фотография: Студия Артемия Лебедева

## МНОГОПРОФИЛЬНЫЙ КЛИНИЧЕСКИЙ ЦЕНТР «КОММУНАРКА»

В этом году завершилось строительство лучшей в столице клиники. Последним начал работу корпус лучевой терапии. Его возвели по индивидуальному проекту с применением энергоэффективных материалов и новейших технологий. В корпусе разместили три отделения: лучевой терапии, радионуклидной диагностики и радионуклидной терапии. Каждое оснастили своим передовым оборудованием, возможности которого позволяют максимально защищать здоровые ткани в процессе лечения. За последние несколько лет к четырем основным корпусам ММКЦ «Коммунарка» добавились центр амбулаторной онкологической помощи, эндоскопический центр, перинатальный центр, детские корпуса и многое другое.

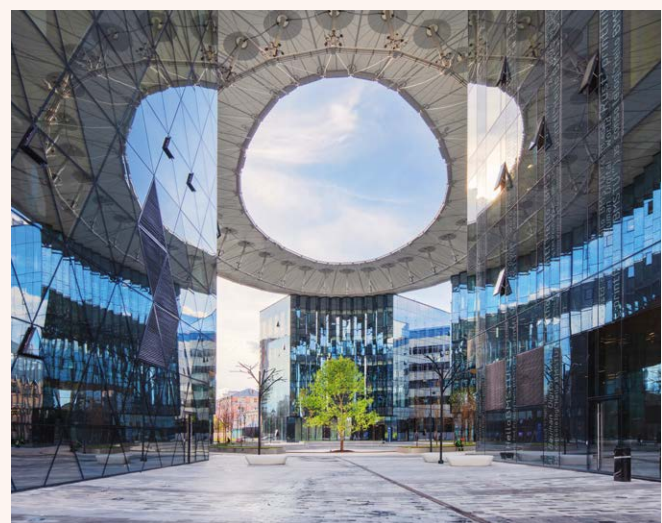
## РЕКОНСТРУКЦИЯ РАЗВЯЗОК НА МКАД

В 2024 году в столице завершилась программа реконструкции развязок на МКАД. Основная цель проекта – повышение пропускной способности магистрали и улучшение дорожной инфраструктуры Москвы. Всего в ходе работ обновили 22 развязки. В этом году в эксплуатацию ввели развязки на пересечениях МКАД с Волоколамским шоссе, Алтуфьевским шоссе и Липецкой улицей. Эту работу синхронизировали с реконструкцией вылетных магистралей внутри МКАД и на территории Московской области, что позволило значительно увеличить пропускную способность и обеспечить полноценную интеграцию транспортной инфраструктуры Москвы и Подмосковья.



Фотография: © Группа компаний «ГОРКА»

## НОВЫЙ КАМПУС МГТУ им. Н.Э. БАУМАНА



Фотография: ГК «МонАрх»

На базе МГТУ им. Н.Э. Баумана – старейшего технического университета России – создается новый научно-исследовательский кластер. В его состав вошли 14 новых и реконструированных корпусов и зданий общей площадью порядка 170 тысяч кв. метров. Новый кампус находится рядом с историческими зданиями университета на Яузе. В 2024 году завершились работы на четырех объектах: в центральном кластере, многофункциональном технологическом и научно-образовательном комплексе «Квантум-парк», комплексе общежитий и на велосипедном мосту через реку Яузу. Центральный кластер общей площадью примерно 51 тысяча кв. метров состоит из пяти зданий высотой от четырех до шести этажей.



# 2024 ГОД ЗАПОМНИТСЯ СВОЕЙ НЕПРЕДСКАЗУЕМОСТЬЮ



Фото: Алексей Антонов

**О** прорывных проектах года, ситуации на рынке жилой недвижимости, дальнейшей модернизации системы регистрации, использовании искусственного интеллекта и цифровом помощнике «ЕВА» «Московской перспективе» рассказал руководитель управления Росреестра по Москве Игорь Майданов.

■ **Игорь Иванович, с какими итогами подходит Росреестр к завершению года? Ранее вы говорили, что 2023-й стал рекордным по вводу и регистрации недвижимости. Был ли побит этот рекорд?**

— Прошлый год был рекордным, пиковые значения фиксировались и в ежемесячном, и в годовом разрезе. А 2024 год запомнится своей непредсказуемостью. Несмотря на рост ключевой ставки, изменение льготных программ и условий субсидирования сделок, недвижимость стабильно продается. Взять ту же жилищную ипотеку: число ипотек за 11 месяцев в годовом разрезе сократилось на 13% к рекордному 2023 году (109 637 – за 11 месяцев 2024-го против 126 544 – за 11 месяцев 2023-го), но что такое 17 тысяч сделок для огромной многомиллионной Москвы?

К 11 месяцам 2024 года (97 383) мы наблюдаем рост более чем на 13%. И так практически по всем сегментам – сделки на «первичке» и «вторичке» за 11 месяцев ниже прошлого года, но превышают 2022 год. То есть объемы регистрации вполне сопоставимы с более ранними дорекордными периодами.

Квартира в Москве – это надежный актив, плюс люди стремятся жить в комфорте, улучшать условия, увеличивать жилплощадь ввиду роста семьи, например. И неоспоримый аргумент – Москва предлагает качественные, разнообразные объекты, с комфортной средой и современной инфраструктурой, по любому запросу каждый найдет свой вариант.

Из новых тенденций можно обозначить некоторое смещение спроса в пользу вторичного рынка, в том числе по ипотеке. А также уверенные показатели нежилого сегмента на первичном рынке, которые по результатам 11 месяцев остались сопоставимы с максимальным уровнем прошлого года.

■ **Какие еще изменения произошли на рынке жилья? Если в начале года наблюдался рост активности в связи с программами льготного ипотечного кредитования, то как дела обстоят сейчас?**

— Московский регион – самый большой и лакомый рынок недвижимости. Каждый день здесь заключаются тысячи сделок как на первичном, так и на вторичном рынке. Столичная недвижимость всегда в цене. Многие эксперты весь год предсказывали небывалый крах, но вот уже конец года, а рынок жив, бодр и активен.



Негативные прогнозы понятны. Действительно, ставки меняются, льготные программы корректируются. Все это вызывает численные колебания на рынке. Но в случае с московской недвижимостью влияние в основном заключается в том, что спрос просто переходит из одного сегмента в другой.

Также не стоит забывать, что предыдущие годы были рекордными по всем сегментам рынка. Сегодня для резкого падения спроса нет причин. Наоборот, жилой рынок демонстрирует завидную стабильность, и интерес к покупке квартир сохраняется.

Если говорить о цифрах на первичном рынке жилья, то за 11 месяцев в столице зарегистрировано около 77 тысяч сделок, что на четверть меньше, чем в прошлом году. На вторичном рынке за этот период оформлено почти 129 тысяч переходов прав, что на 19,5% меньше января–ноября прошлого года. При этом в сравнении с 2022 годом рост по всем фронтам: в новостройках объемы регистраций ДДУ увеличились на 10,7%, а число переходов прав при покупке готовых квартир на 8,7%.

■ **В столице возводится не только жилье. Можно ли говорить о том, что этот год стал годом ввода знаковых объектов для Москвы?**

— Москва никогда не боялась экспериментировать, строить масштабные и прорывные проекты. Город вводит в эксплуатацию научные и образовательные кластеры, здания здравоохранения, спорта, рекреации, многоквартирные дома и новостройки по реновации, важные социальные и инфраструктурные объекты – все это бесперебойно.

И этот год ожидаемо задал новую планку для Градостроительного комплекса. В текущем году среди знаковых социальных проектов можно назвать инновационный студенческий кампус МГТУ им. Н.Э. Баумана, построенный по поручению президента, масштабный объект. Кропотливая работа проведена Управлением по регистрации объектов Большой кольцевой линии – крупнейшей линии метро, за два года оформлено 19 станций. Перечислять можно долго, и жилой, и инфраструктурный сегменты в этом году показали отличные результаты. За 11 месяцев 2024 года Росреестром в Москве учтено более сотни социальных объектов, 420 тыс. кв. метров учебных учреждений, 100 тыс. «квадратов» объектов здравоохранения и спорта.

■ **Что помогает вам в работе? Продолжается ли модернизация системы регистрации и как это происходит?**

— Система регистрации в Росреестре – это сердце, артерии и мозг. И от «здоровья» всей системы зависят скорость и качество услуг. Еще десять лет назад, когда проектировалась система регистрации, законы и технологии были другие. Сейчас заявители и рынок недвижимости требуют скорости и высокого уровня проведения учетно-регистраци-

онных действий. И в этом смысле Росреестр модернизирует и перепроектирует реестр недвижимости, чтобы максимально повысить эффективность функций. При этом отдельное внимание направлено на качество данных, их полноту и достоверность.

Единый государственный реестр недвижимости – это ключевой механизм жизненного цикла городского комплекса. От скорости, точности и качества операций по учету объектов и имущественных прав напрямую зависит взаимодействие граждан, бизнеса и города. Поэтому Росреестр по Москве несет ответственность за бесперебойную работу данной функции, а значит, модернизировать и перепроектировать решение задач приходится в режиме нон-стоп.

Основной акцент в совершенствовании механизма регистрации мы делаем на цифровизации процессов. Электронное оформление прав на квартиру или дом для москвичей уже не редкость, а популярный способ узаконить собственность. В среднем регистрация прав в столице занимает два дня, а нотариальные сделки, договор ипотеки или оформление объектов бытовой недвижимости оформляются в Росреестре менее чем за 24 часа. Когда многоквартирный дом построен и введен в эксплуатацию, дольщикам чаще всего даже не приходится самостоятельно подавать на право собственности – за них подать в ЕГРН могут застройщики на основании акта приема-передачи объекта.

■ **Использует ли Росреестр в своей работе искусственный интеллект?**

— Безусловно! Более того, практика Росреестра стала передовой в вопросе выведения в правовое поле комплексных решений, завязанных на искусственном интеллекте. Флагманский проект ведомства – это, конечно, цифровой помощник «ЕВА» –

предобученная нейронная сеть, которая уже сейчас помогает регистраторам в 36 субъектах России. Виртуальный сотрудник проводит первичную проверку документов на стадии приема обращений в МФЦ и автоматически заполняет нужную информацию, что существенно облегчает работу экспертов. Москва присоединилась к проекту в декабре текущего года.

Стоит сказать, что «ЕВА» не просто минимизирует ручные операции – параллельно нейросеть ведет аналитику по типовым ошибкам и формирует готовые проекты решений. То есть регистраторы могут сосредоточиться на комплексной экспертной оценке вместо рутинного заполнения данных, а значит, и сроки обработки документов, и число ошибок удастся сократить в разы.

■ **Как сказались на работе Росреестра переход на цифру? Изменились ли в связи с этим сроки подачи и получения документов?**

— Цифровая трансформация для Росреестра, да и для всей страны, – одна из национальных целей развития до 2030 года. Наше ведомство из года в год постоянно внедряло различные процессы, которые позволили в достаточно короткие сроки перейти на цифру во всех ключевых процессах.

Во-первых – электронный архив. Десятки миллионов томов реестровых дел (и это только в Москве) канули в Лету. Сейчас все пакеты документов оцифрованы и доступны в любой момент. Электронные копии документов приравнены к оригиналам в бумажном виде. Не надо хранить стопки бумаг, достаточно обзавестись электронной подписью. И все! Во-вторых, заказать выписку из ЕГРН можно за несколько секунд, собственник на электронную почту получает полный отчет о своей недвижимости.





Сейчас вообще продать, купить или провести альтернативную сделку по покупке квартиры можно не вставая с дивана. Онлайн выбираем объект, виртуально гуляем по квартире, подаем заявку в банк, получаем ипотеку, а банк самостоятельно направляет пакет документов в Росреестр, после чего мы регистрируем сделку. Весь процесс занимает несколько дней. Более того, по такой же схеме купить недвижимость в Москве вы можете, проживая во Владивостоке. Для этого есть экстерриториальная подача документов. И этой услугой очень активно пользуются жители регионов. В этом году наиболее активные покупатели столичной недвижимости проживают в Московской, Ростовской и Тульской областях.

А вот у москвичей помимо Московской области в фаворитах Тверская и Калужская области, Краснодарский край и Владимирская область. На эти субъекты суммарно пришлось свыше 13% от общего числа заявлений, принятых в отношении региональной недвижимости с начала этого года по экстерриториальному принципу.

Москва – лидер по экстерриториальной регистрации, с апреля текущего года такая возможность масштабирована и на недвижимость в новых регионах. Физические лица с российским гражданством по предварительной записи на портале mos.ru могут подать заявления на регистрацию прав собственности и предоставление сведений из Единого государственного реестра недвижимости в отношении объектов, расположенных в Донецкой и Луганской Народных Республиках, а также в Запорожской области. И вот буквально в декабре такая возможность появилась и у собственников недвижимости в Херсонской области. Всего с момента появления данной возможности столичные офисы госуслуг «Мои документы» приняли более 50 тысяч заявлений на оформление недвижимого имущества на новых территориях.

**■ Вы упомянули о том, что документы на регистрацию отправляют банки. Выросло ли количество сделок по коммерческой недвижимости в связи с наличием у крупных банков электронных сервисов?**

— В этом году сделки с коммерческой недвижимостью держатся стабильно и даже растут, несмотря на конъюнктуру рынка. Например, за одиннадцать месяцев этого года в Москве зарегистрировали 44,3 тысячи сделок на первичном рынке нежилой недвижимости – сопоставимо с рекордами 2023 года, когда было 45 тысяч таких сделок. Разница 1,5% – всего 656 сделок.

Я бы сказал, что перевод услуг в электронный вид сильно влияет на динамику сделок на рынке недвижимости, и не только в коммерческом секторе. Конечно, развитие банковских сервисов тоже играет роль. Сейчас переход на цифру – это глобальный тренд в нашей стране, и Росреестр активно в нем участвует. Вся строительная отрасль тоже идет в этом направлении.

Напомню, что столичное Управление Росреестра вместе с Правительством Москвы подключает кредитные организации и застройщиков к электронным сервисам ведомства в рамках госпрограммы «Национальная система пространственных данных». Это одно из направлений нашей совместной работы с московским правительством по дорожной карте.

**■ А какой процент документов сейчас в Москве подается в электронном виде? И сколько времени требуется на их регистрацию?**

— Если говорить о количестве заявлений, то наши данные растут из года в год. Только за 11 месяцев 2024 года мы приняли 1,4 млн онлайн-заявлений на кадастровый учет и регистрацию прав. Объем, сопоставимый с результатом всего прошлого года. В среднем ежемесячно получаем около 130 тысяч таких заявлений. Это на 9 тысяч больше, чем в рекордном 2023 году, когда ежемесячно поступало 122 тысячи электронных заявлений. В 2022 году впервые число заявлений в электронном виде достигло по результатам 12 месяцев 1 млн, а в текущем году такого уровня мы достигли уже к августу.

Сегодня, и это наша большая гордость, сроки учета и регистрации бытовой недвижимости сокращены до одного рабочего дня. Буквально несколько лет назад это казалось невероятным, а сейчас стало нормой. Электронная регистрация ипотечных сделок превысила план. Сегодня доля таких заявлений составляет 91%. Кроме того, почти 95% всех ипотек в новостройках столицы оформляются в электронном виде. В то же время с московскими органами власти документооборот оцифрован сегодня на 98–99%. Возможность подачи документов не выходя из офиса удобна как нотариусам, так и банкам, и крупным застройщикам.

**■ Как в будущем может измениться система регистрации?**

— Одно из ключевых направлений деятельности Росреестра – снижение административных барьеров внутри строительной отрасли. Мы готовимся к полному переходу на электронное взаимодействие с юридическими лицами, в том числе с застройщиками, при подаче заявлений на кадастровый учет и регистрацию прав, включая регистрацию договоров участия в долевом строительстве. Разработан и внедрен веб-сервис прямого доступа к ФГИС ЕГРН, который обеспечивает полный цикл оказания электронных услуг Росреестра в режиме 24/7 – от подачи запроса и информирования заявителя о ходе исполнения услуги до предоставления результата в виде электронного документа. Сегодня у Росреестра 103 действующих соглашения с банками и застройщиками о подключении к такому сервису.

**■ Ваши планы на 2025 год?**

— Перед нами стоит задача дальнейшей цифровизации. Росреестр приступил к реализации госпрограммы «Национальная система пространственных данных». До 2030 года любой документ о земле или



Фото: Алексей Антонов

объекте недвижимости в любом регионе России можно будет найти в электронном формате, зайдя со своего планшета или телефона. В целом Росреестр всегда заботился и совершенствовал системы, в которых трудятся государственные регистраторы и которые используются профессиональными участниками рынка. Главный акцент – на качестве и оперативности предоставления услуг, поэтому Росреестр продолжит совершенствовать свою работу и в следующем году.

Правительство Москвы, как и градоначальник, требуют выверенных и четких решений. Наша работа с городскими структурами не раз была отмечена на самых высоких уровнях, мы умеем слышать и слушать друг друга: показатели Управления в норме, поставленные планы выполняются, а сроки регистрации новостроек и социальных объектов не превышают одного дня. Тем не менее мы видим необходимость в реформе структуры межведомственного взаимодействия.

Буквально на днях на площадке Управления состоялась масштабная встреча по поручению мэра Москвы с руководителями столичных департаментов, отвечающих за строительную отрасль в городе. Мы договорились о новом порядке взаимодействия, сократив временные и трудовые издержки, и определили порядок дальнейшей работы. Как следствие, ожидаем, что строительный сектор Москвы выйдет на новый этап – простой, удобный и прозрачный для всех участников процесса.



# R4S вписывает новые страницы в старинный облик Москвы

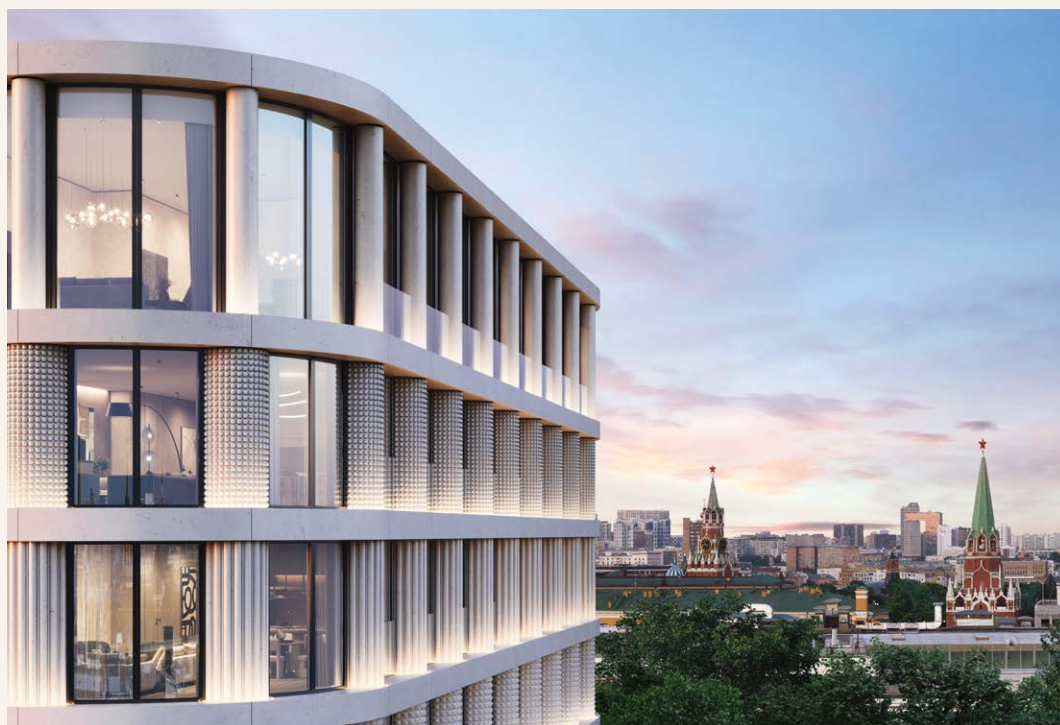


Фото: nikitsky6.ru

максимально гибкие и способны трансформироваться в соответствии с запросами арендаторов. В новом концепт-сторе смогут разместиться дизайнерские бутики, рестораны и кафе с террасами, бар с отдельным входом в подземном этаже, а также камерные арт-пространства для светских мероприятий.

«Масштабные витрины, современная инженерия, вертикальная логистика и максимальный выход полезных площадей – все это позволит арендаторам генерировать впечатляющий товарооборот с каждого квадратного метра, а расположение в таком здании подчеркнет имидж бренда как оператора высшего уровня», – отметила руководитель коммерческого департамента R4S Ирина Буренко.

## СОБЫТИЕ

Недавно компания R4S приобрела в собственность историческое здание Елисеевского гастронома на Тверской улице. В конце ноября этого года R4S стала партнером гастрономического мероприятия Gimpel 100, посвященного пяти сезонам и более 100 шефам, пригласившим авторское меню в стенах Gimpel. Старинными эксклюзивными интерьерами «Елисеевского», где и состоялось мероприятие, смогли полюбоваться более 250 гостей из разных стран мира: шефы, рестораторы, светские гастроэнтузиасты, гастрообозреватели и другие друзья проекта Gimpel.

Специально к мероприятию сервис Ultima Яндекс Еда совместно с гранд-кафе «Dr. Живаго» подготовили фуршет в русских традициях из холодных и горячих закусок, а также десертов из детства.

Витрины гастронома были оформлены в ретро-стиле. По залу бежали мальчишки-газетчики, раздавая гостям юбилейный выпуск ироничной газеты Gimpel 100. Гости выступали на сцене у открытого микрофона.

Никто из участников не ушел с праздника без подарка.

**Н**а рынке столичной недвижимости хорошо известна девелоперская компания R4S, специализирующаяся на реализации проектов класса de luxe. Застройщик возводит жилые, коммерческие, загородные объекты. R4S считается одним из главных специалистов по строительству уникальных клубных домов. Все проекты компании разрабатываются в сотрудничестве с известными архитектурными бюро. В готовых решениях сочетаются эстетика, комфорт и функциональность.

## ДОМ С КОЛОННАМИ ВОСХОДЯЩЕГО РЯДА

«Никитский 6» – жилой дом класса de luxe от компании R4S, расположенный в культовой локации на Арбате, в шаговой доступности от Кремля.

Знаменитое окружение проекта определило его архитектурную концепцию – соединение современного и классического. Ее разработало именитое бюро «Цимайло, Ляшенко и Партнеры». Структура фасада воплощает в себе принципы современной архитектуры и вдохновлена идеями модернизма, а формирующие образ семь типов колонн связывают здание с историческим контекстом локации. В проекте представлены 57 квартир с авторской отделкой натуральными материалами, а также четыре панорамных пентхауса с эксклюзивными интерьерами, дровяными каминами и видовыми террасами. «Никитский 6» предлагает жителям приватность высочайшего уровня и первоклассный консьерж-сервис. Для резидентов предусмотрены: просторное дизайнерское лобби, зал для частных занятий йогой и пилатесом, библиотека, комната для переговоров, трехуровневый подземный паркинг.

## ФЛАГМАН ТОРГОВЫХ БРЕНДОВ

Конец 2024 года ознаменовался вводом в эксплуатацию уникального торгового здания в Столешниковом переулке, которое может стать флагманом для лучших торговых брендов страны. Общая площадь новостройки – 897 кв. метров. Архитектор проекта – бюро Fedorova Architects.

Облик дома гармонично вписывается в архитектурную линию старинного московского переулочка. Торговые фасады четырехэтажного здания облицованы премиальным португальским известняком Moleanos. Панорамное остекление Sky-Frame, раздвижное на террасах верхних этажей, не только эффектно, но и функционально. Планировочные решения

Фото: Fedorova Architects

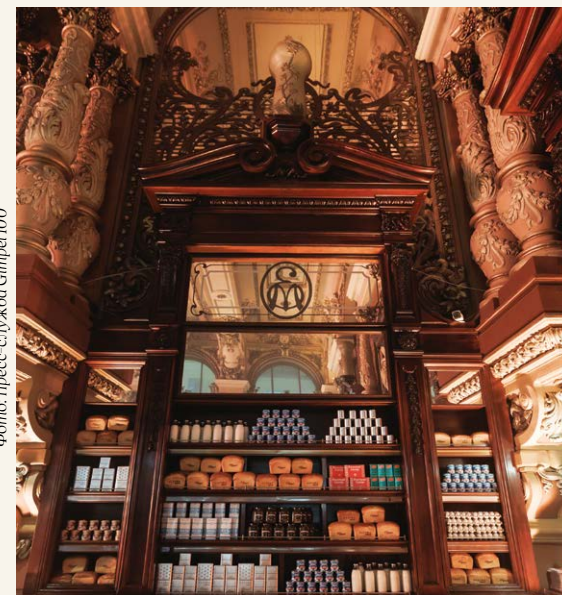


Фото: пресс-служба Gimpel 100







# От строительства домов – к строительству жизни

Девелоперы возводят социальные объекты, которые становятся украшением городов



Фото: компания «Эталон»

В жилом комплексе «Летний сад» в Москве началось строительство детского сада

**К**рупное жилищное строительство в любом регионе России – а в Москве в первую очередь – подразумевает социальные обязательства застройщика. Вот уже многие годы вместе с жилыми кварталами девелоперы проектируют и реализуют общественные объекты – речь прежде всего об образовательных учреждениях. В итоге современные новостройки – не «полуфабрикат» района, как это бывало в советские годы, но полноценная городская среда со всем необходимым для комфортной жизни. На примере одного из крупных девелоперов – группы «Эталон», действующей не только в столице, но и в других регионах, – можно увидеть, как работает этот механизм.

Учитывая стратегические цели России – развитие населенных пунктов, городов и регионов, – жилая застройка (как недавно вновь подчеркнул президент России Владимир Путин) должна идти синхронно с социальной инфраструктурой. Технология такого синхронного строительства известна – сейчас эта задача реализуется за счет обязательств девелопера перед регионом. Специалисты, занятые развитием регионов и населенных пунктов на практике, знают: в одном «пакете» с современным комфортным жильем должны идти городская среда и привлекательные условия для малого и среднего бизнеса, который будет действовать в новом микрорайоне.

Заметим, что крупный и опытный застройщик может выполнить свои обязательства в этой сфере наилучшим образом: в его распоряжении архитектурные и инженерные наработки, а также средства для их реализации. Так, группа «Эталон» только в столичном регионе на данный момент строит пять образовательных объектов: это школа и детский сад в комплексе «Летний сад» на Дмитровском шоссе, образовательный комплекс в квартале «Крылья» в Раменках, детский сад в жилом комплексе «Шагал», а также школа в красногорских «Изумрудных холмах».

Детский сад в жилом комплексе «Летний сад» (Дмитровский район Москвы), строительство которого началось осенью этого года, рассчитан на 150 маленьких посетителей. В здании с переменной высотой (2–3 этажа) разместится шесть групп. В каждой из групповых ячеек будет своя большая комната с зоной спальни, отделяемой шторой, а также туалет, буфет и раздевалка. Общая площадь садика составит 2,4 тыс. кв. метров: сюда войдут актовый, он же музыкальный, и физкультурный залы, полнофункциональный пищеблок, кабинет для коррекционно-развивающих уроков. А также медпункт с процедурной, кабинеты администрации и комната охраны.



Современные требования к детскому саду достаточно сложны и объемны: в частности, проект должен соответствовать условиям для детей с ограниченными возможностями здоровья. Сохраняются и регламенты территории для прогулок: на площадках должны быть не только игровые снаряды и тренажеры, но и теневые навесы (в «Летнем саду» они будут с деревянным каркасом). А также озеленение в виде газонов и кустарников.

Открыть новый садик предполагается уже до конца 2025 года – то есть всего через год после начала строительства. Экономически схема обязательств инвестора проста: возводится объект за счет компании-застройщика, а по готовности передается на баланс города.

По аналогичной схеме в том же ЖК «Летний сад» строится и школа, рассчитанная на 800 учеников. Это будет 4-этажное здание П-образной формы общей площадью 13,3 тыс. кв. метров, оснащенное по правилам безбарьерной среды (включая лифты) и разделенное на несколько функциональных блоков: учебные кабинеты, зрительный и спортивный залы, столовая с пищеблоком. Рядом с актовым и спортивным залами разместятся столовая, медпункт и информационно-библиотечный центр.

Всего в новом школьном здании запроектировано 32 учебных класса, из них 12 для начальной школы, 16 для средней и четыре для старшей. Помимо этого в начальной школе имеется блок «продленки», кабинет иностранного языка и лабораторно-исследовательский комплекс для изучения естествознания. А в средней и старшей школе, кроме универсальных кабинетов, будут специализированные – классы естественно-научного цикла с лаборантскими, информатики, иностранного языка, универсальная студия, лекционная аудитория, робокласс. Что касается прилегающей территории, на ней также современные стандарты предусматривают спортивную и игровую площадки.

Во многих случаях строительство социальных объектов в рамках жилых комплексов становится для застройщика возможностью продемонстрировать свой градостроительный потенциал в полном объеме. Это приносит компании заслуженно высокие оценки экспертного сообщества, архитектурные премии. В случае группы «Эталон» таким объектом стал образовательный комплекс в московском жилом комплексе «Крылья» (улица Лобачевского в Раменках), спроектированный ведущим профильным архбюро «ИМАГО». В уходящем году он был удостоен диплома Союза московских архитекторов в номинации «Лучшее решение по благоустройству территорий и игровых пространств для создания комфортной среды для детей» на VIII Международной выставке Build School 2024.

Образовательный комплекс рассчитан на 625 мест, в том числе 175 детсадовцев и 450 школьников. Он будет построен на участке 1,4 га, высота комплекса – от 3 до 4 этажей, включая подземный, а общая площадь – 11,5 тыс. кв. метров. Планировка садика и школы, построенная на контрастах прямоугольного здания комплекса со скругленными формами площадок, хорошо сочетает технологичность и современное зонирование образовательного пространства.



Фото: компания «Эталон»

Образовательный комплекс в ЖК «Крылья»

«Здесь будут созданы все необходимые условия для учебы, игр, занятий творчеством и спортом, – говорит Алексей Поскотинов, директор управления по региону Москва Группы «Эталон». – Образовательный комплекс станет не только центром непрерывного всестороннего развития юных жителей нашего жилого комплекса, но и местом, где просто приятно, весело и интересно находиться».

По словам основателя и генерального директора архитектурного бюро «ИМАГО» Сергея Остроухова, отдельной сложной задачей было удачно вписать образовательный комплекс в планировку участка. Учитывая, что школа и садик располагаются в районе с высотной жилой застройкой, важно было проработать не только основные фасады, но и вид комплекса сверху. В нынешних условиях мегаполиса это, пожалуй, универсальное требование для школьных зданий.

Добавим, что территория будет поделена на две функциональные зоны: одна для детского сада с семью площадками для игр и двумя физкультурными, а другая школьная – с игровыми и спортивными площадками, беговой дорожкой, площадками для мини-футбола и волейбола, стритбола и прыжков в длину.

Сам по себе образовательный комплекс, разумеется, соответствует современным стандартам для детских учреждений. В школьной части помимо обычных классов расположатся сразу три зала – актовый, универсальный и гимнастический, а также кабинеты физики, химии и биологии, библиотечно-информационный центр, IT-полигон. Детский сад будет рассчитан на семь групп (от 3 до 7 лет), а столовая – на 225 посадочных мест.

Еще одна школа, которая сейчас строится группой «Эталон» и будет передана городу бесплатно, находится в Красногорске – на территории микрорайона «Изумрудные холмы». Это 3–4-этажное здание, рассчитанное на 550 учеников, будет сдано к новому учебному году – то есть в августе 2025 года. Здесь будут не только обычные классы, но и кабинеты домоводства и кулинарии, мастерские по обработке ткани, дерева и металла, кабинеты иностранных языков.

Строительство социальных объектов в рамках обязательств инвестора зачастую дает лучший в плане «наполнения» районов этими объектами результат, чем любой другой подход. Так, в жилом комплексе «Шагал» (Даниловский район Москвы) группа «Эталон» сейчас достраивает детский сад, рассчитанный на 270 мест, – трехэтажное здание общей площадью около 2,7 тыс. кв. метров. Это лишь одна из составляющих мощного комплекса, в который входят сразу две школы, причем одна из них – на 2625 мест – крупнейшая в Москве, пять детских садов, поликлиника. Все это будет построено вместе с жилыми домами к 2032 году.

Современный градостроительный алгоритм – строительство социальных объектов одновременно с жилыми за счет работающего в конкретном квартале инвестора – позволяет поддерживать современный уровень комфорта городской среды во всех районах городов, включая совсем новые – построенные на бывших сельскохозяйственных землях и взамен малоэтажного частного сектора. А это значит, что жизнь в новостройке перестает быть компромиссом с точки зрения доступа к городским благам. И такая трансформация одинаково выгодна как застройщикам, так и горожанам.



Фото: компания «Эталон»

Школа в ЖК «Изумрудные холмы»



# Тайные клады, зимние сады и паровые гейзеры

Чем привлекают  
покупателей  
застройщики  
столичной элитной  
недвижимости



Фото: Дмитрий Великий / Агентство «Москва»

Руководитель подразделения развития и перспективных проектов Sezar Group Георгий Новиков объясняет, что есть два пути выбора локации для высокобюджетных проектов. «Первый – локация диктует премиальный формат. Второй – девелопер формирует городскую среду премиального уровня, например, как это делаем мы, разрабатывая 20 га в «Большом Сити». Мы хорошо понимаем, что примыкающие к «Москва-Сити» и ЦАО районы по итогам реорганизации станут новым центром, где жить будет так же престижно, как и для корпорации иметь штаб-квартиру в «Москва-Сити». В 2025 году мы приступим к строительству жилого комплекса премиум-класса SEZAR FUTURE», – говорит Георгий Новиков.

И если ценность локации не нуждается в дополнительных комментариях, то, как подчеркивает директор по продажам компании «Мангазея» Федор Ушаков, фактор окружения нельзя недооценивать. «Это комьюнити людей одного статуса, которые достигли в жизни определенного успеха, и с похожим стилем жизни. Как правило, это формат «бутикового» жилья, где не очень много квартир и соседи знают друг друга. В таких жилых комплексах у людей много бизнес-пересечений и интересов. Случайные личности не покупают недвижимость в таких проектах, так как их нельзя забронировать на маркетплейсах или на сайте. Продажи проходят в закрытом формате», – объясняет он.

Особенностью элитного дома чаще всего является его камерность, ограниченное количество квартир – не более 60–70. В самых дорогих элитных клубных домах класса делюкс – не более 40.

## УНИКАЛЬНАЯ АРХИТЕКТУРА

Генеральный директор бюро Archinform Тимур Абдуллаев выделяет еще одну составляющую премиум-жилья – уникальную архитектуру.

«Премиальный объект должен иметь какую-то легенду, историю. Иногда эта легенда может быть связана с местом или с историей напрямую, а иногда складывается из уникального архитектурного решения. Мне кажется, как раз в премиальном сегменте это тот случай, когда архитектура действительно очень сильно создает добавочную стоимость объекта. Важность архитектуры в премиальном сегменте заключается в создании имиджа, а не только планировки. Современные запросы клиентов изменяются, что влияет на размеры и характеристики премиальных объектов. Мы, архитекторы, видим в премиальном и элитном сегментах возможность для создания уникальных архитектурных объектов, которые становятся маркерами идентичности», – говорит Абдуллаев.

**В** конце 2024 года на первичном рынке элитной жилой недвижимости отмечен исторически максимальный объем предложений. В текущем году девелоперы в этом сегменте были особенно активны. Как

показывает исследование NF Group, на реализацию они выставили примерно 1,8 тысячи квартир и апартаментов, что на треть превышает показатель прошлого года и на 10% – рекордного 2021-го. В премиум-классе объем предложений тоже показал устойчивый рост. В ноябре он увеличился на 19% по сравнению с прошлым годом.

Такие показатели на фоне общего замедления активности на рынке недвижимости требуют объяснения. Эксперты так формулируют причины сложившейся ситуации: сформировался определенный класс покупателей премиум и элитного жилья. Это те, кто раньше приобретал недвижимость за рубежом, а теперь из-за санкций делать этого не могут. Появилась устойчивая категория специалистов в области IT-технологий с высоким уровнем доходов, также есть категория людей,

предпочитающая сохранять накопления не на депозитах, а в недвижимости. Девелоперы чутко отреагировали на динамику спроса, выставив на рынок максимальное количество высокобюджетных лотов.

## ЛОКАЦИЯ И КОМЬЮНИТИ

Что же отличает сегодня элитную недвижимость от других классов? Существует конкретный набор признаков, определяющих высокий уровень жилья. К ним относятся локация, архитектура, окружение, дорогие отделочные материалы и высокотехнологичная инженерия. Самые дорогие проекты, как правило, расположены в центре Москвы: на Патриарших прудах, Арбате, Остоженке и в других дорогих местах.

Но, безусловно, историческая территория Москвы – не резиновая. Знаковые элитные новостройки – точечные проекты. Новая тенденция премиальных проектов, по мнению директора по аналитике и маркетинговым концепциям компании PIONEER Екатерины Петровой, – это поиски пространства для жилых комплексов такого класса.





Примерами реализации такой архитектуры можно назвать клубный дом OPUS в форме волны, ставший одним из победителей престижной международной премии International Architecture Awards 2024, и жилой квартал SHIFT, получивший награду в номинации «Лучший строящийся жилой комплекс премиум-класса Москвы» профессиональной премии Urban 2024.

В домах сегментов премиум и элит могут быть использованы только дорогие натуральные отделочные материалы. В сочетании со светодизайном они работают не только как часть концепции, но и как самостоятельные детали, которые подчеркивают статус объекта. К примеру, в местах общего пользования используют кварцит, мрамор, гранит. В таких проектах предусмотрены повышенные требования будущих жильцов к качеству предоставляемых услуг – воды, вентиляции, уровню влажности, системе кондиционирования с функцией прогрева воздуха, датчикам движения, системам контроля доступа и «умного дома», ресурсосберегающим технологиям.

### «ФИШКИ» ПРИТЯЖЕНИЯ

Высокая конкуренция среди девелоперских компаний, строящих элитное жилье, заставляет девелоперов изобретать всевозможные эффектные приманки для успешной реализации своего продукта. Некоторые прибегают к чисто психологическим приемам привлечения внимания путем создания особого имиджа элитного дома. Это может быть отсыл к классической архитектуре, включающей барельефы, портики и эркеры, как бы позволяющие новоселу ощутить себя аристократом в Москве XIX века. Другим интересна архитектура начала двадцатого столетия, напоминающая о шедеврах французского мастера Ле Корбюзье.

«Одним из последних стал редевелопмент объекта, возведенного в 1932 году. Мы сохранили элементы исторического облика, дополнили их решениями в стиле неоклассики на фасаде и в интерьерах», – говорит руководитель коммерческого департамента West Wind Group Елизавета Ильюхина.

Еще один пример креативного решения – комплекс с апартаментами в Хамовниках, где воплотили идею

«тайного клада» в центре города. Ее создали с помощью необычной цветовой гаммы, оригинального дизайна фасада и внутренних пространств, авторской подсветки, а главное, камерной атмосферы комплекса.

Вообще, камерность до последнего времени была одной из важных особенностей элитного жилья. Часто такие дома называют клубными. Как отмечает Екатерина Петрова, клубность рассчитана исключительно на приоритеты будущих резидентов. Так, в премиальном квартале небоскребов HIGH LIFE на внутреннюю инфраструктуру отводится 830 кв. метров, где разместятся лаундж-зона, кинотеатр, детская игровая комната, зона для йоги и спорта, переговорные и другие помещения.

Георгий Новиков добавляет: «У нас на стадии высокой готовности три проекта премиум-класса, каждому из комплексов есть чем удивить. Будет и архитектура, в основе которой яркая объемно-пространственная идея, и комнаты с оригинальными пропорциями, и «секретные сады», где вплетены в рельеф интерактивные элементы. Например, в SEZAR FUTURE будет уютная костровая зона, паровые гейзеры, гамаки и другие решения, которые задействуют эмоцию, вызывают вау-эффект и интерес к тому, чтобы заглянуть за поворот».

У покупателей элитной квартиры обычно очень мало свободного времени для создания интерьера. Именно для таких заказчиков в последнем МФК, рассказывает Елизавета Ильюхина, часть апартаментов сданы не только с дизайнерской отделкой, но и с мебелью. В такое помещение можно переезжать сразу после заключения сделки.

Сегодняшний бум элитной недвижимости обнадеживает. Но у всякой медали есть две стороны. Для застройщиков такого жилья в Москве существуют определенные проблемы: высокая конкуренция, рост стоимости строительства, дефицит земельных участков, а в историческом центре – градостроительные и охранные ограничения, отложенная маржинальность. Поэтому, несмотря на то что в последнее время все больше застройщиков заявляют о планах выйти в элитный сегмент, создать качественный продукт сможет далеко не каждый.

## МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА

*Какие главные тренды в премиальном сегменте жилья вы можете назвать*



**ЮРИЙ КОГАН,**  
коммерческий директор  
OCTOBER GROUP:

Аудитория премиального сегмента предпочитает обустроить жилье по собственному дизайн-проекту, поэтому в данном классе востребованы лоты без отделки, где каждый может создать квартиру мечты, при этом некоторые клиенты высказывают индивидуальные пожелания. Например, в нашем проекте KING & SONS среди покупателей есть те, кто приобретает сразу две квартиры, чтобы объединить их. В таких случаях мы, как девелопер, подбираем лоты с наиболее подходящими планировками под создание единого гармоничного пространства.

Важным аспектом при работе с запросами покупателей является предварительное изучение их предпочтений. Например, в результате опроса нашей аудитории мы выяснили, что 60% родителей хотели бы тратить на дорогу до детских секций и дополнительных занятий не более пяти минут. Это нашло отражение в проекте – на территории клубного дома появится всепогодный детский павильон Kids Territory, где предусмотрены скалодром, зона для интеллектуальных игр и Music Room с ударной установкой, электрогитарами и синтезатором. По результатам другого опроса выяснилось, что у 6% клиентов есть электромобиль, а 35% хотели бы приобрести экотранспорт при наличии зарядок рядом с домом. В паркинге премиального клубного дома KING & SONS 10% машино-мест будут оборудованы электрорядными станциями, тогда как в среднем в сегменте эта доля составляет около 3%. Такой подход к изучению потребностей аудитории позволяет покупателям влиять на наполнение не только собственной квартиры, но и проекта в целом.

Также растущим трендом на рынке элитного жилья является создание открытых пространств, где любой резидент сможет ощутить гармонию с природой. В премиальном клубном доме KING & SONS 74% квартир оборудовано личными террасами – это самый высокий показатель среди московских проектов. Кроме того, на эксплуатируемой кровле дома появится общественное пространство площадью 800 кв. метров, где благоустроят зоны отдыха с единственными в Москве прямыми видами на МГУ, коворкинг и кинотеатр под открытым небом. Во дворе клубного дома международное архитектурное бюро NIKKEN спроектировало ярусный секретный сад с фонтаном, частными зелеными уголками для спокойного отдыха и амфитеатром вокруг очага с живым огнем.



# Серьезный профессиональный вызов

ГК «МСУ-1» построено 34 жилых дома по программе реновации



Фото: ГК «МСУ-1»

**К**аждый год население мегаполисов растет, и крупные города сталкиваются с такими глобальными задачами, как растущий спрос на новое жилье, развитую инфраструктуру, сохранение исторической среды. Москва не является исключением. Для решения этих проблем власти и бизнес разрабатывают концептуально новые подходы к жилищному строительству, редевелопменту существующей застройки и благоустройству городских территорий.

Одним из таких решений стала программа реновации в Москве, стартовавшая в 2017 году. Она направлена на обновление жилищного фонда и недопущение превращения старых пятиэтажек в аварийное жилье. В 2024 году завершается ее первый этап. Но уже сейчас можно говорить о том, что программа реновации стала крупнейшим градостроительным проектом, не имеющим аналогов в мире.

Помимо того что жители сносимых домов получают современное комфортное жилье, к позитивным эффектам программы можно отнести экономическое и культурное развитие районов, их безопасность, создание инфраструктурных объектов и появление новых рабочих мест.

За 25 лет успешной работы ГК «МСУ-1» доказала, что может успешно реализовывать самые сложные проекты различного масштаба и степени важности. Проекты по линии Московского фонда реновации (МФР) группа компаний относит к разряду важнейших. О том, как происходит сотрудничество с МФР, мы попросили рассказать первого вице-президента ГК «МСУ-1» Илью Апенькина.

■ **Илья Борисович, в этом году завершается первый этап программы реновации, его результаты впечатляющие. Почему ГК «МСУ-1» решила присоединиться к программе? Что повлияло на это решение?**

– Мы присоединились к программе реновации с самого начала ее реализации, то есть в 2017 году. Думаю, что сама цель программы – сформировать городскую среду принципиально иного качества – и стала решающим доводом. Это очень серьезный профессиональный вызов.

■ **Сколько домов по реновации уже построено или находится в процессе строительства сейчас? Что это за объекты?**

– На сегодняшний момент уже построено 34 жилых дома на 7675 квартир общей площадью более 718 000 кв. метров. В 2024 году введены в эксплуатацию шесть жилых домов на 1288 квартир общей площадью 142 420 кв. метров. ГК «МСУ-1» принимает масштабное участие в реализации проектов планировки территорий целых микрорайонов города, – например, в Бескудниковском (мкрн 8, 9), в Тимирязевском – (кварталы 93, 95), Бутырском районе. Кроме того, мы строим отдельно стоящие многоэтажки в разных районах Москвы, в том числе на территориях Новой Москвы – в Троицком и Новомосковском АО. В Бескудниковском районе, план реновации которого рассчитан до 2029 года, предусмотрено освобождение территорий с разработкой детальной проектной документации на снос в установленном порядке 22 домов. В Тимирязевском районе (рассчитан до 2032 года) этот показатель составляет 13 домов.

■ **Отличаются ли проектные и архитектурные решения домов по реновации от других ваших проектов?**

– Все объекты, которые проектирует и строит ГК «МСУ-1», неповторимые и отличаются друг от друга. При этом, как правило, проекты жилых домов, которые будут строиться по программе реновации, включают подземные автостоянки, имеющие двойное назначение – как пространство для хранения автомобилей и, частично, как защитное сооружение гражданской обороны.



### ■ Что вы можете сказать о качестве сдаваемых квартир?

– Оно высокое, на уровне требований Правительства Москвы. Качество квартир гарантируется прежде всего высоким уровнем выполнения работ, а также осуществлением постоянного строительного контроля всех видов работ нашими специалистами и их коллегами из Фонда реновации. Новоселы обычно отмечают светлые и теплые комнаты новых квартир, увеличенную площадь кухонь и санузлов, широкие коридоры и застекленные лоджии. В квартирах установлены современные системы отопления с терморегуляторами. Окна застеклены двухкамерными стеклопакетами. Для устройства кондиционера в каждой квартире снаружи, на фасаде, есть специальные металлические корзины с решетками.

### ■ Какие объекты являются предметом вашей гордости? Чем они отличаются от других аналогичных объектов?

– Любой из построенных и введенных в эксплуатацию жилых домов – предмет нашей гордости. Однако можно выделить некоторые объекты. Например, в 2023 году на улице Красных Зорь в Можайском районе был построен жилой пятисекционный дом в стиле ар-деко, вызывающий в сознании образ полки с книгами. И это не случайно, ведь в начале 60-х годов прошлого века улица Красных Зорь называлась Пушкинской. Возведенный также в 2023 году дом в Бабушкинском районе по адресу улица Осташковская, 9/2, не только прекрасно вписался в окружающий ландшафт, но и украсил его своим появлением. Фасады этой многоэтажки облицованы панелями

благородного серого цвета и смотрятся строго, но одновременно элегантно и стильно. В 2024 году в Новогиреево на Утренней улице мы построили трехсекционный дом разной этажности. Его изюминка – запоминающийся ярко оформленный фасад, облицованный керамогранитной плиткой белого и оранжевого цветов. Благодаря строгой архитектурной форме и акцентному оформлению дом выглядит как две части «лего», умело соединенные строителями.

### ■ Появляются ли инфраструктурные объекты рядом со строящимися домами по реновации?

– Не только рядом, но и непосредственно в домах. Это потому, что первые этажи запроектированы

нежилыми. После ввода в эксплуатацию здесь размещаются центры информирования населения, сервисные службы, различные магазины, аптеки, мастерские, парикмахерские, офисы и другие элементы инфраструктуры. Также предусматривается создание объектов транспортной инфраструктуры. Так, в проектах планировки Бескудниковского и Тимирязевского районов – предусмотрено проектирование и строительство участков улично-дорожной сети шириной 15, 17, 24 метров, а также проектирование строительства внутриквартальных проездов.

### ■ Какими принципами вы руководствуетесь, создавая придомовые территории?

– Проектами предусматриваются комплексное благоустройство, озеленение и освещение. На придомовых территориях наших объектов, как правило, проектируются парковочные места временного хранения, автостоянки временного хранения для людей с ограниченными возможностями, спортивные площадки, рекреационные и детские игровые площадки. Для маломобильных групп населения организуется безбарьерное движение и доступ ко всем функционально-планировочным элементам придомовой территории.

### ■ Илья Борисович, традиционный вопрос о планах. Появятся ли проекты по программе реновации в списке объектов группы компаний в следующем году?

– Да, в 2025 году должно начаться строительство 17 объектов примерно на 6 тыс. квартир общей площадью 601 940 кв. метров в том числе в Бескудниковском и Тимирязевском районах, в Измайлово, Метрогородке, ВМО Бутырское.



фото: ГК «МСУ-1

Дом по реновации на ул. Красных Зорь, вл. 23/25



фото: ГК «МСУ-1

Дом по реновации на ул. Староалексеевской, 3



# Где взять офис?

Дефицит предложения в Москве сохранится до 2028 года

**Р**ынок офисной недвижимости Москвы испытывает дефицит качественного предложения. Темпы ввода новых площадей значительно уступают объему их поглощения, что создает заметный дисбаланс. Согласно исследованию CORE.XP и STONE, до 2028 года на офисный рынок в аренду выйдет не более 1,4 млн кв. метров качественных офисов. При этом средние темпы ежегодного поглощения уже составляют 967 тыс. кв. метров. Сложившаяся ситуация усиливает интерес частных инвесторов к офисам и способствует росту спроса на объекты как в уже сложившихся, так и в формирующихся деловых локациях.

Сегодня из 3,2 млн кв. метров офисов, заявленных к вводу в 2025–2027 годах, 48% реализуется на продажу, 24% составляет доля built-to-suit (формат строительства коммерческой недвижимости под требования заказчика), 22% запланированы к реализации в аренду, а 6% предлагается как в аренду, так и на продажу. В количественном выражении 671 тыс. кв. метров офисов реализуется в розницу: из них 66% в данных объектах уже продано. Однако, по прогнозу CORE.XP, в 2025–2028 годах в среднем 335 тыс. кв. метров площадей будут выходить для аренды ежегодно при среднегодовом поглощении в размере 967 тыс. кв. метров. В перспективе розничные офисы могут быть полностью сданы только небольшим арендаторам (до 1000 кв. метров): на них приходится в среднем 600 тыс. кв. метров арендного спроса в год.

## СТАВКИ ПОД ДАВЛЕНИЕМ

При общей вакантности офисных помещений класса А и Б на уровне 6–7% ставки неизбежно растут, отмечает руководитель отдела аренды коммерческой недвижимости PIONEER Юлия Врублевская. Аналитические данные по рынку офисной недвижимости говорят о возможном снижении показателей, то есть вакансия может быть менее 6% в 2025 году, в то время как показатели здорового рынка предполагают вакантность 10–12% и наличие баланса спроса и предложения.



«Дефицит предложения в сегменте аренды стимулирует рост арендных ставок. Однако удорожание строительства и заемного финансирования смещает акцент девелоперов на продажу офисов, что ограничивает увеличение ставок», – подчеркнула директор по коммерческой недвижимости Level Group Александра Захарова. Из общего объема офисных площадей, запланированных к вводу в 2025 году, только порядка 30% будет предложено на аренду, остальное – продажа. Даже при условии вывода инвесторами части купленных площадей в дальнейшем в аренду общий объем предложения новых площадей изменится незначительно. Это заставит как арендаторов, так и консультантов быть более изобретательными в решении задач, связанных с офисной недвижимостью.

По данным STONE на ноябрь 2024 года, средняя ставка аренды на лоты до 500 кв. метров составляет порядка 50,2 тыс. руб. за кв. метр в год с НДС и без учета операционных расходов. «Наибольший рост ставок аренды отмечен на предложения небольших качественных офисов. За последние два года средневзвешенная ставка на лоты до 150 кв. метров выросла на 23%, достигнув 51,5 тыс. руб. за кв. метр в год. Столь заметный рост связан с сохраняющимся дефицитом предложения небольших офисов в аренду», – отметила директор коммерческого управления STONE Кристина Недря.

В декабре текущего года сложно однозначно утверждать, что рост ставок будет умеренным, заключили в PIONEER. На уровень увеличения ставок аренды окажут влияние как общая экономическая ситуация, так и внутренние факторы в стране. Изменение ключевой процентной ставки непосредственно сказывается на инвестиционной активности бизнеса. В зоне риска могут оказаться арендаторы с высокой закредитованностью, которым придется пересматривать свои планы по расширению или переезду в поисках более качественного офисного пространства либо сокращать свои масштабы.

## СТОЛИЧНЫЙ ДЕФИЦИТ

Москва остается ключевым регионом с наиболее острой нехваткой офисных площадей, особенно в по-

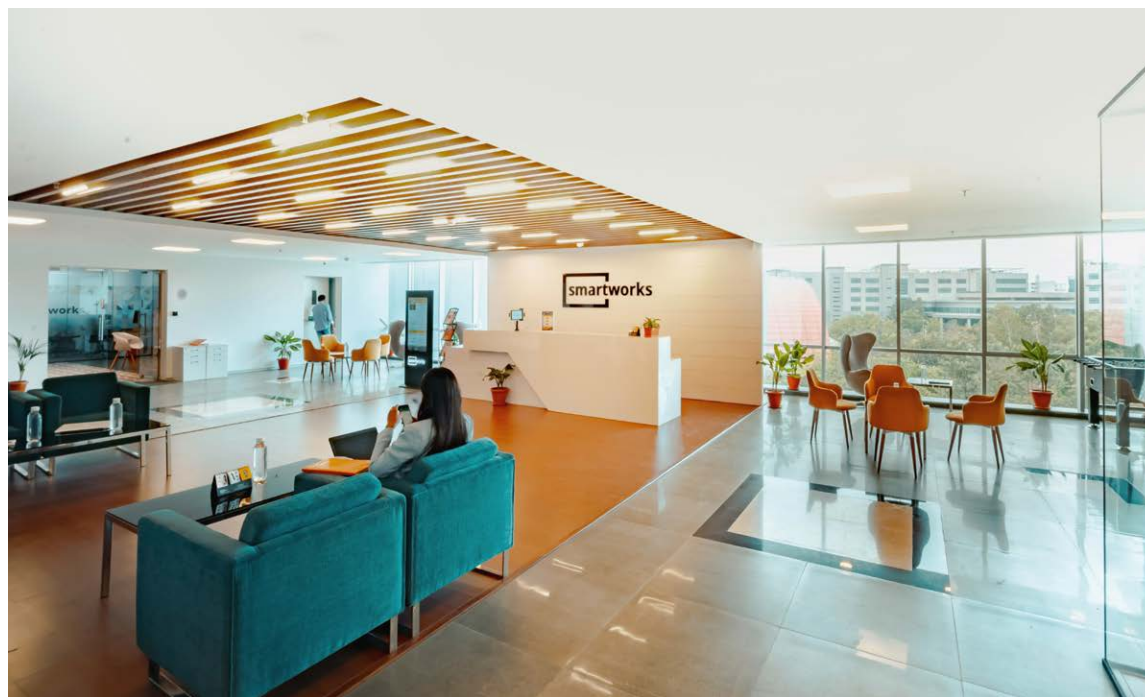


Фото: unsplash

пулярных деловых районах, подчеркнула Захарова. По данным аналитического центра STONE, количество доступных в аренду офисных блоков класса А площадью до 500 кв. метров снизилось в 3 раза менее чем за два года. В настоящий момент на рынке представлено всего 49 доступных лотов в аренду в готовых объектах. На их долю приходится менее 4% от общего объема арендного предложения класса А по Москве внутри МКАД.

Большая часть доступного предложения до 500 кв. метров в аренду сегодня сконцентрирована в «Москва-Сити», Центральном деловом районе и на юго-западном направлении. При этом на западе и востоке Москвы предложение лотов до 500 кв. метров в аренду отсутствует.

Дефицит офисных помещений усиливает конкуренцию среди арендаторов, при этом поднимает требования к качеству новых объектов. Среди приорите-

тов – престижное расположение, современная инфраструктура и так называемая гибкость площадей, отметили в Level Group. Компании, особенно малый и средний бизнес, чаще ищут небольшие помещения до 1000 кв. метров. Юлия Врублевская также считает, что основным фактором требований арендаторов является удержание ценных кадров и создание комфортных условий работы, включая шаговую доступность от метро и развитую инфраструктуру. В условиях дефицита арендаторы вынуждены проявлять гибкость, что ускоряет принятие решений и сокращает сроки подписания договоров аренды.

## БУДУЩЕЕ АРЕНДЫ

Объем офисных помещений, которые могут выйти на рынок аренды до 2028 года, составит 1,4 млн кв. метров. Из них 269 тыс. кв. метров будут офисами от частных инвесторов, 750 тыс. кв. метров – от спекулятивных игроков, а 320 тыс. кв. метров – вторичное предложение. Несмотря на ожидаемый ввод новых качественных объектов, дефицит небольших лотов в аренду сохранится как минимум до 2028 года. Большая часть площадей в бизнес-центрах уже реализована конечным пользователям, и объем, который инвесторы смогут вывести на рынок, не удовлетворит отложенный спрос.

Согласно исследованию CORE.XP и STONE, ежегодный арендный спрос на офисы составляет 600 тыс. кв. метров. Это означает, что спрос на небольшие площади поглотит предложение объектов, готовых к 2025–2028 годам. Даже если весь объем ранее реализованных площадей выйдет на рынок, это не изменит ситуацию. В долгосрочной перспективе низкая вакантность может стимулировать интерес к розничным продажам офисов и увеличить инвестиции в модернизацию вторичного предложения. До 2028 года рынок аренды столкнется с постоянным дефицитом, что приведет к росту арендных ставок и спроса на небольшие площади.

Интеграция расширенной торговой инфраструктуры в офисные центры, делающая такие объекты привлекательными как для арендаторов, так и для жителей окрестных районов, может помочь в решении проблем с дефицитом, считают в Level Group.

## ОЦЕНКА ОБЪЕМОВ, КОТОРЫЕ ПОТЕНЦИАЛЬНО ВЫЙДУТ НА РЫНОК АРЕНДЫ

**269 тыс. м<sup>2</sup>**  
из продажи в розницу

К 2028 г\* планируется 671 тыс. м<sup>2</sup> офисов, реализуемых продажей блоками.

Из которых 40% (269 тыс. м<sup>2</sup>), исходя из динамики 2024 г., будет приобретено инвесторами для последующей сдачи в аренду.

Из этих 269 тыс. м<sup>2</sup>:

- 44% – блоки размером до 500 м<sup>2</sup>
- 10% – блоки размером от 500 до 1 000 м<sup>2</sup>
- 46% – блоки размером более 1 000 м<sup>2</sup>

**750 тыс. м<sup>2</sup>**  
из спекулятивной аренды

К 2028 г\* еще около 750 тыс. м<sup>2</sup> может выйти на рынок аренды из сегмента классической аренды.

При этом:

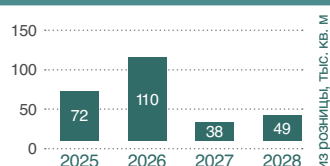
- – 30% (250 тыс. м<sup>2</sup>) из этого объема уже под переговорами;
- еще 23% (178 тыс. м<sup>2</sup>) может быть в итоге продано (предлагается как на аренду, так и на продажу).

**320 тыс. м<sup>2</sup>**  
со вторичного рынка

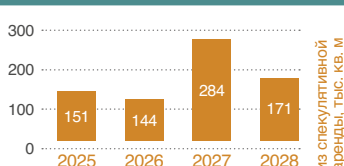
320 тыс. м<sup>2</sup> может выйти на рынок аренды со вторичного рынка в период четырех лет 2025–2028 гг.

- Оценка, исходя из средних объемов за последние несколько лет, – по 80 тыс. м<sup>2</sup> ежегодно.

ВЫХОД ПРЕДЛОЖЕНИЯ  
НА РЫНОК АРЕНДЫ\*



ВЫХОД ПРЕДЛОЖЕНИЯ  
НА РЫНОК АРЕНДЫ\*



Объем свободных офисов на рынке аренды в существующих зданиях минимален и сократился на 48% с начала года.

Оставшиеся офисы находятся в менее востребованных районах и во многих случаях не соответствуют требованиям арендаторов.

\* С учетом этапов строительства объектов и сроков «выдачи ключей» площади из нового строительства 2025–2027 гг. могут выйти на рынок аренды в 2028 г.





# Остров в большом городе

Мневниковская пойма на северо-западе Москвы – одна из крупнейших осваиваемых территорий в черте «старой» Москвы

**И**скусственный остров площадью 350 га образован излучиной Москвы-реки и судоходным Карамышевским каналом. До начала его комплексного освоения, решение о котором было принято в 2014 году, через него шла всего одна дорога – улица Нижние Мневники, которая соединяла два района – Хорошево-Мневники и Крылатское. Сегодня существует стратегия развития поймы до 2030 года, которая предусматривает комплексное и сбалансированное изменение территории – создание «города в городе» с жильем, рабочими местами, обширными благоустроенными зелеными зонами, спортивным кластером.

## ТРАНСПОРТНЫЙ КАРКАС

Началось развитие с улучшения транспортной доступности территории. На сегодняшний день расширена улица Нижние Мневники, ставшая частью Северо-Западной хорды, что обеспечит будущим жителям и резидентам поймы быстрый выезд на крупные магистрали: Звенигородское шоссе, Рублевское шоссе, Южную рокаду, ТТК, Кутузовский проспект и проспект Багратиона. В 2021 году открылись две станции метро Большой кольцевой линии – «Терехово» и «Мневники». Рассказывая о развитии транспортной составляющей территории в своем телеграм-канале, мэр города Сергей Собянин отмечал: «Интеграцию территории в городскую среду начали с формирования транспорт-

ного каркаса: на острове уже открыты станции «Мневники» и «Терехово» Большой кольцевой линии метро, продолжается строительство 17 километров дорог».

Для обеспечения доступности территории возводятся несколько мостов: завершается строительство автомобильного моста через Москву-реку в сторону улицы Мяснищева и пешеходного перехода в районе Москворецкого дендропарка, строится путепровод через основной ход Северо-Западной хорды в сторону Рублевского шоссе. По словам мэра, объект готов уже на 70%, а все работы планируется закончить в январе 2026 года. Он не будет похож на классический путепровод. Помимо практической пользы архитекторы продумали эстетическую составляющую – они учли местоположение и развивающуюся окружающую застройку. «Для единообразия на путепроводе установят такие же мачты освещения, как и на территории прилегающих жилых домов. А форма опор разработана индивидуально под каждый пролет в общей стилистике», – подчеркнул Сергей Собянин.

Через улицу Нижние Мневники протянут надземный пешеходный мост, а на пересечении Проектируемых проездов № 1165 и № 1166 – подземный переход.



Эти сооружения свяжут набережную Москвы-реки и территорию около станции метро «Мневники» БКЛ. Еще несколько новых мостов находятся на стадии проектирования: автомобильный мост в сторону Новозаводской улицы и два велопешеходных моста, которые расширят границы рекреационной и зеленой зоны, соединив Мневниковскую пойму с парком «Фили». Строительство мостов дополнительно повысит транспортную и пешеходную доступность Мневниковской поймы.

### ЖИТЬ И РАБОТАТЬ В ОДНОМ МЕСТЕ

По городским планам развитие острова будет сбалансированным. Всего до 2030 года на этой территории должно быть построено 3 млн кв. метров различной недвижимости. Следуя стратегии городских властей по созданию сбалансированного района, участие в развитии Мневниковской поймы сегодня принимают сразу два крупных девелопера.

На острове появится современное жилье высокого уровня. Строительство крупного флагманского проекта девелоперской компании «Донстрой» – жилого комплекса «Остров» – идет активными темпами. Его общая площадь составит более 40 гектаров. Помимо жилых домов здесь будет обширная инфраструктура: три крупных социальных кластера со школами и детскими садами, коворкинги, торговые центры, клиники и т.д. В настоящий момент уже возведен образовательный комплекс, строится детский сад.

Параллельно с развитием жилой функции на острове запланировано строительство крупного офисного проекта компании STONE – «STONE Мневники», который откроет создание бизнес-среды в этом районе. Бизнес-центр общей площадью 82 тыс. кв. метров будет состоять из двух очередей и появится в шаговой доступности от станции метро «Терехово». Реализация «STONE Мневники» позволит сбалансировать район и создать на острове почти 7 тысяч рабочих мест. Строительство первой башни бизнес-центра начнется уже в следующем году, а приступить к возведению второй очереди девелопер планирует в 2026 году.

Бизнес-центр выделяется своей архитектурной концепцией от бюро Kleinewelt Architekten. «STONE Мневники» напоминает корабль, плывущий по зеленой глади острова. Сходство с океанским лайнером не случайно. Здания стоят на берегу Москвы-реки, а территория вокруг бизнес-центра будет благоустроена и интегрирована в будущую набережную Москвы-реки. «Важным акцентом в архитектурной композиции первой башни выступают монументальные арки. Они добавляют динамику объекту и становятся переходным элементом, соединяя архитектуру здания и окружающий зеленый ландшафт набережной», – рассказал главный архитектор города Сергей Кузнецов о проекте «STONE Мневники».

### ДЛЯ СПОРТА И ПРОГУЛОК

Благоустройству в планах по развитию Мневниковской поймы придается особое значение. «Сейчас идет активное строительство жилья, спортивного кла-



Фото: из открытых источников



Визуализации городских объектов в Мневниковской пойме.  
Проект велопешеходного моста и Академия хоккея Александра Овечкина

стера, офисов. Утверждаем концепцию благоустройства набережных. Там можно будет с комфортом гулять и заниматься спортом», – отметил Сергей Собянин.

Этим летом был проведен конкурс на создание проекта благоустройства территории Мневниковской поймы. Победителем стало архитектурное бюро Megabudka с концепцией создания парка «Мневники», подготовленной совместно с Институтом Генплана Москвы и бюро ТПО PRIDE. Проект включает создание двух парков – Заповедного и Центрального просветительского, нескольких набережных и пляжа.

Благоустройство свяжет жилые кварталы, офисные центры и спортивный кластер, который станет одним из крупнейших в городе. В его составе будут различные объекты общей площадью около 500 тысяч кв. метров. Например, там откроются Академия хоккея Александра Овечкина, центр подготовки национальной сборной команды России по футболу, многофункциональный корпус с ареной для кёрлинга, баскетбольный клуб ЦСКА, гребная база с необходимой инфраструктурой. Спортивные объекты будут возведены в рамках реализации масштабных инвестиционных проектов (МаИП). Городом уже выделена земля для строительства первых трех объектов.

«В столице город и бизнес совместно развивают спортивную инфраструктуру для любителей и профессионалов. На территории района Хорошево-Мневники появится современный кластер, который включит несколько комплексов. Для возведения первых трех объектов общей площадью почти 100 тысяч кв. метров город уже предоставил инвесторам свыше 9 га земли в рамках МаИП», – рассказал заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Владимир Ефимов.

Вместе со спортивными сооружениями возведут объекты культуры и общественно-делового назначения.

### ЧТО ДАЛЬШЕ

Развитие территории Мневниковской поймы только в начале своего пути. В планах городских властей в ближайшее десятилетие сделать зеленый остров одним из самых удобных районов.

Разумный подход по созданию сбалансированных территорий, новых пространств для жизни, работы и отдыха в одном месте находит множество сторонников среди горожан, которые все больше внимания уделяют тому, чтобы до работы было недалеко и удобно добираться, из окон квартиры и офиса открывались красивые виды, а спорт стал частью ежедневной жизни. И Мневниковскую пойму здесь можно считать образцом.



Бизнес-центр «STONE Мневники»



# Динамика в равновесии

## ДИВЕРСИФИКАЦИЯ ПОРТФЕЛЯ И НОВЫЕ ПЛАНЫ COLDY

**К**омпания COLDY – один из наиболее опытных и уважаемых столичных девелоперов. Застройщик на рынке уже 21 год, и накопленные за это время опыт и компетенции помогли компании успешно преодолеть не один период турбулентности. По итогам уходящего года COLDY снова подтвердила свой статус надежного девелопера с узнаваемым авторским подходом и продолжает преобразовать Москву, создавая концептуальные проекты жилой и коммерческой недвижимости.

На сегодняшний день в портфеле COLDY уже около 30 проектов общей площадью более 1,5 млн кв. метров. Исторически компания работала в очень разных сегментах и классах недвижимости: от офисов до жилья, от бизнес-класса до класса делюкс и от клубных домов до квартальной застройки. Максимальная диверсификация девелоперского портфеля – ключевой элемент стратегии COLDY, которая полностью оправдывает себя в текущих рыночных условиях и позволяет компании не только оставаться на плаву, но и активно расти и развиваться – выходить в новые для себя сегменты и приобретать площадки под строительство.

Самый масштабный проект в портфеле COLDY на сегодняшний день – комплекс апартаментов N'ICE LOFT на 2,2 тыс. лотов на границе Нижегородского и Таганского районов. На апартаменты никогда не распространялось действие льготных ипотечных программ, они не испытали стремительного роста цен на фоне ажиотажного спроса, поэтому и сегодня – на фоне повышения ключевой ставки ЦБ и, как следствие, ставок по ипотеке – остаются самым доступным и востребованным предложением в столице. Кроме того, из-за фактического запрета на строительство подобных проектов экспозиция апартаментов в столице сокращается, что также стимулирует спрос на этот «исчезающий вид» недвижимости.

Как говорят в COLDY, летом этого года вместо традиционного сезонного спада количество обращений потенциальных покупателей в офис продаж – как звонков, так и личных посещений – увеличилось на 57% по сравнению с тремя весенними месяцами, а число сделок за это время выросло в два раза.



Премиальный жилой комплекс от COLDY – «Дом 7 Даниловский»

Фото: компания COLDY



В осенние месяцы тоже наблюдалась положительная динамика: за сентябрь–октябрь 2024 года продажи в N'ICE LOFT выросли на 18% к тому же периоду 2023 года, а в ноябре – на все 40%. Всего же в проекте, который готовится к вводу в эксплуатацию, реализовано уже 80% лотов.

Покупателей в первую очередь привлекает именно то, что этот проект от COLDY сейчас является, пожалуй, самым доступным по цене в бизнес-классе внутри ТТК.

На другом «полюсе» сбалансированного портфеля COLDY – проекты в премиальном и элитном сегментах, которые традиционно формируют стабильный спрос даже в периоды турбулентности на рынке. Доля ипотеки в этих категориях жилья всегда была минимальной, поэтому изменения ключевого показателя ЦБ и ставок по жилищным кредитам на реализации такого предложения не отразились.

Премиальный жилой комплекс от COLDY – «Дом 7 Даниловский» – пример того, как важно грамотно выбрать локацию для застройки. Жилой комплекс возводится в московском районе с богатой историей, расположенном в считанных километрах от Кремля. Рассказывая о проекте потенциальным покупателям, в компании всегда делают акцент на том, что он буквально со всех сторон окружен значимыми памятниками истории и культуры.

Девелоперы понимают, что тщательно проработанная концепция продукта и индивидуальный подход и внимание к каждому клиенту усиливают их позиции в конкурентной борьбе. Не менее важно качество – с точки зрения как запоминающейся архитектуры, так и внутренней инфраструктуры.

При разработке концепции «Дом 7 Даниловский» в COLDY серьезно подошли к выбору архитектурного проекта, а также дизайну и организации внутренних пространств. Обязательная составляющая дорогостоящих жилых комплексов – качественное благоустройство. Здесь это ландшафтный парк на территории проекта площадью 1 га с зонами для отдыха и занятий спортом.

В результате за полгода со старта продаж в «Дом 7 Даниловский» реализовано уже 35% квартир. За это же время средняя стоимость 1 кв. метра по заключенным сделкам здесь увеличилась на 45%.

Эксперты COLDY отмечают, что в целом на примере Даниловского района видят рост интереса столичных покупателей к жилью премиум-класса. Так, по данным аналитиков COLDY, всего за год по сравнению с прошлым ноябрем количество таких проектов в реализации в этом районе увеличилось с 7 до 10, объем предложения вырос на 27,7%, средняя цена квадратного метра премиального жилья – на 21%, а общая стоимость квартир и апартаментов – на 28,5%.

Отличную статистику продаж показывает и другой высокобюджетный проект от COLDY – клубный дом делюкс-класса «Хамовники 12». Он также расположен в знаковой локации – в историческом центре столицы. Среди отличительных особенностей проекта – архитектура неоклассического стиля, а также концепция дома-музея, интерьеры лобби будут украшены скульптурами в виде античных статуй, барельефными панно и прочими декоративными элементами.



Фото: компания COLDY

NICE LOFT

В «Хамовниках 12» в период с января по ноябрь 2024 года количество заключенных сделок выросло на 36% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, а средняя стоимость 1 кв. метра реализованных квартир увеличилась на 73%. В результате на сегодняшний день – за целый год до ввода объекта в эксплуатацию – в продаже осталось всего 10 свободных лотов из 51.

В портфеле COLDY в текущих условиях есть еще одна «подушка безопасности» для девелоперов – офисные проекты класса А. Это высокотехнологичный деловой центр TALLER на финальной стадии строительства, который расположен в Павелецком деловом кластере, а также N'ICE TOWER на границе той же локации и Южного Порты.

Правильность курса компании на строительство бизнес-центров подтверждает текущая конъюнктура рынка коммерческой недвижимости. Сейчас здесь наблюдается серьезный дефицит свободных офисов – вакантность находится на рекордно низком для столицы уровне – 5–6%. При этом в востребованных деловых кластерах этот показатель составляет всего 2%, то есть свободных пространств практически нет. Что же касается небольших лотов, то с ними ситуация еще серьезнее: скажем, на востоке столицы за пределами ТТК вообще нет такого предложения.

На фоне нехватки современных и удобных офисов растут ставки аренды таких объектов, в Москве этот показатель за год увеличился в среднем на 14% (третий квартал нынешнего года по сравнению с прошлым). А цены на аренду помещений площадью до 150 кв. метров за последние три года выросли более чем на 20%. Эксперты рынка ожидают, что в дальнейшем будет сохраняться существенное превышение показателей спроса над предложением качественных офисов, а значит, ставки тоже продолжат расти.

Придерживаясь стратегии диверсификации портфеля, COLDY планирует и в дальнейшем пополнять свой земельный банк как в уже привычных сегментах, так и выходить в новые для себя форматы. В частности, компания намерена заняться комплексным развитием

территорий (КРТ). Первым таким проектом станет участок площадью 1,98 га на Дмитровском шоссе. Здесь запланировано создание целого делового квартала – строительство офисно-гостиничного комплекса, спортивных и торговых центров, а также магазинов, ресторанов и кафе.

В сегменте КРТ в COLDY видят большие перспективы за счет многофункциональной застройки с разными типами недвижимости, а также благодаря синергии с городом – власти активно инвестируют в развитие транспортной, социальной и бытовой инфраструктуры территорий, которые включены в программу КРТ. Это делает развивающиеся локации очень привлекательными для жизни и работы, а со временем они станут новыми центрами притяжения деловой и общественной активности в столице.



NICE TOWER

Фото: компания COLDY



# Стройотрасль спасла экономику города

Президент Московской торгово-промышленной палаты Владимир Платонов рассказал о влиянии градостроительных проектов на развитие столичного предпринимательства



Фото: пресс-служба МТПП

**И**мея юридическое образование и будучи кандидатом юридических наук, герой сегодняшнего интервью с начала восьмидесятых годов стоит на страже законных интересов москвичей. Изначально его деятельность была связана с уголовным правом – Владимир Михайлович работал в прокуратуре и прошел путь от стажера до заместителя прокурора Москворецкого района. С середины девяностых Платонов двадцать лет возглавлял Московскую городскую Думу, был депутатом шести созывов. В мае 2016 года избран на должность президента Московской торгово-промышленной палаты (МТПП), его непосредственной задачей является поддержка московского бизнеса и содействие развитию предпринимательства в столице, выстраивание эффективных взаимоотношений с властью. Владимир Михайлович рассказал «МП», как реализация градостроительных проектов меняет бизнес-ландшафт города.



### ■ Расскажите, пожалуйста, о функционале МТПП, как эта структура помогает бизнесу, в том числе строительному?

– Если кратко, то наша миссия – консолидация добросовестных предпринимателей, содействие в представлении их интересов в органах власти. МТПП действует на основании федерального и московского законов, которые делегируют нам несколько важных функций.

Первая – проведение экспертизы страны происхождения. Это необходимо для реализации постановлений правительства о подтверждении производства промышленной продукции на территории РФ. Второе – выдача сертификатов происхождения товаров. Это очень актуально для стройиндустрии: отрасль задействует огромное количество техники и материалов – как импортных, так и отечественных. Экспортный потенциал нашей стройиндустрии очень велик. Во многих странах сертификаты, выданные ТПП, имеют решающее значение. Большой блок нашей деятельности связан с экспертизой выполненных работ. Стройэкспертиза выделена в отдельное большое направление, у нас собраны высококвалифицированные эксперты. Еще мы выдаем свидетельства о форс-мажоре: строительный бизнес с ним постоянно связан. Наши свидетельства не освобождают от обязанности исполнения контракта, но они останавливают штрафные санкции. Работы в этом направлении много: большой поток заявлений был в пандемию, новая волна пошла с введением санкций. Юридически это не форс-мажор, но все понимают, что в новых реалиях проблемы с исполнением контрактов могут возникнуть даже у самых порядочных предпринимателей, и это будет против их воли. Мы нашли выход – выдаем в таких случаях Свидетельство о добросовестности, которое принимает во внимание даже Федеральная антимонопольная служба.

### ■ Как много столичных предпринимателей входит в состав МТПП?

– В Москве зарегистрировано более 970 тысяч бизнес-компаний разного масштаба. Еще 1,8 млн самозанятых – они нами не охватываются напрямую, но мы с ними сотрудничаем. В МТПП зарегистрировано чуть более 4 тысяч членов. На первый взгляд не много, но практика показывает, что к нам обращаются, если возникает реальная проблема и нужна помощь. Глобально мы работаем в интересах всех предпринимателей Москвы.

### ■ Как МТПП взаимодействует с Градостроительным комплексом Москвы?

– Городские власти в период перехода к рынку сохранили отрасль, дали ей возможность работать, и стройкомплекс тем самым спас экономику города, став локомотивом, перезапустившим экономические механизмы. Город стал успешно развиваться. Вокруг градостроительных проектов консолидировались другие отрасли.

Так, по программам КРТ реконструируются целые кварталы, где предусматриваются и жилые комплексы, и административно-офисные здания, и торговые площади, и объекты рекреационного назначения. Транспортная доступность – а это как строительство дорог, так и масштабирование метро – повышает общий уровень комфортности проживания в городе. Генерируется много новых рабочих мест, в том числе и в формате малого и среднего бизнеса. И среди этого сегмента много тех, кто входит в состав МТПП. Комплексно это экосистема, где все на разных уровнях взаимодействуют друг с другом во имя общего блага.

### ■ В ноябре в МТПП состоялся круглый стол «Проекты комплексного развития территорий в Москве: итоги 2024 года, перспективы, проблемы, решения». О чем шла речь?

– Обсуждали развитие КРТ. Это удачный механизм устранения множества проблемных зон мегаполиса. Десятилетиями город не имел возможности убрать недостроенные и заброшенные объекты, потерявшие актуальность и целевое предназначение промзоны, развитие которых давно остановилось из-за того, что собственники разорились, исчезли или вступили в бесконечный спор. Как депутат Мосгордумы шести созывов, я помню много таких объектов, представлявших для властей источник постоянной головной боли. Впрочем, это проблема большинства мировых мегаполисов... По инициативе столичных властей на федеральном уровне приняли необходимые законодательные акты, и Правительство Москвы получило возможность решить много задач.

В ходе КРТ с территории города убираются объекты, портящие облик столицы, являющиеся обузой (и даже угрозой) для инженерной и транспортной инфраструктуры, порой они превращаются в эпицентр криминальных событий. На их месте появляются кварталы, возводимые по комплексному плану с учетом современных требований: жилье – транспорт – коммуникации – социальные объекты – новые вакансии. Этот сценарий исключает проблему новых спальных районов, когда жители вынуждены ездить на работу в другие районы, усугубляя маятниковую миграцию.

В процессе КРТ создаются наукоемкие и инновационные производства, повышающие промышленный потенциал Москвы и усиливающие ее инвестиционную привлекательность. Столица продолжает оставаться важнейшим промышленным центром России и Европы, аккумулируя на территории промышленности последнего поколения с высокой добавочной стоимостью, требующую человеческого интеллектуального капитала, который Москва воспроизводит благодаря системе высшего и среднего профессионального образования.

Как глава Торгово-промышленной палаты Москвы, на той встрече я не мог не отметить, что КРТ

предполагает возникновение множества заказов для малого и среднего бизнеса, ИП и самозанятых, задействует огромное количество работников самой разной квалификации. Это снижает вероятность роста безработицы, нивелирует экономические последствия зарубежных санкций, позволяет пополнять доходную часть городского бюджета, что дает возможность повышать социальную защищенность горожан.

Поэтому участие бизнеса в проектах КРТ постоянно находится в центре внимания МТПП, мы оказываем компаниям методологическую и юридическую поддержку. Реализуемый в Москве механизм КРТ – это творческое использование и новаций города, и мирового опыта, и лучших советских традиций (похожим образом строились с нуля многие наукограды), но с учетом требований и возможностей XXI века.

### ■ В составе МТПП есть Комитет МТПП по предпринимательству в сфере архитектуры, проектирования и строительства. Каков его функционал?

– Как и у прочих общественных структур МТПП – анализ и мониторинг ситуации на рынке и в отрасли, участие в подготовке и экспертиза проектов нормативных актов, оценка их регулирующего и фактического воздействия, экспертная и консультативная помощь предпринимательскому сообществу, проведение различных конференций, круглых столов и т.д. Наконец, консолидация добросовестного бизнеса из строительной и архитектурной отрасли вокруг палаты.

### ■ В сентябре этот Комитет МТПП провел интересный круглый стол «Перспективы 3D-печати в сфере строительства. Аддитивные технологии как революция в строительной отрасли». Какие тезисы встречи?

– Под аддитивными технологиями понимается применение 3D-печати, в том числе в строительстве. Еще недавно это было красивой идеей, сегодня переходим к промышленному производству. Пока малых зданий, но скоро технически возможно будет печатать и многоэтажные дома. Это позволяет сократить сроки возведения объектов, затраты на производство и обеспечить экономическую выгоду компаниям, которые находятся на рынке.

Пока есть кадровые проблемы. Но на подготовку специалистов уже ориентированы некоторые колледжи и техникумы. Большую работу в этом направлении ведет наш Комитет по архитектуре и строительству.

### ■ Палата вовлечена и в сфере ЖКХ: МТПП совместно с РУДН проводила специальные курсы дополнительного профессионального образования для управляющих компаний.





Фото: пресс-служба МТПП

– Да, в состав МТПП входят члены, чья деятельность связана с эксплуатацией жилой недвижимости. Если дом правильно эксплуатируется, это повышает общий уровень комфортности и увеличивает его капитализацию. Считаю позитивной тенденцию, когда строительные компании, построив дом, продолжают его обслуживать силами своей УК. Это может влиять на ценовую политику: застройщики вправе снижать стоимость жилья в расчете на то, что при эксплуатации жилья они тоже смогут зарабатывать. Мы постоянно обращаемся к девелоперам с предложением изначально закладывать модели функционирования дома, управляемого девелоперской УК, еще на этапе его строительства. УК выбирается на общем собрании каждого конкретного ТСЖ, и для девелоперов важно не только маркетинговое продвижение реализации квартир, но и связь с будущими жильцами. Поэтому МТПП совместно с РУДН проводила курсы дополнительного профессионального образования для управляющих компаний Москвы по созданию благоприятной психологической обстановки в обслуживаемых домах, эффективной системы информирования и обратной связи. Лекции на курсах читали психологи, специалисты по связям с общественностью, и по итогам мы получали очень хорошие отзывы. Тема по-прежнему актуальна, и мы готовы, если будут запросы от УК, возобновить данную программу ДПО на базе МТПП.

Еще в МТПП есть профильный Комитет по предпринимательству в сфере ЖКХ, который возглавляет зампред Комитета по строительству и ЖКХ Государственной Думы Светлана Разворотнева.

Последнее заседание нашей общественной структуры как раз было посвящено созданию комфортного города, так что все упомянутые вопросы не только находятся в поле нашего внимания, но и озвучиваются в федеральном парламенте. Я рад пригласить все заинтересованные стороны к максимально тесному сотрудничеству на нашей площадке.

■ **Значительная часть градостроительных проектов Москвы связана с улучшением речной инфраструктуры: реконструированы Южный и Северный речные вокзалы, Южный порт включен в программу КРТ, в Нагатинском затоне строится судостроительная верфь. Судя по тому, что в этом году при участии МТПП второй раз прошла Всероссийская деловая конференция «Реки. Круизы. Маршруты. Новые возможности для бизнеса и устойчивого развития», эти преобразования оказывают прямое влияние на развитие бизнеса.**

– Северный и Южный речные вокзалы стали точками притяжения. Там создана огромная рекреативная инфраструктура – рестораны, катки, концертные площадки и т.д. Прекрасный парк Северного вокзала – место отдыха. Это все малый бизнес, рабочие места. Грамотно выстроенная всесезонная речная навигация упрощает логистику громадного мегаполиса – и для граждан, и для перемещения грузов. Снижается нагрузка на автомагистрали и общественный транспорт. Уменьшается перепробег автомобилей. Усиливается внутригородская мобильность. Все повышает рентабельность малого и среднего бизнеса, способствует появлению новых рабочих мест.

Повышается туристическая привлекательность Москвы. А это дополнительные средства в экономику города. Когда в 2012 году Москва претендовала на проведение летних Олимпийских игр, то планировали, что основное сообщение будет по реке на новых «метеорах», так как 75% потенциальных олимпийских объектов расположены вдоль реки. Благодаря Градостроительному комплексу Москва с реки сейчас стала очень красивой. Еще не так давно вдоль воды была непарадная часть города – на береговой линии находилось много промышленных объектов. Сейчас расцвела не только Москва-река, но и Яуза. Километры обновленных набережных, речная гладь и чистая акватория, почищенные пруды – это прекрасная городская ткань.

■ **Реновацию запускали с расчетом на то, что получит развитие «бизнес первых этажей» – появятся новые комфортные места для развития малого бизнеса в шаговой доступности от основной целевой аудитории. Предприниматели успели обжить пространства?**

– Я столкнулся с проблемой первых этажей, еще будучи депутатом, когда избиратели из Кузьминок жаловались, что на первых этажах хрущевок открываются коммерческие заведения, мешающие жителям. Мы изучили документы и выяснили, что многие предприниматели, переведившие выкупленные квартиры в нежилые помещения, делали это по подложным документам. Но чаще всего они уже покупали помещения, статус которых был изменен незаконно – то есть были добросовестными приобретателями. И таких сделок было много. Я подавал на имя мэра об этом соответствующую справку. При этом ратовал за бизнесменов: они брали на себя бремя обустройства комфортной среды, сняв с жителей бытовые проблемы: от того, где сделать дубликат ключей, до организации детского досуга. При этом трудоустроивали местное население. Запустив реновацию, город остановил эту волну махинаций с незаконными переоформлениями. Практически все первые этажи реновационных домов отдают бизнесу – там открываются магазины, аптеки, рестораны, салоны красоты. Так создается комфортная городская среда и новые рабочие места. А район Кузьминки, где я долгие годы был депутатом, стал лидером по объемам и скорости реновации.

■ **С каким настроением вы встречаете наступающий 2025 год?**

– Мы счастливые люди. Нам суждено было стать участниками исторического процесса и свидетелями того, как Россия из страны потребителей – такой образ жизни нам был навязан обманом – становится страной производителей. Мы возвращаем себе статус мощнейшей державы и сбрасываем с себя долларовый диктат. Стран, вышедших из долларового плена, становится все больше, и они консолидируются. Всё вместе это замечательная тенденция, рад быть очевидцем этой экономической трансформации.



# Эффект воздействия



Главный архитектор Москвы Сергей Кузнецов – за эмоциональность архитектуры и осознанность ее восприятия



Сергей Кузнецов, главный архитектор Москвы

Уходящий 2024 год и несколько предшествующих лет ознаменовались вводом целого ряда неординарных объектов архитектуры, выполняющих разные функции: транспортные, административные, образовательные и жилые. Самые яркие из них обновили привычные экскурсионные маршруты любителей столичного зодчества, получили профессиональные награды, попали на страницы буклетов и путеводителей. В их числе Дворец гимнастики Ирины Винер, станция метро «Потапово», павильон «Атом», МГТУ имени Н.Э. Баумана, кластер «Ломоносов» научной долины МГУ и другие. Стиль этих сооружений главный архитектор Москвы определил как emo-tech.

Продолжением темы можно считать декабрьское открытие выставки «Эмоции архитектуры», проходящей в рамках городского фестиваля «Архитектура для людей» в культурном центре «Зотов». Это первое архитектурное мероприятие, нацеленное не на специалистов, а на широкий круг горожан. В основу экспозиции легли эксперименты 10 столичных бюро: Pergaev Bureau, 15 41, STEEL, Бюро А4, IND architects, MAParchitects, KOSMOS, ASADOV, GAFA и Megabudka (последнее выступило в роли куратора мероприятия). На первом уровне центра «Зотов» каждая из компаний представила по-разному оформленные мини-пространства, вызывающие

различные эмоции: вдохновение, озарение, ностальгию, тревогу или ощущение праздника... Впечатления от каждого из пространств, по отзывам посетителей, иногда точно соответствовали заданной теме, а иногда были неоднозначными. Но это и было главной задачей выставки – дать прочувствовать рядовому жителю города, как может влиять внешнее на его внутреннее состояние и каким разным может быть восприятие увиденного.

Главный архитектор столицы Сергей Кузнецов на открытии выставки определил важность этой идеи так: «Архитектура есть у всего: зданий, процессов, людей. Мне бы хотелось, чтобы к ней подходили как к более глубокому понятию. С точки зрения архитектуры как науки мы живем в уникальное время – сейчас идет процесс переосмысления философии современной архитектуры. Он выражается в новом векторе, в новом стиле, которому нашлось определение emo-tech».

Рассуждая на эту тему, Кузнецов пришел к интересному заключению: архитектура – это видовое отличие человека. Птичьи гнезда, плотины бобров, муравейники – всё это носит сугубо утилитарный характер, а человек пошел дальше. Он научился строить, решая не только насущные задачи, но и определенным образом воздействуя на окружающий мир, формируя эмоции, причем намного сильнее, чем может казаться. Социум должен научиться считывать эти знаки и образы,

осознавать ценность этого воздействия, вступая в диалог с предметным миром городской среды. Эту просветительскую задачу и поставила перед собой Москомархитектура, организовав экспозицию «Эмоции архитектуры».



# На излете юбилейного года

Ректор МАРХИ Дмитрий Швидковский рассказал редакции «Московской перспективы» о том, чем живет главная кузница архитектурных кадров страны



Фото: пресс-служба МАРХИ

**В** ноябре в Красном зале института прошла юбилейная конференция в честь 275-летия Московской архитектурной школы. Незадолго до этого на всероссийском конкурсе благоустроенную по проекту Центра классической и традиционной архитектуры МАРХИ улицу Гостиный Ряд в городе Арзамасе признали лучшей торговой улицей страны, а губернатор Нижегородской области прислал ректору благодарственное письмо, отметив вклад вуза в реализацию паломническо-туристического кластера «Арзамас – Дивеево – Саров». О том, с какими планами, достижениями и тревогами главный архитектурный вуз страны шагнул в новую четверть века, «МП» рассказал ректор МАРХИ, президент РААСН, доктор искусствоведения Дмитрий Швидковский.

■ **Накануне важных дат человеку свойственно оглядываться на пройденный за очередной отрезок времени путь и анализировать. В преддверии юбилея лично вы до какой даты в обратном порядке пролистали институтский календарь и какие отметили важные события?**

– Как историк архитектуры, я анализирую наш путь с его истоков. Главное достижение за неполные три века – соединение в методике обучения традиционного и авангардного. Традиционная высшая архитектурная школа сформировалась в период подъема России – в яркую и мажорную эпоху барокко. Это было время оптимистичного представления о России и ее будущем, которое надолго оставило след в искусстве. Опыт классической архитектуры лежит в основе нашего обучения и сейчас: если человек не владеет классическим архитектурным методом, он не может поступить в МАРХИ, – на экзамене нужно нарисовать античную голову, это столь же необходимо, как изучение нот для музыканта.

Классическая архитектурная наука пережила расцвет в эпоху Баженова и Казакова, это еще одна веха в истории МАРХИ. После войны 1812 года был создан русский стиль в архитектуре историзма, и он перешел в двадцатый век. К сожалению, в СССР русский стиль не ценился – вследствие отрицания прежней истории. И сейчас мы занимаемся разработкой российского стиля и национальной архитектуры, основанной не только на истории, но и на духовном содержании зодчества и нашем национальном видении красоты. Здесь, на Рождественке, была создана еще одна архитектурная система мирового уровня в эпоху ВХУТЕМАСа. В этом здании находились его основной и архитектурный факультеты. В этой комнате, за этим столом происходили встречи руководства ВХУТЕМАСа: Федор Шехтель, Алексей Шусев, Федор Федоровский. Потом к ним присоединились лидеры авангарда. Во ВХУТЕМАСе сложился новый образ мира и авангардного искусства на многие десятилетия вперед. Наш корпус, построенный в 1911 году, предвосхищает эти явления. Архитектор Александр Кузнецов, проектируя здание, опередил наступление эпохи авангарда. Здесь применили монолитный железобетон, интерьерами вестибюля восхищались великие мастера авангарда. Это здание – место, где родился русский авангард, по крайней мере в области архитектуры. ВХУТЕМАС непосредственно превратился в МАРХИ. Я учился у Михаила Александровича Туркуса, мастера авангардного искусства и педагогики того времени. Он начинал карьеру под наставничеством Николая Александровича Ладовского, а позднее в соавторстве с Владимиром Федоровичем Кринским и Иваном Васильевичем Ламцовым написал «бестселлер» – «Элементы архитектурно-пространственной композиции», где они подытожили развитие архитектуры авангарда. Учебник переведен и в Китае, и в США. В ближайших наших планах выпуск его в первоначальном варианте.

■ **Новостная лента вуза весь год пестрела сообщениями о поездках преподавателей в Китай. Это отражение всеобщего тренда последних лет и переориентация на Восток?**



– Ни одна из архитектурных традиций, что существуют сейчас, не отрицает, что создание нового образа мира, выраженного в архитектуре, было основано на идеях ВХУТЕМАСа. Китайцы провозгласили, что будущее архитектуры должно основываться на принципах ВХУТЕМАСа, Баухауса и Ханчжоу, – это стало лозунгом, для реализации которого выделили сто тысяч бюджетных мест, построили пять кампусов, объединенных общей идеей, массово переводят наши учебники и монографии. Наши педагоги ездят с лекциями, я сам выступал во многих китайских университетах.

Моя личная связь с Китаем очень долгая и человеческая: еще в пятидесятые годы мой папа воспитал ряд китайских аспирантов. После того как закончилась «культурная революция», был период, когда в МАРХИ вновь обучалось много китайских студентов, которые сейчас и переводят наши учебники и играют ведущую роль в распространении идей русского авангарда в Китае. Китайский архитектор, руководитель Института архитектуры Китайской академии искусств в Ханчжоу и первый в стране обладатель Прицкерской премии Ван Шу ратует за соединение народных традиций с архитектурой авангарда, считает, что будущее за этим. Я разделяю такую точку зрения, на ней строятся наши связи с современной китайской архитектурной культурой.

**■ На юбилейном вечере вы зачитали поздравление от президента Американского института архитекторов, пришедшее на адрес МАРХИ. В ноябре Итальянский институт культуры провел в стенах МАРХИ лекцию известных итальянских реставраторов Лучиано Маджи и Элизабетты Фаббри. Как удается в непростое время сохранить профессиональные связи?**

– Мы не ссорились друг с другом. Но коллеги находятся в ситуации, когда за сотрудничество с нами следуют репрессии. И в таких обстоятельствах прислать нам письмо о том, что они с восхищением относятся к нашей деятельности и культуре, что хотят на этом учиться, это дорогого стоит. Перед началом СВО мы вели переговоры об издании в Америке книг об особенностях наших классических архитектурных традиций, не только авангарда. И не теряем надежды, что это будет реализовано. Во многих странах коллеги относятся к нам так же хорошо, как и раньше, – прекратились официальные отношения только с теми из них, кто работает на государственной службе.

**■ Весь год частота новостных упоминаний МАРХИ в отношении кластера «Арзамас – Дивеево – Саров», а также работ по благоустройству Ростова Великого была высокой. Как вуз добился того, что студенты были допущены к таким важным объектам?**

– Это не совсем студенты – это сотрудники Центра классической и традиционной архитектуры МАРХИ, который преимущественно состоит из выпускников кафедры «Храмовое зодчество» и к работе которого привлекаются студенты. Мы гордимся серией созданных центром проектов: он выиграл конкурс на разработку архитектурно-градостроительной концепции развития Саровско-Дивеевского паломнического кластера, осуществил проекты благоустройства в Свято-Троицком Серафимо-Дивеевском монастыре, были построены его Саровские ворота. Также реализованы проекты благоустройства исторического центра городов Арзамаса, Дивеево, Сарова, Ростова Великого, много проектов было выполнено для Пскова, Печора, Изборска. В рамках публикации невозможно рассказать все, на нашем сайте есть видео по каждому из проектов, можно посмотреть и вдохновиться на поездку, благо сейчас проложена великолепная трасса М12 «Восток» и путь до Арзамаса займет не более четырех часов. Скажу лишь, что преобразившиеся города благоустроены по проектам наших ребят – они все моложе тридцати лет.

**■ Расскажите, пожалуйста, об этой кафедре.**

– Кафедра была создана в 2014 году по инициативе и при финансовой поддержке главы Уральской горно-металлургической компании Андрея Анатольевича Козицына. Вовлеченные в тему нового церковного зодчества и реставрации храмов знают, что он инициатор и спонсор восстановления порядка ста российских храмов, в том числе ансамблей Валаама и мест гибели царской семьи.

На протяжении многих лет коллективу МАРХИ предоставлялось важным, кроме авангарда, иметь дело и с национальной архитектурой. Начали за это бороться еще в советское время, но тогда это считалось дурновкусием. Мой отец, секретарь Союза архитекторов СССР Олег Александрович Швидковский, интересовался этой проблемой и видел возрождение национальной культуры в реставрации исторических городов, его дипломным проектом было превращение Суздаля в город-музей, он первым это предложил.

Архитектору нужен заказ, иначе его идеи останутся на бумаге. Первые заказы на восстановление храмов появились в девяностые годы, до этого за время существования СССР не было построено ни единой новой церкви. В храме важны не только содержание, но и функция, которая вряд ли достаточно знакома невоцерковленному человеку. Каноническое храмовое устройство – сложная наука с множеством нюансов. Архитектору надо знать предназначение и нахождение частей храма, представлять себе движения священника, помнить о множестве правил: например, если священник, пусть даже случайно, споткнется, неся причастие, и уронит его, то он будет лишен сана – нельзя тело и кровь Христову подвергнуть поруганию. Так складывалось тысячелетиями. Поэтому в храме важна безбарьерная среда. Сложный вопрос по акустике – церковный хор поет по строгим правилам. Сейчас в Коммунарке будет строиться Межконфессиональный центр, там проектом заложены и мечеть, и буддистская пагода. Как, не имея специальной подготовки, построить их по канонам? Сейчас у нас много студентов-мусульман, и они рассматривают проектирование мечети в качестве своей дипломной работы.

Открытие кафедры стало насущной необходимостью. Рады, что нашелся человек, который профинансировал ее формирование. Мы выбрали тех педагогов, кто соединял в себе опыт строительства храмов и преподавания, пригласили историков искусства – на кафедре развит дискуссионный метод обучения. Открытие кафедры состоялось по благословению Святейшего Патриарха Московского и всея Руси Кирилла. Всегда жаль расставаться со студентами. И мы нашли выход – интегрировали в состав МАРХИ Центр классической и традиционной архитектуры, который работает в формате проектного института и занимается разработкой проектов храмов и исторической реконструкцией городов.

**■ С каким настроением и планами вы вступаете в новый, 2025 год?**

– Одновременно с большой тревогой и надеждой. Мы приняли решение о развитии МАРХИ в сторону детской аудитории – это общая тенденция, подобное создано в Строгановке, в Казанском архитектурно-строительном университете, Архитектурно-художественной академии Новосибирска. Мы ориентируемся на модель известной школы «Старт» – в ее первоначальной концепции под руководством Ольги Аркадьевны Бармаш. У нас был проект детской школы на территории вуза – скромный и лаконичный, вписывающийся в ткань окружающих памятников. Были выделены средства, и началось строительство. Главный архитектор Москвы Сергей Кузнецов, наш одаренный выпускник, предложил более яркое решение. Я поддержал его концепцию, но с практическим осуществлением возникли сложности. Начатое строительство остановлено. Для нас важно, чтобы открытие школы состоялось, мы поддерживаем новый проект, но его реализация не должна помешать существованию МАРХИ на его историческом месте. После остановки стройки начались разговоры о полной реконструкции всего комплекса, есть и совсем радикальные предложения – строительство кампуса в Новой Москве. Все хотят как лучше, но может получиться «как всегда», и это станет для нас катастрофой. Здание на Рождественке – «место силы» тысяч российских архитекторов, оно воспитывает и учит само по себе хотя бы потому, что здесь родился русский авангард, здесь было Училище живописи, ваяния и зодчества, где родился русский стиль. Благодаря взаимодействию в ансамбле МАРХИ многих эпох он являет собой идеальную среду для рождения образа будущего. Архитектуру можно изучать, можно подражать признанным шедеврам, а можно жить и работать в исторических стенах – и это самый эффективный способ знакомства с подлинной архитектурой. Перенести институт в другое место – непростительно и неосмотрительно. С переездом исчезнет дух МАРХИ. И этого ни в коем случае нельзя допустить.



# Инженер-строитель – должно звучать гордо

Павел Акимов о студентах, научном потенциале и принципах построения образовательной системы НИУ МГСУ



Фотоархив: пресс-служба НИУ МГСУ

■ **Прежде чем побеседовать о высшем строительном образовании, скажите, каких абитуриентов надеются увидеть в ближайшие годы в НИУ МГСУ?**

— Важно, чтобы это были люди, осознанно выбирающие наш университет, профессии в области строительства, архитектуры, градостроительства, ЖКХ, в смежных отраслях экономики. Правильный выбор профессии, как правило, играет ключевую роль, определяя финансовое благополучие человека, его личное удовлетворение, психологическое здоровье и общее качество жизни. В этом отношении выбор строительной профессии представляется одним из лучших. Строительная отрасль в России активно развивается, ей требуются высококвалифицированные кадры, от которых зависят качество и безопасность зданий и сооружений, выполнение работы в срок и многое другое. Специалисты, создающие комфортный мир вокруг нас, весьма востребованы на рынке труда. Более того, по мере развития инфраструктуры, урбанизации, с учетом необходимости реновации старых объектов потребность в них будет только расти.

■ **Что важнее для строительного университета с точки зрения подготовки профессиональных кадров: массовое возвращение специалитета или бакалавриат плюс магистратура? И почему?**

— Полагаю, что в рамках совершенствования национальной системы высшего образования необходимо избегать противопоставления бакалавриата и специалитета. Очень важно правильно определить сроки обучения в формате базового высшего образования. В этом отношении при подготовке проекта нового федерального государственного образовательного стандарта высшего образования по укрупненной группе направлений «Строительство и жилищно-коммунальное хозяйство» с учетом обсуждения с работодателями были предложены гибкие сроки обучения по программам базового высшего образования – от четырех до шести лет. В основе новой системы образования будут лежать интересы российской экономики, обеспечение технологического суверенитета страны и максимальное пространство возможностей для каждого студента.

**В**едущие вузы России сегодня предлагают студентам новые направления образования, подготовку в «умных» исследовательских центрах и многое другое. Среди них и НИУ МГСУ, руководство которого непрерывно совершенствует учебный процесс и активно развивает научно-исследовательскую базу. О том, как учатся и живут будущие строители и какие возможности им предоставляет один из лучших университетов страны, журналист «Московской перспективы» побеседовал с ректором НИУ МГСУ Павлом Акимовым – академиком Российской академии архитектуры и строительных наук (РААСН), профессором, доктором технических наук, лауреатом премии Правительства РФ в области науки и техники для молодых ученых.



### ■ Какие изменения в части совершенствования системы обучения ожидают учащихся в ближайшей перспективе?

— По результатам многочисленных консультаций с партнерами из числа высокотехнологичных компаний строительной и смежных с ней отраслей новый учебный год мы начали с обновленным набором образовательных программ. Запустили сразу два новых образовательных проекта – «Передовая инженерно-строительная школа (ПИСШ)» и «Школа дизайна». В рамках проекта ПИСШ начата реализация программы специалитета «Промышленное и гражданское строительство. Теория сооружений», отбор студентов на которую проводится поэтапно в 2024 и 2025 годах. Истоки возникновения такой программы восходят к началу 70-х годов прошлого века, когда была создана отдельная группа «Теория сооружений» факультета промышленного и гражданского строительства, в которую отбирали лучших студентов, а к обучению привлекали ведущих преподавателей. В результате выпускниками группы становились инженеры-строители с высоким уровнем подготовки в области расчета строительных конструкций, зданий и сооружений.

На базе Школы дизайна стартовала программа магистратуры «Дизайн городской среды и интерьера», нацеленная на конструирование, эстетизацию и комфортное обустройство среды жизнедеятельности. Получил развитие и реализуемый в НИУ МГСУ проект «Цифровые кафедры», в рамках которого наши студенты имеют возможность бесплатно получить дополнительное профессиональное образование IT-профиля. Мы запускаем сразу две новые программы профессиональной переподготовки – «Основы информационного моделирования в строительстве» и «Информационное моделирование и искусственный интеллект в строительстве», – к реализации которых привлекаются ведущие специалисты организаций IT-сферы. До конца года планируем завершить основной этап формирования цифрового кластера поддержки проекта «Открытый строительный университет» для предоставления нашим партнерским вузам возможности размещения и реализации образовательных программ различного уровня на единой цифровой платформе, доступной для широкого круга обучающихся. Это важно и для обеспечения доступности высококачественного образования во всех регионах Российской Федерации.

### ■ Какова сегодня роль студента как творческой личности в процессе приобретения знаний?

— В нашем университете успешно внедряются отдельные элементы и практики почти всех известных моделей организации обучения студентов, а также моделей взаимодействия студента, преподавателя и университета. Эти модели в свое время возникали, как правило, в качестве ответа на социально-экономические условия и внешние вызовы, стоявшие перед вузами, и не всегда в полной мере учитывают специфику финансовых и чело-



веческих ресурсов, уровень подготовки и мотивации студентов. Поэтому оптимальным представляется их определенное сочетание, что мы и стараемся выстроить.

### ■ В науку сегодняшние студенты идут охотно? Кто они, будущие научные сотрудники и преподаватели НИУ МГСУ: лучшие из учащихся, как 40–50 лет назад, или все же не дотягивают до уровня прежних коллег?

— Коллектив НИУ МГСУ глубоко чтит, сохраняет и развивает научные, педагогические и воспитательные традиции своих предшественников и с большим уважением относится к истории родного университета. Ученые НИУ МГСУ создали и возглавляют большинство известных в России и за рубежом научно-педагогических школ в области строительства, принимают участие в планировании, экспертизе и практической реализации всех масштабных строительных проектов в нашей стране. Сегодняшние и будущие научно-педагогические работники стараются находить эффективные подходы к решению актуальных задач, стоящих перед Градостроительным комплексом и высшей школой. И мы, разумеется, делаем все возможное для кадрового усиления университета.

### ■ Как в свое время автоматизированное проектирование заменило карандаши и ватман, так сейчас ему на смену приходят технологии информационного моделирования. Насколько активно они внедряются в процесс обучения?

— Технологии информационного моделирования (ТИМ) глубоко внедрены в наш образовательный процесс. Их изучение начинается уже с первого курса, и прежде всего на кафедре инженерной графики и компьютерного моделирования. Основной

акцент при этом делается на использовании российского программного обеспечения. Реализуется и ряд бесплатных для студентов НИУ МГСУ дополнительных профессиональных программ. Во внеучебное время наиболее мотивированные студенты принимают участие в реализации отдельных проектов, связанных с использованием ТИМ, например, по линии нашего Научно-образовательного центра «Цифровое строительство и эксплуатация», уникальное оснащение которого было завершено в этом году благодаря поддержке нашего партнера – холдинга РСТИ (Росстройинвест).

### ■ Что делается в рамках движения к большей связанности учебы с практикой?

— При разработке и реализации наших образовательных программ, проектов в области профессиональной ориентации, открытии новых специальностей и направлений подготовки мы, безусловно, учитываем текущие и перспективные запросы строительной отрасли и ЖКХ, в том числе определенные Правительством России в стратегии развития указанных отраслей на период до 2030 года с прогнозом до 2035-го. В значительной степени этому способствует налаженная связь с нашими работодателями, прежде всего из числа членов попечительского совета НИУ МГСУ под председательством заместителя председателя Правительства России Марата Хуснуллина. Важнейшими задачами определены создание на базе НИУ МГСУ системы комплексного отраслевого обучения от пространственного развития, градостроительства, девелопмента до регистрации прав собственности на недвижимость и формирование вертикали отраслевого образования – среднее профессиональное, высшее, дополнительное профессиональное – с учетом потребностей строительной отрасли и ЖКХ.





### ■ Что происходит в части укрепления связей вуза с ведущими отраслевыми работодателями?

— С нашими работодателями мы реализуем и планируем новые проекты, ориентированные на их более глубокое вовлечение во все направления деятельности университета. Это создание корпоративных кафедр, научных подразделений, студенческих проектно-конструкторских бюро, проведение встреч, мастер-классов с руководителями и ведущими сотрудниками этих организаций, реализация различных мероприятий, направленных на популяризацию строительных профессий, участие в разработке и реализации образовательных программ и научных проектов. В частности, уже четвертый год подряд добиваемся рекордных показателей по объемам выполняемых научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ и научно-технических услуг в интересах отрасли, обеспечив контрактацию свыше 2 млрд рублей. В настоящее время мы развиваем взаимодействие с Правительством Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства, жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства.

### ■ Насколько, в силу не бесконечных научных и преподавательских возможностей, вы можете обеспечить столицу кадрами?

— Более 95% наших выпускников трудоустроивается по специальности. Но объективная оценка показывает, что наш университет уже приближается к определенному пределу в развитии, обусловленному нехваткой площадей. В этой связи трудно переоценить значение решения о создании на базе НИУ МГСУ кампуса мирового уровня. 1 февраля 2024 года данный проект был представлен президенту России Владимиру Путину и получил его поддержку. Реализация задуманного предусматривает строительство нескольких блоков образовательно-научного кластера, технопарка с привлечением промышленных партнеров, зданий для проживания студентов и сотрудников, развитие спор-

тивной и социальной инфраструктуры. Все это позволит увеличить число студентов НИУ МГСУ до 20 тыс. человек, обеспечивая сближение образования, науки и практики.

### ■ Сами будущие строители каким специальностям отдают предпочтение?

— По итогам приемной кампании 2024 года можно констатировать значительный рост интереса практически ко всем специальностям и направлениям, по которым ведется подготовка кадров в НИУ МГСУ. Наиболее популярными, как и в прошлые годы, можно назвать специальность «строительство уникальных зданий и сооружений», а также направления подготовки «Строительство», «Архитектура», «Градостроительство», «Экономика», «Менеджмент», «Государственное и муниципальное управление». Мы планируем и дальше обновлять линейку наших образовательных программ, делая их еще более привлекательными. Например, поступающим в наш университет в 2025 году станут доступны две новые программы магистратуры, реализуемые в формате двойного диплома с Пекинским университетом гражданского строительства и архитектуры (соответствующие договоренности были достигнуты в ноябре 2024 года). Планируем также открытие новых направлений подготовки в области «Землеустройство и кадастры» – и в бакалавриате, и в магистратуре.

### ■ Хватает ли мест в общежитиях университета, чтобы обеспечить ими талантливых студентов-бюджетников из регионов?

— Каждый год мы стараемся делать все возможное, чтобы этих мест хватало. Так, в 2024 году были завершены работы по капитальному ремонту нашего студенческого общежития. Вместе с тем наиболее весомым вкладом в окончательное решение этой непростой проблемы внесет реализация проекта создания на базе НИУ МГСУ кампуса мирового уровня, о котором я уже говорил.

### ■ Что помимо учебы предлагает НИУ МГСУ своим студентам?

— В рамках нашей молодежной политики ежегодно реализуются десятки мероприятий образовательной, социальной и воспитательной направленности, психологической поддержки, ориентированных на развитие личности, студенческого предпринимательства, социализацию, самореализацию, созидательные инициативы и охватывающих тысячи студентов. Одним из направлений деятельности, которому в НИУ МГСУ традиционно уделяется особое внимание, является развитие и популяризация движения студенческих строительных отрядов в строительной отрасли. Юбилей этого движения недавно широко отмечался. Большие надежды связываю с деятельностью Дворца культуры НИУ МГСУ, реновацией помещений которого активно занимаемся в последние месяцы.

### ■ Стратегическая цель НИУ МГСУ – создание ведущего отраслевого научно-образовательного, экспертно-аналитического, консалтингового и методического центра в строительной науке и образовании России. Как она будет достигаться?

— Действительно, именно эта цель была определена в Концепции создания кампуса мирового уровня на базе НИУ МГСУ. Достигаться она будет за счет эффективной и результативной работы всего коллектива университета, развития его инфраструктуры, материально-технической базы научно-технического комплекса, усиления кадрового потенциала и активной профориентационной политики.

### ■ Что самое важное может дать учащимся строительный университет?

— Прекрасную и уникальную в своем роде профессию, о выборе которой, уверен, не придется жалеть никогда. Причем профессия эта будет получена в одном из лучших строительных университетов мира.





# Кидзания поздравляет с Новым Годом!

KidZania  
Москва





# 340, 274, 230...

По данным аналитиков, сегодня в столице стадии продаж и строительства проходят 47 жилых небоскребов



Жилой квартал Amber City

Споры об уместности большого количества высоток на карте Москвы уже практически неактуальны. Сетования на традиции московского строительства, на особый приземленный стиль города, на неэкологичность и даже потенциальную опасность проживания в таких объектах оказались пустыми разговорами. Во всяком случае они входят в полное противоречие с покупательскими предпочтениями. Квадратные метры в столичных небоскребах распродаются без проблем по ценам, превосходящим средние показатели на первичном рынке.

Прошедшим летом произошло знаковое для высотного строительства событие: в 200 метрах от основного ядра ММДЦ «Москва-Сити» состоялась закладка первого в Москве жилого небоскреба «Дом Дау». Его высота составит 340 метров, жилье и коммерческие объекты разместятся на 85 надземных этажах. Торжественному событию предшествовал целый год работы на площадке строителей, соорудивших по заказу инвестора – компании «Сумма элементов» стены в грунте массивного котлована глубиной 28 метров. Будущее здание, вся его масса, будет опираться на 132 баретт, вбитых на глубину 48 метров. Автор проекта и глава бюро Speech Сергей Чобан, находясь в берлинском бюро компании, посредством мультимедиа рассказал о задачах, стоявших на этот раз перед бюро. По его словам, проектное решение должно было представить заказчику красивый, ясный и узнаваемый образ высотки. Четкий силуэт и интересное решение фасада играют в этом смысле самую важную роль. Так возникла форма спирального здания, поднимающегося за счет выступающих деталей. Определенную подсказку в поиске решений сыграло название комплекса, посвященного легендарному советскому физика, лауреату Нобелевской премии Льву Ландау. Оставив после себя колоссальное научное наследие, Ландау был известен своим оригинальным и даже несколько эксцентричным характером. Эта черта в некотором смысле нашла отражение в облике небоскреба.



Сегодня этот объект возглавляет рейтинг самых высоких строящихся в столице жилых зданий. Уже существующий рекордсмен – башня «Федерация» (высота 373 метра) – свои лидерские позиции при этом не утрачивает, оставаясь самой высокой среди жилых и нежилых зданий. Интересно, что Чобан и бюро Speech выступило в свое время автором и «Федерации» тоже. Светлана Бардина, директор департамента продаж жилой недвижимости ГК «Сумма элементов» (девелопер премиального сверхвысокого комплекса «Дом Дау»), о проекте «рассказывает с гордостью: «Сегодня в столице строится восьмой по счету сверхвысокий небоскреб в соответствии с международной классификацией СТБUN, то есть высотой свыше 300 метров. Все эти объекты сконцентрированы в пределах делового кластера «Москва-Сити» и относятся к премиум-классу. Наиболее высокое сооружение в столице – Останкинская башня (540 метров), но это не небоскреб, а инженерный объект».

Второе место в высотном рейтинге занимает 75-этажный ЖК The Five на Ленинском проспекте. И этому ЖК уготована своя пальма первенства: высота объекта составит 274 метра, он станет самым высоким за пределами «Сити». Превзойдет ЖК The Five и 240-метровую высотку МГУ им. М.В. Ломоносова – единственное высотное сооружение на юго-западе Москвы. Концепция The Five разработана творческим союзом проектировщиков, дизайнеров и архитекторов при участии архитектурного бюро Олега Клодта, студии VSA и студии дизайна Лейлы Улуханли. Архитектурную концепцию здания разработало бюро «МКЗ». Архитектор и дизайнер интерьеров, основатель международного архитектурного бюро OLEG KLODT. Architecture & Design Олег Клодт, работавший над проектом здания и интерьерами общественных зон The Five, отмечает, что внешние решения связаны с традициями высотного строительства, некогда заданными американцами, со стилем ар-деко. Работая над проектом и интерьерами объекта, Олег Клодт и его соавторы пытались воплотить в реальность идею респектабельности. Отсюда выбор цветовой гаммы – сочетание белого и золотистого. Светлые тона, по мнению Клодта, восполняют тот дефицит света, который жители наших широт испытывают практически постоянно. «Раскрытие» объекта, происходящее от восприятия его фасадной части

к внутренним пространствам, как объясняет Клодт, должно менять настроение человека. Яркие внешние ритмы станут сменяться более спокойными при попадании в общественные зоны, а затем в приватные. Сегодня строительство монолита будущего ЖК The Five преодолело отметку первых десяти этажей.

Третий по высотности считается многофункциональный комплекс «Северный порт», который намеревается построить на береговой линии канала им. Москвы петербургская компания «Легенда». Доминантой комплекса станет жилая башня со световой инсталляцией, напоминающей маяк. Максимальная высота корпусов (всего их будет 11) составит 230 метров и достигнет 58 этажей. В Северной столице компания работала и над проектами массового сегмента, и в более высоких категориях. А для своего столичного партнера пригласило к работе архитектурное бюро Камен. Комментируя идею проекта, его руководитель Иван Греков подчеркивает связь внешнего решения с природными объектами этого места – Химкинского водохранилища, прекрасными видовыми характеристиками: «Река воспринимается как ценный природный актив, ее течение и динамика воды повлияли на нас при разработке концепции этого проекта. Мы как бы ведем диалог с водой, природной стихией и с городом, поскольку река – это граница между природными ландшафтами и активным мегаполисом». В основе композиции района будет лежать визуальная игра высотных объектов, расположенных на едином стилобате. В данный момент проект находится на стартовой стадии развития.

Тему реки обыграют и другие высотные застройщики столицы. Так, новый амбициозный проект развития территории Южного порта также включает высотные сооружения. Новый квартал Level Южнопортовая на территории крупнейшей в Европе площадки редевелопмента будет включать волнообразные башни, одна из которых взметнется на высоту 225 метров, на 69 этажей.

К числу небоскребов, заявленных в 2024 году, относится жилой комплекс премиум-класса Amber City в Хорошевском районе Москвы. В его составе шесть корпусов от 40 до 58 этажей, самая высокая башня достигнет 207 метров.

Аналитики отмечают, что в десятку самых высоких строящихся жилых домов в столице входят также жилой комплекс бизнес-класса Level Звенигородская

## УВИДЕТЬ ВСЁ

По данным ГК «КОРТРОС», в семи высотных жилых комплексах Москвы появятся смотровые площадки для резидентов проектов.

Эксклюзивная опция любоваться панорамными видами окрестностей будет у жителей трех проектов бизнес-сегмента и четырех комплексов премиум-класса. Один из них арт-башня TATE от ГК «КОРТРОС» в районе Марьино Роща.

Несмотря на активное развитие высотного строительства, смотровые площадки все еще редкость. Такие проекты обладают дополнительным инвестиционным потенциалом. Skyview-площадки дают жителям абсолютно всех этажей возможность любоваться городом с высоты птичьего полета.

в Хорошево-Мневниках (64 этажа/200 метров), мультиквартал бизнес-класса VEER в Можайском районе (59 этажей/200 метров), квартал небоскребов бизнес-класса Upside Towers в Бутырском районе (58 этажей/200 метров), жилой небоскреб Famous в Филях (58 этажей/200 метров), жилой комплекс бизнес-класса «Обручева 30» в Коньково (57 этажей/200 метров), ЖК Jois в Хорошево-Мневники (57 этажей/200 метров). К этому же числу можно отнести и 61-этажный жилой комплекс бизнес-класса Set от MR Group у реки Сетуни на западе Москвы.

Эксперты рынка подчеркивают, что сейчас в стадии продаж находятся 12 объектов высотой 200 метров. По данным специалистов компании «Метриум», два из них относятся к классу комфорт, пять – к бизнес-классу и пять – к премиум-классу. Средняя цена квадратного метра в этих комплексах достигнет 552,8 тысячи рублей, что на 17,8% больше, чем на первичном рынке старой Москвы (без учета элитного сегмента). Минимальная стоимость квартиры в проектах зданий высотой от 200 метров – 7 млн рублей (за 20,9 кв. метра). Самый дорогой лот в таких комплексах обойдется в 305,2 млн рублей (за 218 кв. метров).

Самые высокие комплексы России и мира отличаются не только выразительным экстерьером, но и инновационной инженерией. Доступ в здание, системы кондиционирования, механизмы климат-контроля и другие опции являются свидетельствами того, что современные высотки максимально комфортны, удобны, безопасны и экологичны.



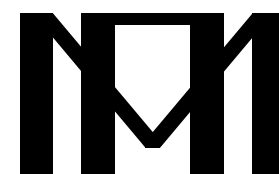
Арт-башня TATE

Фото: ГК «КОРТРОС»





# Время перемен



ГМИИ имени А.С. Пушкина ждут новые экспозиционные проекты, расширение площадей и ремонт основного здания

**Т**от Пушкинский музей, к которому все привыкли, вскоре перестанет существовать... На пресс-конференции, посвященной итогам работы Государственного музея изобразительных искусств им. А.С. Пушкина в 2024 году и планам на 2025–2026 годы, прозвучало много неожиданного. Директора музея Елизавету Лихачёву сложно упрекнуть в боязни ярких, прямых высказываний. И в этот раз ее заявления о творческих планах и трансформации пространства были именно такими.

Одним из «зримых» изменений можно считать ребрендинг логотипа ГМИИ – теперь он выглядит по-новому. Нового в работе учреждения вообще будет немало. Как прозвучало на пресс-конференции, в сентябре 2024 года впервые за 2,5 года прошло заседание Попечительского совета ГМИИ им. Пушкина, который возглавил первый зампред председателя Правительства РФ Марат Хуснуллин. Была утверждена программа развития, связанная в первую очередь с завершением строительства музейного квартала. Сейчас строительные работы возобновлены. Этому предшествовало некоторое уточнение проекта. Своей нынешней задачей руководство музея видит выработку концепции – как будет функционировать квартал, в какой последовательности станут вводиться новые здания. «Пушкинский музей за свою историю пережил четыре трансформации. С вводом новых зданий тот музей, который известен москвичам и гостям столицы последние 50 лет, перестанет существовать. Большая часть живописной коллекции скорее всего покинет главное здание. Сюда переместится вся «археология», возможно, часть экспонатов зала слепков. Каким будет новый музей – этой темой мы сейчас занимаемся. И частично с ней связан ребрендинг. Пока он не стал всепроникающим, потому что для нас самих важно понять, каким Пушкинский музей станет в скором будущем. С логотипа ушло главное здание, потому что музейный городок – это множество объектов. Их уже сейчас на Волхонке три. Важно, чтобы ребрендинг и логотип отразили всеобъемлющий образ музея», – рассказала Лихачёва.

Полное завершение работ по формированию квартала намечено на 2030 год. С вводом новых

сооружений учреждение получит 100 тыс. кв. метров площадей. Сейчас он располагает площадями вчетверо меньше – 25 тыс. кв. метров. Первым новым пространством станет депозитарно-реставрационный и выставочный центр. Часть центра организуют по принципу открытого хранения, что сделает музейные фонды доступными для посетителей. Также там предусмотрено создание помещений для работы хранителей, реставрационных мастерских, химических лабораторий, студии для фотосъемки экспонатов из коллекции ГМИИ. С вводом центра, который намечен на 2026 год, основное здание будет закрыто. Ему уже 112 лет, оно не расценивается как аварийное, но требует ремонта, в первую очередь из-за состояния кровли.

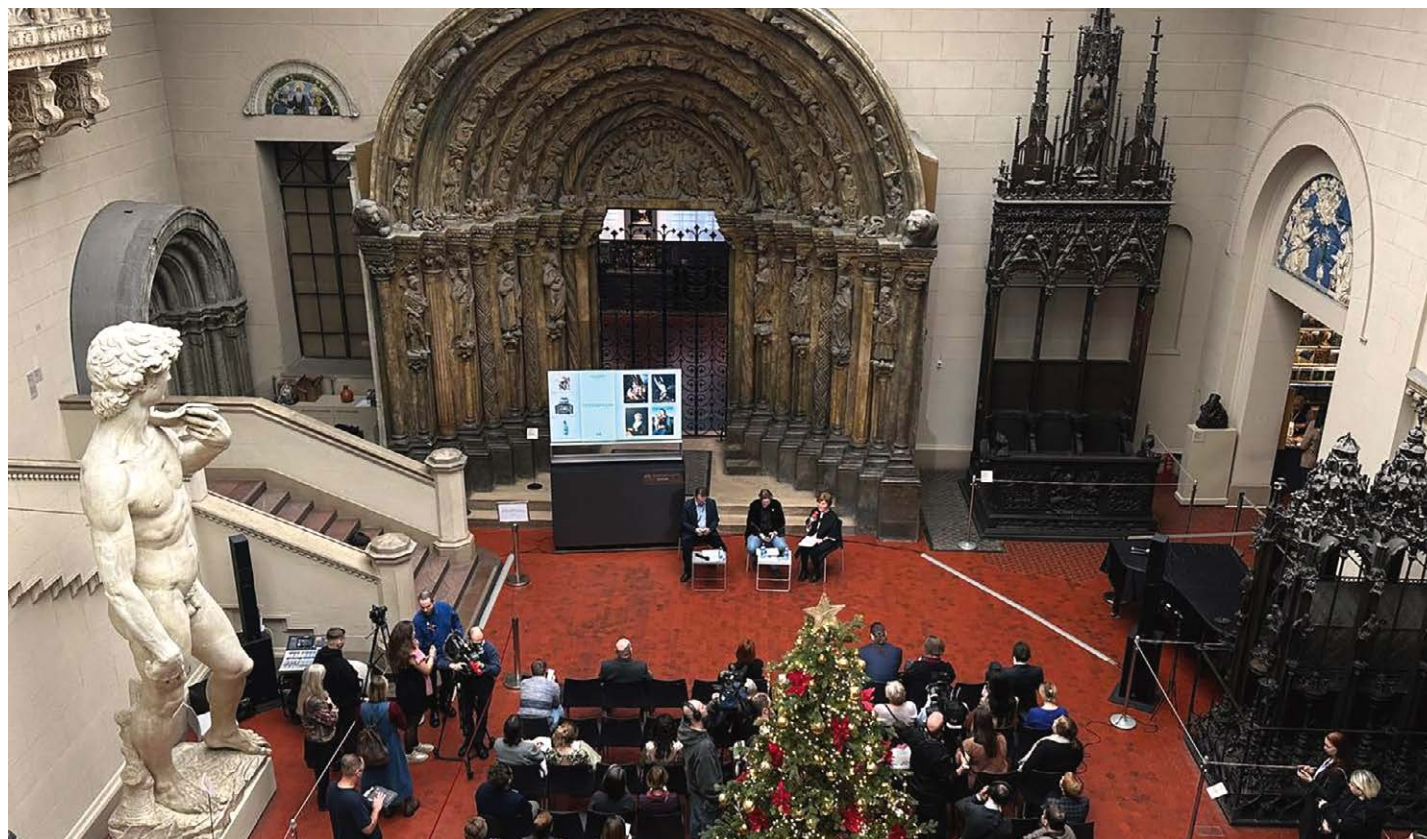
Организационные изменения, которые идут уже сегодня, затрагивают и вопросы композиционного размещения картин в залах. В последний раз реэкспозиция проводилась в 2022 году. Итоги этого эксперимента расцениваются двояко, неудачным признано использование выставочных конструкций, ограничивающих число одновременно представляемых экспонатов. В рамках одной выставки это оправданно. Постоянные же экспозиции требуют ротации, следовательно, и определенного размещения – часть предметов уходит на реставрацию, часть выезжает на выставки в другие города. Есть экспонаты (например, графика или органика), хранение которых в залах может быть лишь непродолжительным по срокам. Эксперимент 2022 года также уменьшил число образцов скульптуры, предметов декоративно-прикладного искусства, которые впоследствии в залы все-таки вернули.

Коллекция ГМИИ им. Пушкина богата и разнообразна. Она насчитывает 700 тыс. единиц





фотосервис: pushkinmuseum.art



Пресс-конференция «Итоги 2024 года, проекты 2025 года» в ГМИИ им. А.С. Пушкина



хранения, публике представлены примерно 2–3 тысячи. Понятно, что увеличение числа филиалов позволит показать то, что пока скрыто. Под каждый крупный раздел будет отведено свое здание. Хотя, например, коллекцию Египетского зала Птоломеевского периода (зал «номер шесть», известный размещенным там циклом «Фаюмский портрет») дополняют соответствующими образцами до переезда в новое здание уже ближайшим летом.

Сотрудниками учреждения ведутся исследовательские и реставрационные работы. Параллельным курсом идет просветительская деятельность. В программе музея есть большое региональное направление, в частности, связанное с Крымом и Новороссией. В 2025 году будет дан старт большому интересному проекту по Боспорской (Пантекопейской) экспедиции, уже в течение 80 лет работающей в Керчи и ее окрестностях. Проект будет реализован совместно с музейными работниками из Керченского музея-заповедника. В целом же археологический корпус, которым располагает музей, – его гордость и большая редкость, отмечает Елизавета Лихачёва.

Ведется помощь Донецкому художественному музею, такая же работа начнется и в Мариуполе, где музей пострадал в ходе боевых действий. По сути, его придется «перепридумать», чем специалисты ГМИИ им. Пушкина уже начали заниматься и что, по всей видимости, официально будет поручено именно им.

Большая выставочная программа затронет несколько городов России. Так называемый «чемоданный» проект «Древний Египет. Искусство бессмертия» прошел во Владивостоке, Новосибирске и Нижнем Новгороде. Есть планы по его реализации в Рязани и Салехарде. Существуют экспозиционные и фестивальные планы в отношении Осетии и Дагестана. На новых территориях по инициативе Министерства культуры РФ открываются детские музейные центры, в этом Пушкинский музей тоже принимает участие. Пока их создано семь, но будет больше.

Детское просветительское направление, широко представленное и в столице, Елизавета Лихачёва считает чрезвычайно ценным, так как это, по сути, возможность готовить не только будущих посетителей и любителей музеев, но и музейных специалистов. А кроме того, оно учит квалифицированно разбираться в тонкостях жизни и искусства.

С большой готовностью руководство относится к совместным проектам, развивающимся с участием региональных учреждений, даже частных. В связи со вторым пакетом санкций возникли сложности со страхованием музейных ценностей при их обмене с другими институциями мира. Тем не менее за счет госгарантий эта проблема вполне решаема, что показало сотрудничество с Китаем, Бразилией, бывшими республиками СССР. А недавно в переговорах с одной из европейских стран наметился прогресс, который в случае положительного итога может стать «прорывом блокады» в открытии новых возможностей международного сотрудничества.

В числе интересных крупных проектов будущего года – выставка «Вернуть будущему. К истории шедевров, утраченных и сохраненных во Второй мировой войне», посвященная 80-летию Победы. Проектом года станет масштабная выставка «Музей Барятинских. Европейское искусство XVII–XIX веков», которая покажет ключевую часть одного из крупнейших художественных собраний России. Важным событием может стать мероприятие к 125-летию со дня рождения Татьяны Мавриной. Оно впервые соберет в единую экспозицию иконы из коллекции Т. Мавриной и Н. Кузьмина, находящиеся в фондах государственных собраний.

Летом 2025 года, ко Дню архитектора, ГМИИ им. Пушкина совместно с Москомархитектурой дадут старт выставочному проекту по современной столичной архитектуре.





Kaleidoscope in Tianshui — детский сад, расположенный в городе Тяньшуй, провинция Ганьсу, Китай.



фото: Archdaily.com

# Made in China

Строительство знаковых объектов в Поднебесной опровергает представление о способности китайцев производить исключительно серийный продукт среднего качества

**Н**овая архитектура Китая свидетельствует еще об одном умении китайцев работать с людьми разных культур, даже с японцами, несмотря на сравнительно недавние столетия по своей отдаленности от нашего времени конфликты, произошедшие в отношении обеих стран. Сто лет – это вообще минута в понимании жителей восточных стран. Если учесть, что каждая, даже крестьянская, семья ведет свою генеалогию столетиями, современная архитектура в состоянии выразить это миропонимание: времена меняются, а Китай – это навсегда.

Знаковые, современные, а порой очень экстравагантные по своим формам сооружения время от времени появляются в самых разных точках Китая. Если массовая застройка при всей современности ее черт все-таки остается типичным «шанхаем» и отличается высокой плотностью, максимально возможной этажностью и с никак не лимитированным проживанием людей на единице площади, то акцентные сооружения выполняют противоположную функцию – удивить, засвидетельствовать высокую экономическую мощь

страны. А проекция этой идеи на социум способствует потенциалу развития и обогащения любого жителя Поднебесной.

Совершенно логично, что первые прорывные объекты появились на территории Гонконга. Например, архитектор Норман Фостер в 1985 году спроектировал здание HSBC банка, которое служит штаб-квартирой Гонконгской и Шанхайской банковской корпорации. Высота здания – 178,8 метра, оно считается выдающимся сооружением даже на фоне того, что в Гонконге уже существует. Старт высотного строительства на острове пришелся на 30-е годы прошлого века. В практике Фостера этот объект стал первым высотным сооружением: выиграв конкурс в 1979 году, компания имела в портфолио только трехэтажные здания. Позже, объясняя свой подход к проектированию банка, Фостер отмечал: «Поскольку архитектура – общественное искусство, каждый проект должен быть связан с местной культурой и климатом». Это подтверждается предыдущими работами архитектора – сделать себе имя Фостеру удалось за счет небольших, но необычных по внешнему виду промышленных зданий.

Если переместиться на территорию Китая, то, наверное, самым ярким антагонистом высоткам соседнего острова можно считать Национальный центр исполнительских искусств в Пекине. Он был построен в 2007 году к Олимпиаде-2008 по проекту французского архитектора Поля Андре. Здание из стекла и титана, под куполом которого находятся сразу три зала (оперный, театральный и концертный), окружено рукотворным озером. Зрители попадают внутрь по подводной галерее. Общее количество мест в трех залах превышает пять тысяч.

Здание построили за семь лет. Новаторская форма имеет простые бионические формы, напоминающие то ли яйцо, то ли камень, то ли еще не до конца созревший плод какого-то экзотического растения. Форма сооружения отражается в воде, причем благодаря применению инновационных технологий озеро никогда не замерзает и всегда остается чистым и прозрачным. Для изготовления купола высотой 46 метров потребовалось более 18 тысяч японских титановых панелей, а для стеклянной части – более тысячи листов ультрапрозрачного французского стекла.

Пекин на правах столицы, конечно, является рекордсменом по числу строящихся современных зданий. Примерно в то же время, что и строительство Национального центра исполнительских искусств в Пекине, шла реализация проекта штаб-квартиры CCTV архитектора Рема Колхаса. В 2002 году Колхас победил в конкурсе, а уже в 2004-м началось строительство. Его тоже планировали завершить к Олимпиаде-2008. Действительно, к этому сроку работы, во всяком случае фасадные, в основном были закончены, но сдача в эксплуатацию состоялась позже. Здание строили для государственного телевидения Китая. Объект высотой более 200 метров представляет собой нередкий в творчестве Колхаса пример соединения небоскребов,

В



Здание HSBC банка спроектировано так, чтобы монтаж оборудования и коммуникаций был максимально простым

фото: 3dmodels.org



данном случае объединенных на уровне верхних частей 75-метровым консольным выносом. За необычную форму здание назвали «петлей». Помимо производственных пространств «петля» включает целую серию общественных пространств и главную доминанту – смотровую площадку со стеклянным полом в консоли. На строительство здания CCTV потратили 850 млн евро. Высота «башни 1» – 234 метра (54 этажа), «башни 2» – 210 метра (44 этажа).

Со временем подход к строительству знаковых объектов изменился. Городские доминанты стали приобретать новые черты. Например, здание городской библиотеки «Лес знаний» в отдаленном от пекинского центра районе Тунчжоу не только демонстрирует интерес к неожиданным формам и сниженной высотности, но и является свидетельством стремления властей наделить необычными сооружениями периферию города. Объект, спроектированный норвежской компанией Sn hetta, открыли в 2024 году. Название библиотеки «Лес знаний» иллюстрирует основную образную идею проектировщиков. Прозрачные стены здания поддерживают стальные колонны-«стволы». Здание действительно выглядит словно лес из прозрачных «деревьев». Метафора неоднородна по смыслу. Во-первых, посетитель библиотеки испытывает особые ощущения от пребывания в лесной чаще, что для городского жителя несомненно ценно и необычно. Во-вторых, возникает образ непостижимости мира знаний. Здание устроено в виде террас, что тоже соотносится с природными ландшафтами Китая. В интерьерных решениях применили органические формы, отображающие долины рек, где растут древние деревья гинкго – один из китайских символов мудрости.

Четырьмя годами ранее в юго-восточной части Китая, в районе Линнань, в городе Фошань открылось здание художественного музея. Проект выполнил японский архитектор, лауреат Притцкеровской премии Тадао Андо. Опубликованные архитектором фото перед открытием вызвали к проекту немалый интерес. Не Art Museum (HEM) предстал на фото в виде круглого четырехэтажного здания, уровни которого соединялись винтовой бетонной лестницей. Световой колодец в кровле здания позволяет проникать в здание естественному свету. К освещению в этом проекте отнеслись с особым вниманием. По мнению Тадао Андо, именно правильный свет помогает строительным материалам и архитектуре в целом раскрываться в полной мере. Винтовая лестница в интерьере центрального атриума стала главным элементом здания. Она спроектирована в виде двойной спирали, что позволяет разделить потоки посетителей, идущих в разных направлениях. Монолитные бетонные конструкции обеих спиралей отливали в специальные формы. Сложность создания этих форм заключалась в том, что ширина первой ступеньки составляет 3,6 метра, а последней – 1,8, причем каждая ступенька отличается по размеру от другой.

Сегодня выставочное пространство He Art Museum заполнено произведениями мирового и китайского современного искусства из частной коллекции семьи Цзяньфен, которая выступила заказчиком строительства. Это картины, фотографии, скульптуры и инсталляции – всего около 500 предметов. Ключевым для архитекторов при выполнении проекта стало слово «гармония». Глава семьи – бизнесмен Хэ Цзяньфен считает, что его имя, имеющее множество толкований, в основном переводится как «гармония».

Штаб-квартира CCTV — небоскреб в Пекине, штаб-квартира Центрального телевидения Китая. Строительные работы начались 22 сентября 2004 года, в 2009 году строение было завершено



фото: Artifex.ru



**Art Museum (HEM)  
предстал на фото  
в виде круглого  
четырёхэтажного  
здания, уровни которого  
соединялись винтовой  
бетонной лестницей**



фото: metalocus

В понимании китайцев окружность и является главным, что отражает эту идею. Отсюда и круглая форма этажей как отсылка к древней космологии китайцев, которым небеса представлялись круглыми. Круги, установленные друг на друга, расширяются от нижнего этажа к верхнему, чем напоминают подзорную трубу, устремленную в небо.

Одним из последних событий в архитектурном мире страны стало открытие в 2024 году здания детского сада в Тяньшуйе. Автором проекта выступила японская студия SAKO Architects. Он получил название Kaleidoscope Kindergarten. Его отличают яркие краски и необычный «кулинарный» декор. Здание вообще напоминает праздничный торт, разноцветной глазурью в его фасадах являются 438 фрагментов из цветного стекла. На крыше площадью более 2770 кв. метров работает детская игровая площадка с видами на город. Многофункциональный атриум окружен классными комнатами. Он оборудован системой подогрева пола и кондиционирования воздуха. Это пространство может использоваться для различных мероприятий. Стекланный потолок пропускает естественный свет, а поскольку солнечные лучи распространяются под разными углами, свет перемещается от вертикальной поверхности стен до горизонтальной, образуя длинные и короткие цветные тени. Пространство меняется каждую минуту в течение дня и похоже на гигантский вращающийся калейдоскоп с мерцающими оттенками и узорами. «Наша цель – вдохновлять детей на творчество. Мы ожидаем, что этот детский сад сможет стать новой достопримечательностью города Тяньшуй», – считают японские архитекторы.

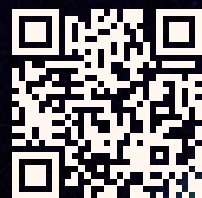
Шедевры архитектуры есть на всей территории Китая. На площадке Поднебесной в последние годы поработали все мировые звезды, создавая не только знаковые капитальные сооружения, но и инженерные, и линейные объекты – мосты и эстакады. Китайцы в присущей им манере все еще отчитываются перед миром о самых высоких эстакадах, самых крупных мостах и прочем. Но главным в перечне этих объектов становятся не размеры, а формы и технологии, порой неожиданные даже для самих китайцев.





*С Новым годом!*

**УВИДИМСЯ!**



**МП**