

ДЕЛОВОЕ ИЗДАНИЕ
О ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВЕ
И РАЗВИТИИ СТОЛИЦЫ

ВЫХОДИТ С 1957 ГОДА

МОСКОВСКАЯ

перспектива

ДЕКАБРЬ 2025

СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРИЛОЖЕНИЕ КОМПАНИИ | ИТОГИ ГОДА

С Д Е Л А Н О В М О С К В Е

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ПАРТНЕР ВЫПУСКА

ГРУППА КОМПАНИЙ
«МОНАРХ»



НИКИТСКИЙ·6

КВАРТИРЫ С АВТОРСКОЙ ОТДЕЛКОЙ
БЕЗУПРЕЧНЫЕ ВИДЫ НА ИСТОРИЧЕСКИЙ ЦЕНТР
500 М ОТ КРЕМЛЯ И 3 КМ ЗЕЛЕННЫХ БУЛЬВАРОВ ДЛЯ ПРОГУЛОК
ГОТОВНОСТЬ — 2026 ГОД



NIKITSKY6.RU
+7 495 021 08 16

Реклама. Застройщик ООО «СЗ Третий Рим»
Проектная декларация на сайте наш.дом.рф

Москва завершает 2025 год с положительным трендом



Экономика Москвы растет, несмотря на трудности. Увеличиваются объемы инвестиций, валовый региональный продукт, продолжает расширяться столичная промышленность



Много было мрачных прогнозов зарубежных экономистов, наших теоретиков и так далее. Но, к счастью, эти прогнозы не сбылись. Москва выходит с положительным трендом в конце этого года. Речь идет и о валовом региональном продукте, и об объеме инвестиций, он больше, чем в предыдущем году. Промышленность продолжает расти. Несмотря на все опасения, строительный сектор также растет, растет и строительство жилья. Отчасти за счет реновации, но это уже другой фактор. В целом все равно рост есть. Растет объем туризма, торговли, общепита и так далее», — сказал мэр Москвы Сергей Собянин.

Такой фундамент позволяет реализовывать все национальные и городские проекты. «Это тот задел, который был сделан в Москве с точки зрения развития инфраструктуры и инвестиций. Серьезный фундамент, который, в свою очередь, дает возможность реализовать национальные проекты, городские программы, которые, я уверен, будут практически все выполнены», — отметил мэр.

«Нет никаких сомнений в том, что мы и дальше будем развиваться. Развиваться в положительную сторону. Развиваться будут все базовые отрасли, все социальные программы Москвы. Мы будем побеждать».

mos.ru

В НОМЕРЕ

**БУДУЩЕЕ
НЕДВИЖИМОСТИ
И НЕДВИЖИМОСТЬ
БУДУЩЕГО**

6

КАК БУДЕТ РАЗВИВАТЬСЯ
СТРОИТЕЛЬНАЯ ОТРАСЛЬ
В БЛИЖАЙШИЕ ГОДЫ

**ОCTOBER GROUP:
МЫ СТРОИМ
ПРОЕКТЫ, КОТОРЫЕ
ВДОХНОВЛЯЮТ**

9

**ЧЕМ
ЗАПОМНИЛСЯ
2025 ГОД**

КЛУБ ПРОФЕССИОНАЛОВ
О СОБЫТИЯХ, ИМЕНАХ,
ПРОЕКТАХ

12

**ПРОЕКТ «ЛИЦА
СТРОИТЕЛЬНОГО
ГОДА»**

36

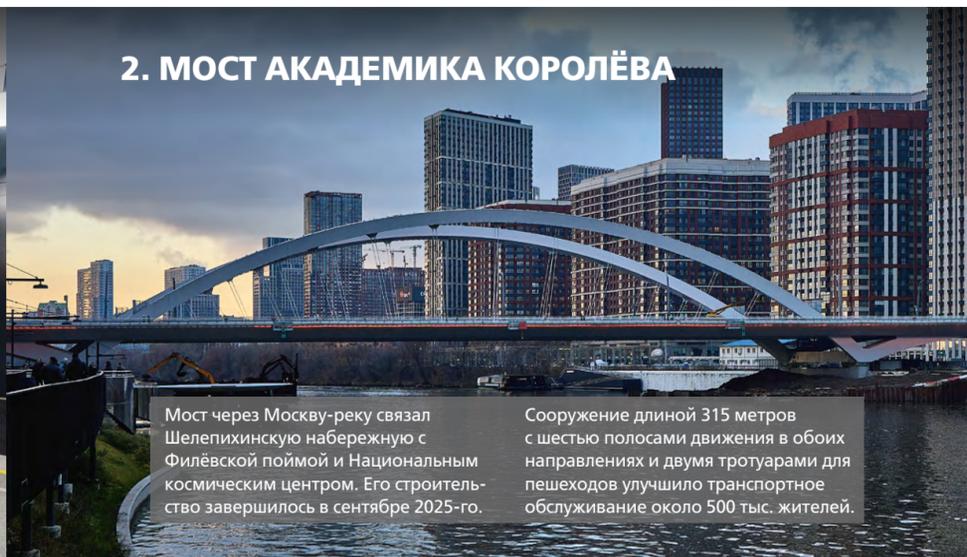
ПО ВЕРСИИ ГАЗЕТЫ
«МОСКОВСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА»

1. ПЕРВЫЙ ЭТАП ТРОИЦКОЙ ЛИНИИ МЕТРО



С открытием четырех станций – «Вавиловской», «Академической», «Крымской» и «ЗИЛА» – в сентябре завершилось строительство первого этапа Троицкой линии метро. Сейчас протяженность нового радиуса составляет 25,2 километра. В его составе работают 11 станций. Всего же длина новой ветки – более 43 километров. Она станет одним из самых протяженных радиусов столичной подземки и самым большим за МКАД.

2. МОСТ АКАДЕМИКА КОРОЛЁВА



Мост через Москву-реку связал Шелепихинскую набережную с Филёвской поймой и Национальным космическим центром. Его строительство завершилось в сентябре 2025-го.

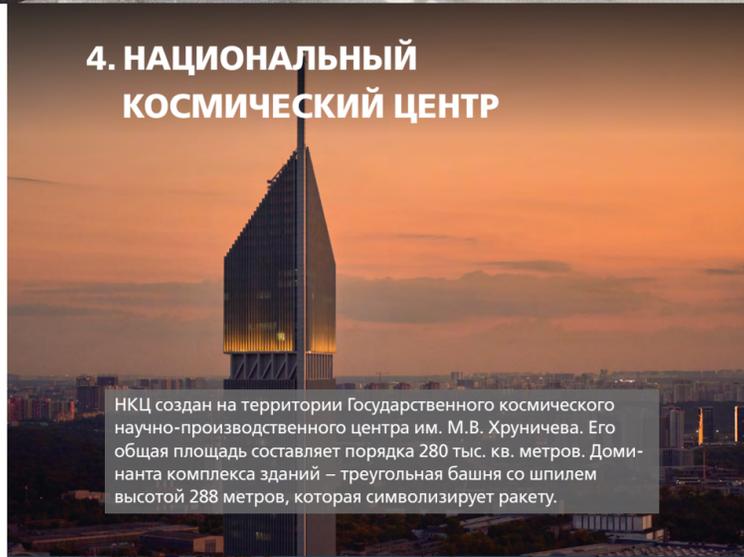
Сооружение длиной 315 метров с шестью полосами движения в обоих направлениях и двумя тротуарами для пешеходов улучшило транспортное обслуживание около 500 тыс. жителей.

3. БИРЮЛЁВСКАЯ ЛИНИЯ МЕТРО



Проходка тоннелей Бирюлёвской линии метро стартовала в июне 2025 года. 18-я ветка на карте столичной подземки пройдет от «ЗИЛА» до районов Западное и Восточное Бирюлёво и составит более 22 километров. Ее запуск улучшит транспортное обслуживание жителей районов Даниловский, Нагатинский Затон, Печатники, Царицыно, Бирюлёво Восточное, Бирюлёво Западное.

4. НАЦИОНАЛЬНЫЙ КОСМИЧЕСКИЙ ЦЕНТР



НКЦ создан на территории Государственного космического научно-производственного центра им. М.В. Хруничева. Его общая площадь составляет порядка 280 тыс. кв. метров. Доминанта комплекса зданий – треугольная башня со шпилем высотой 288 метров, которая символизирует ракету.

5. НАЦИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР «РОССИЯ»



В июле мэр Москвы Сергей Собянин представил концепцию создания Национального центра «Россия» на Пресне. Он будет демонстрировать достижения Российской Федерации. Наряду с выставочными пространствами здесь разместятся концертный зал, медиацентр и креативный кластер.

6. УМНЫЙ ГОРОД-ПАРК «СБЕРСИТИ»



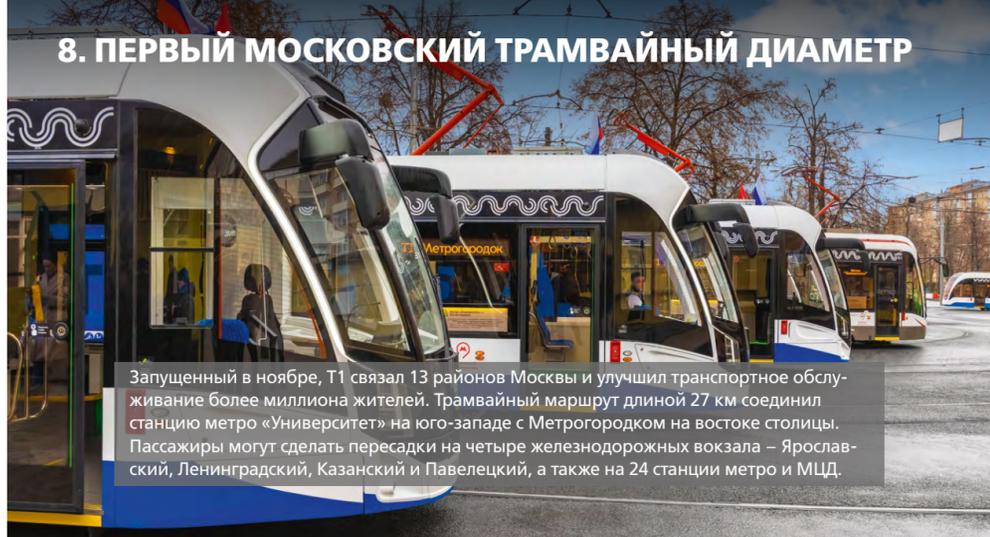
В Рублёво-Архангельском продолжается строительство «СберСити», многофункционального жилого и делового района площадью 461 га. Здесь смогут проживать свыше 65 тыс. человек, а работать – более 70 тысяч. Общая площадь жилых строений превысит 2,5 млн кв. метров.

7. НОВЫЙ КОМПЛЕКС НИИ ИМ. Н.В. СКЛИФОВСКОГО



В ноябре мэр объявил о строительстве нового комплекса НИИ скорой помощи. Здесь будет самое высокотехнологичное оборудование, продуманная логистика и передовые медицинские стандарты. Сооружение включает пять башен. Над входом появится световая инсталляция – «пульсирующее сердце».

8. ПЕРВЫЙ МОСКОВСКИЙ ТРАМВАЙНЫЙ ДИАМЕТР



Запущенный в ноябре, Т1 связал 13 районов Москвы и улучшил транспортное обслуживание более миллиона жителей. Трамвайный маршрут длиной 27 км соединил станцию метро «Университет» на юго-западе с Метрогородком на востоке столицы. Пассажиры могут сделать пересадки на четыре железнодорожных вокзала – Ярославский, Ленинградский, Казанский и Павелецкий, а также на 24 станции метро и МЦД.

9. ПЕШЕХОДНАЯ НАБЕРЕЖНАЯ В МУЗЕЕ-ЗАПОВЕДНИКЕ «КОЛОМЕНСКОЕ»



Новая набережная – одна из самых протяженных в столице, ее длина превышает 3,5 километра. Вдоль нее располагаются спортивные площадки, свадебный сад, амфитеатр с ротондой

на воде, рестораны и кафе. «А зимой здесь будет самая длинная трасса для катка. Искусственный каток до двух километров в одну сторону и в другую», – рассказал Сергей Собянин.

10. МУЗЕЙНО-ВЫСТАВОЧНЫЙ КОМПЛЕКС «ЗИЛАРТ»



Пятиэтажное здание представляет собой стеклянно-металлический куб, украшенный узором из трапеций. Выставочные пространства занимают свыше 5 тыс. кв. метров. Музей может принять до 1300 человек одновременно. Помимо выставок в музее организована широкая образовательная и культурная программа – лекции, мастер-классы, концерты, театральные постановки.

Будущее недвижимости и недвижимость будущего

Как будет развиваться строительная отрасль в ближайшие годы



Фотоматериал: domclick

В Москве в Ледовом дворце «Навка Арена» прошел DomClick Digital Forum. В рамках пленарного заседания масштабного форума состоялась дискуссия, ключевыми участниками которой стали заместитель председателя правительства РФ Марат Хуснуллин, заместитель мэра Москвы в правительстве Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Владимир Ефимов, президент, председатель правления ПАО «Сбербанк» Герман Греф. Обсуждались ситуация в отрасли, смена приоритетов и позитивные тренды в российском девелопменте, роль искусственного интеллекта в экономике и строительстве, районы будущего на карте столицы. «МП» предлагает самые яркие моменты обсуждения на тему «Будущее недвижимости и недвижимость будущего».

«ГЛАВНЫЙ ИНВЕСТОР В СТРОЙКУ СТРАНЫ – ЕЕ НАСЕЛЕНИЕ»

По оценкам Марата Хуснуллина, сейчас в силу своей инерционности российская строительная отрасль живет за счет заделов прошлого. Хотя общие показатели пока выглядят вполне позитивно: за несколько последних лет, несмотря на кризисы и санкции, объем отрасли вырос на 33%. По итогам девяти месяцев текущего года суммарный объем строительства в отношении к аналогичному периоду 2024 года повысился на 3,1%. В 2019 году в стране построили 82 млн кв. метров жилья, в 2023-м – 110 млн кв. метров. Это самый высокий результат со времен Советского Союза из расчета построенных «квадратов» на душу населения. Помимо многоквартирного жилья развивается и малоэтажное. И это происходит благодаря масштабным мерам господдержки, ипотеке, объем которой в 2023 году достиг беспрецедентно высокого уровня. «Тем не менее если в прошлом году мы ввели 107 млн кв. метров, то в 2025 году введем менее 105 млн кв. метров. Дальше ситуация может стать более тревожной, потому что разрешений на строительство новых объектов выдано на 22% меньше. Примерно 25% проектов с выданными решениями на строительство не реализуются. Если сейчас не предпринять какие-то серьезные меры по поддержке рынка недвижимости, он точно будет стагнировать», – отметил зампред правительства.

Он подчеркнул: самый главный инвестор в стране – это ее население, ежегодно вкладывающее в строительство жилья огромные средства – до 16 трлн рублей. В прошлые годы рынок поддерживала ипотека с льготными условиями. Сейчас это обходится государству достаточно дорого: сотни тысяч семей, которые получили ипотеку под 2, 6, 8%, по сути, получают из бюджета доплаты, «разницу» до уровня рынка. Ежегодно государство затрачивает на это огромные средства.

«Сегодня задачей девелопмента становится формирование среды для жизни. В этой аудитории собрались люди, которые представляют девелоперскую сферу, застройщиков, продавцов недвижимости. Это те, кто создает продукт и занимается его реализацией. В связи с этим хочется сказать: время сдачи квадратных метров прошло. Я 38 лет занимаюсь стройкой, 25 лет работаю

Марат Хуснуллин,
заместитель председателя
правительства РФ:



«Сейчас все говорят про искусственный интеллект и про цифровизацию. Я убежден, если мы на этом не сконцентрируемся, мы ничего не достигнем. Надо вкладываться в искусственный интеллект. Сегодня производительность труда в отечественной стройке в два-три раза отстает от уровня развитых стран. Если повысить этот показатель, то экономика станет совершенно другой».

в области государственного управления и признаюсь: есть объекты, на которые мне сегодня стыдно смотреть. Давайте не будем создавать плохие продукты. 16 трлн частных инвестиций, направляемых в строительство, нельзя растрачивать бездарно», – поделился рассуждениями Марат Хуснуллин.

Он также призвал участников строительной отрасли активно внедрять цифровые сервисы.

«ЗАНИМАЕМСЯ РЕНОВАЦИЕЙ ГОРОДА»

Владимир Ефимов обратил внимание аудитории на смену определения: процессами управления столичной стройки занимается не строительный, а Градостроительный комплекс. Этот термин намного шире и отчасти является ответом на вопрос – каким образом будут решаться задачи развития.

Сегодня они не сводятся к отдельным сферам, например, социальной или транспортной. Такой подход был актуален, когда эти направления годами испытывали дефицит финансирования. Сейчас благодаря наличию необходимых правовых норм, разработанных и на столичном, и на федеральном уровнях, стало возможно вести процессы преобразований комплексно. Один из примеров такого подхода – территория Рублёво-Архангельское, где сегодня реализуется проект СберСити. Хотя есть и другие, например, проект ЗИЛАРТ, связанный с территорией ЗИЛА. Сейчас в столице на стадии реализации находятся 150 проектов КРТ. «Благодаря такому подходу власти занимаются реновацией всего города», – заключил Ефимов.

По его оценкам, сегодня главным тормозом в развитии строительства в столице является инфляция: в стройке ее уровень обошел среднестатистические показатели в экономике. Особенно чувствительна к этому программа реновации, где стоимость затрат напрямую влияет на сроки.

Условно весь строительный цикл можно разделить на два периода – это принятие управленческих решений по проекту и процессы на площадке. Совместно с федеральными властями проделана огромная работа по снижению административных процедур для ускорения выхода застройщика на площадку строительства. «В этом году за счет проектов, обеспечивающих сокращение сроков практически в два раза, себестоимость строительства домов по реновации снижена на 15%», – отметил Владимир Ефимов. Существенные результаты достигаются и за счет применения новых

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

«Себестоимость возведения домов по реновации за этот год снизилась на 15%. Такая эффективность стала возможна в том числе благодаря уменьшению сроков строительства — за счет применения префаб-технологий и модульного домостроения. Также рассчитываем, что эти технологии помогут нам вскоре поставить рекорд: возвести 23-этажный дом со всеми коммуникациями, благоустройством и отделкой за рекордные 6,5 месяца. Что важно — качество при этом не пострадает, а, наоборот, станет только лучше».



технологий — модульного строительства, префабрикация, когда подавляющая часть строительного производства происходит в заводских условиях. Заводские условия обеспечивают повышение производительности труда, высокий контроль и качество строительства. Сегодня Градостроительный комплекс столицы стоит на пороге рекорда: 23-этажный многоквартирный дом (20 тыс. кв. метров) со всеми коммуникациями, благоустройством и отделкой будет построен за 6,5 месяца.

«СБЕРСИТИ – ВИЗИОНЕРСКАЯ РЕАЛИЗАЦИЯ МИССИИ СБЕРА»

«Я петербуржец, живу в Москве уже более 25 лет и долгое время не мог к ней привыкнуть. Но сегодня вижу, как силами действующей ныне столичной команды управленцев город меняется. Я стал любить этот город, Москва стала моим городом», — на правах организатора форума поделился своими ощущениями с собравшимися глава Сбербанка РФ Герман Греф.

Он высказал уверенность, что ситуация в девелопменте начнет улучшаться со снижением ставки рефинансирования. Позитивно то, что уже сейчас меняется вектор развития городов по принципу комплексности, он охватил всю Россию. Не так давно Сбербанк РФ провел большое исследование на эту тему, которое подтверждает это. «Сегодня мы с вами занимаемся тем, что определяем качество жизни людей на многие десятилетия вперед. Каждый проект, каждое здание, каждый квартал, который создается сегодня, — это не просто квадратные метры, это не квартиры или офисы, это пространство, где люди будут работать, расти, жить и мечтать», — обратился к аудитории Герман Греф.

Проект СберСити на старте его разработки рассматривался не просто как экспериментальный, а как визионерский. Он реализуется в партнерстве со столицей. На начальном этапе рассматривались пять концепций будущего Рублёво-Архангельского. Сейчас идет создание его уникальной инфраструктуры. В 2027 году появится станция метро, будет построен один из двух мостов через Москву-реку. Благодаря мостам, автомобильным связкам территории с соседними районами от СберСити до центра можно будет доехать за 14 минут.



Герман Греф,
президент, председатель
правления ПАО «Сбербанк»:

«ИИ может перевернуть привычное, избавить нас от рутины. Я призываю всех заниматься новейшими технологиями, применять их возможности для создания прекрасных городов будущего, где людям будет приятно жить, творить и развиваться».

Фотом: sberbank.ru/city

МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА

В России создадут цифровой сервис управления стройкой с помощью ИИ. На смену устаревшим формам управления строительными проектами планируется создать информационный сервис с искусственным интеллектом, заявил генеральный директор АО «Рублёво-Архангельское» Андрей Лихачёв в рамках DomClick Digital Forum. «Методы управления в строительной отрасли устарели. Сегодня с помощью искусственного интеллекта мы готовим новый программный продукт. Он позволит формировать цепь задач, отслеживать их реализацию, а также управлять рисками», — отметил Лихачёв. Он пояснил, что в основе сервиса будет лежать эффективная управленческая методика, которая заключается в поиске и устранении узких мест, препятствующих реализации девелоперских или градостроительных проектов.

2025-й стал для отрасли годом переосмысления подходов — от производства материалов до применения искусственного интеллекта и развития многофункциональных форматов. О том, какие решения оказались наиболее результативными и как они формируют стратегию на следующий цикл развития, рассказывает Марина Маловик, сооснователь October Group.

■ Если посмотреть на 2025 год как на завершённый девелоперский цикл, какие три решения October Group вы бы назвали ключевыми: что сработало лучше ожиданий, а что заставило скорректировать стратегию на 2026 год на рынке бизнес- и премиум-сегмента?

— 2025 год подтвердил наше стратегическое видение трендов. Фокус на сегментах бизнес+ и премиум обеспечил устойчивую динамику продаж. Мы продолжили работать в лучших локациях и удерживать высокое качество продукта: Stories на Мосфильмовской реализован более чем на 80%, а в KING & SONS мы фиксируем рост спроса на резиденции площадью 100–150 кв. метров. Вторым стратегическим направлением стала диверсификация за счет коммерческой недвижимости. Запуск арт-бизнес-кластера KOBZON CITY (K-CITY) показал высокую востребованность офисов класса «А» в центральных локациях столицы: многофункциональная концепция, качественная архитектура, близость к метро и площади трех вокзалов, а также дефицит предложения привлекли инвесторов, стартапы и крупные компании. Один из ярких примеров — сделка с компанией «Евроклимат», которая приобрела весь 15-й этаж в KOBZON CITY и дополнительный блок. Третье важное решение — развитие цифровых инструментов: созданная в этом году внутри компании AI-лаборатория уже продемонстрировала ощутимый эффект.

2026 год станет продолжением курса, заданного «Стратегия 2030»: мы будем укреплять позиции в сегментах бизнес+ и премиум, расширять направление коммерческой недвижимости и развивать проекты с уникальными концепциями в лучших локациях Москвы.



ОCTOBER GROUP: мы строим проекты, которые вдохновляют



KING & SONS

■ В 2025 году Stories вышел на финальную стадию строительства, KING & SONS получил статус одной из главных премьер рынка, а KOBZON CITY закрепился как заметный офисно-культурный проект. Какие выводы о скорости, качестве и организации стройки вы сделали на этих трех площадках и что поменяете в производственном контуре в следующем году?

– Главный вывод – скорость и качество совместимы, если контроль начинается не на стройплощадке, а еще на заводах, где производятся материалы. В Stories мы применили редкий для российского рынка формат: наши специалисты и инженеры строительного контроля провели несколько месяцев на производственных площадках, включая завод Paneltek China, где изготавливались терракотовые панели для фасада, и российский завод AIG, производящий моллированное остекление. Это позволило устранить возможные дефекты на месте и избежать задержек, которые могли бы привести к простою длительностью 4–6 месяцев. Благодаря этому Stories вышел на финальную стадию с опережением графика.

Тщательный контроль качества и соблюдение сроков являются стандартом для всех наших проектов, поскольку формируют репутацию девелопера и напрямую влияют на доверие аудитории, а это становится залогом устойчивости бизнеса.

■ Вы последовательно продвигаете идею многофункциональных пространств и 15-минутного города, где человек находится в центре среды. Какие элементы этой концепции, протестированные в Stories и KING & SONS, планируете усилить в новых очередях и в KOBZON CITY, а от каких решений, наоборот, готовы отказаться?

– В Stories и KING & SONS мы видим, что наиболее востребованы решения, которые действительно сокращают ежедневные маршруты и создают продуманную среду внутри проекта. В Stories это сочетание двух жилых корпусов с офисно-административным комплексом, детским клубом, спортивными зонами и развитой коммерческой инфраструктурой – все ключевые функции собраны на территории одного проекта.

В KING & SONS принцип реализован иначе: камерный клубный дом без внешней коммерческой инфраструктуры, но с собственными частными сервисами: детским и фитнес-павильонами, коворкинг-зонами, видовой террасой с открытым кинотеатром и лаунж-пространствами в закрытом «секретном саду».

KOBZON CITY развивает эту философию в деловом сегменте: гибкие офисы, просторное лобби, фитнес-зал, canteen, рестораны, отделения банков и реализуемый совместно с культурным фондом «КОБЗОН» трансформируемый артхаб им. И.Д. Кобзона, который объединит культурные и деловые сценарии.

В новых проектах мы будем создавать модель пятиминутного города, где работа, отдых, обучение и бытовые сервисы собраны в радиусе нескольких минут.

■ Аналитика October Group в этом году показала резкий рост интереса к частным дворам, тихим зонам восстановления и защищенным зеленым пространствам. Как эти тенденции отражаются в подходах к проектированию среды в ваших проектах – от дворов и кровель до акустического комфорта?

– С 2022 по 2025 год количество запросов на восстановление в спокойной среде выросло на 205%, интерес к тихим дворам – на 123%, а к частным пространствам на территории жилых проектов – более чем на 70%. Тренд на спокойствие и приватность отражен и в нашем подходе к Stories и KING & SONS – закрытые дворы, «секретные сады» с вечнозелеными растениями, зимние сады в лобби, видовые террасы и персональные открытые пространства.

В KING & SONS многоуровневая структура благоустройства позволила увеличить площадь рекреационных зон примерно на 30%, а 74% резиденций получили собственные террасы, что напрямую отвечает растущему спросу на уединение и личные открытые площадки. В Stories мы создали насыщенную зеленую среду с высадкой 747 разномасштабных растений, включая 32 крупномерных лиственных и свыше 90 хвойных деревьев и кустарников, чтобы сформировать ощущение «затерянного сада» и природной защиты от городского шума.



Stories на Мосфильмовской

Stories на Мосфильмовской



KOBZON CITY

KOBZON CITY

■ KOBZON CITY с музыкальным театром и артхабом имени Иосифа Кобзона называют новой деловой и культурной точкой на Бауманской. Как вы видите жизнь этого кластера через несколько лет после ввода, какие сценарии использования пространства для вас принципиальны?

– KOBZON CITY – первый в России проект, объединяющий под одной крышей офисы класса «А» и трансформируемое арт-пространство. Мы рассматриваем его как культурный якорь нового делового квартала Басманного и будущую точку притяжения для профессионального и творческого сообщества Москвы. Гибкие офисы класса «А» и разнообразная инфраструктура проекта обеспечивают качественную рабочую среду, а арт-хаб им. И.Д. Кобзона станет площадкой для культурных, деловых, образовательных событий. Партнерство с Культурным фондом «КОБЗОН» подчеркивает надежность и значимость проекта в масштабах всего города. Он продолжает миссию народного артиста И.Д. Кобзона и воплощает его мечту о создании пространства, где искусство становится доступным, современным и объединяющим.

Наше исследование показало, что 50% работающих россиян не посещают культурные мероприятия из-за нехватки времени; на втором месте – отсутствие событий, релевантных их интересам. Трансформируемое пространство арт-хаба снимает оба барьера: сотрудники смогут посещать профессиональные лекции и семинары днем, а вечером – концерты, спектакли, иммерсивные шоу и выставки, не покидая пределы арт-бизнес-кластера. Такой формат делает культурную повестку частью ежедневного ритма резидентов и повышает привлекательность проекта для компаний, ориентированных на комфортную и сбалансированную рабочую среду для своих команд.

■ Каковы результаты работы AI LAB October Group?

– В October Group мы прошли путь от отдельных экспериментов до формирующегося сквозного цифрового контура, в который встроены AI-решения. Мы всегда смотрели широко на AI LAB: научить организацию быстрее адаптироваться к изменениям рынка, двигаться не реактивно, а на опережение. Изначально отказались от идеи делать AI LAB классическим центром разработки моделей, вместо этого рассматривали ее как будущий операционный контур компании – слой, который соединяет между собой процессы, данные и людей. Вокруг этой системы сформировался единый AI hub – рабочая среда, где модели, агенты и корпоративные знания становятся обычным инструментом сотрудника, таким же привычным, как почта или CRM. AI усиливает профессионала, который знает свою работу, снимает рутину, ускоряет, структурирует и делает процессы прозрачнее.

■ В этом году October Group исполнилось пять лет. Если вспомнить момент основания и сравнить с сегодняшним днем, какие решения стали определяющими для роста компании, что оказалось самым трудным на этом пути и какой урок пятилетия вы считаете ключевым перед входом в следующий цикл развития?

– За пять лет мы прошли путь от молодой команды до девелопера, который реализует знаковые проекты в бизнес+ и премиум-сегментах. Определяющими стали решения задать высокий стандарт качества и работать с сильными партнерами, а также выбор редких локаций и уникальных концепций, а не масштабов. Не менее важным стало выстраивание компании, в центре которой люди: делать ставку на профессионализм и человеческие качества, формировать сильную команду и развивать культуру ответственности и внимания к деталям при высокой вовлеченности учредителей во все процессы. Самым сложным было удержать столь высокий уровень, оставаясь молодой компанией: высокие стандарты требуют другой глубины погружения. Но именно это стало нашим преимуществом – клиенты чувствуют, что мы делаем проекты как для себя, и возвращаются за повторными приобретениями. Успех выбранного нами пути подтверждают многочисленные профессиональные награды. Только за 2025 год наши проекты получили 12 престижных премий. Так, KOBZON CITY был признан «Лучшим инвестиционным проектом многофункционального комплекса» в премии Workplace Awards 2025, а также «Премьерой года» в Arendator Awards 2025. Stories на Мосфильмовской занял первое место в премии REPA 2025 сразу в двух номинациях («Концепция проекта бизнес-класса» и «Выбор международных архитекторов среди концепций бизнес-класса»), а также взял золото Urban 2025 в номинации «Лучший строящийся московский комплекс бизнес-класса». Среди побед KING & SONS можно выделить первое место в номинации «Концепция проекта премиум- и элит-класса» в премии REPA 2025. Ключевой урок пятилетнего пути – стратегия работает только тогда, когда в ее основе лежит культура. Для нас это ответственность перед клиентами, партнерами, искренняя вовлеченность в результат и постоянное стремление делать продукт лучше. С этим пониманием мы входим в следующий цикл развития: October Group строит проекты, которые вдохновляют.



Поздравляю наших клиентов, партнеров с наступающим Новым, 2026 годом!

Пусть новый год принесет новые вдохновляющие задачи и успешную их реализацию, здоровья, тепла и счастья вам и вашим семьям!

Чем запомнился 2025 год: события, имена, проекты



ГЕННАДИЙ ДЁГТЕВ,
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ОСОБОЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЗОНЫ
«ТЕХНОПОЛИС МОСКВА»:

В 2025 году особая экономическая зона «Технополис Москва» продолжила свое устойчивое развитие. Сегодня здесь работают свыше 240 высокотехнологичных предприятий, где трудятся более 30 тысяч человек. Пул резидентов в 2025 году пополнился предприятиями, специализирующимися на производстве медицинских изделий и техники, роботизированных систем, комплектующих для нефтяной промышленности, коммунальной спецтехники, «умных» датчиков для автоматизации производства и другой высокотехнологичной продукции. На ключевых площадках ОЭЗ Москвы «Алабушево», «Печатники», «Руднево» в уходящем году были запущены фармацевтические предприятия, Московский центр фотоники, завод крупнодульного домостроения, создан первый в России фотолитограф, открыты деловой и спортивный центры.

Серьезный вклад в будущее открытие Центра практической подготовки для машиностроения. Ежегодно здесь будут готовить больше 1,5 тысячи операторов станков с ЧПУ, токарей, фрезеровщиков и представителей других самых востребованных профессий. Уверен, что выпускники центра будут эффективно работать на современных предприятиях, в том числе расположенных в ОЭЗ Москвы. Особенно радует, что вектор дальнейшего развития задан на высоком уровне мэр Москвы Сергей Собянин одобрил стратегию развития промышленности до 2030 года. Так, в ближайшие годы территорию ОЭЗ Москвы планируется расширить до 600 гектаров. Намечено значительное увеличение площади общественно-деловой и промышленной инфраструктуры: с 2,01 млн кв. метров до 5,7 миллиона. Безусловно, это придаст новый импульс для роста и процветания ОЭЗ «Технополис Москва».



ДМИТРИЙ РОГАТЫХ,
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР ГРУППЫ
«АКВИЛОН» МОСКВА:

Несмотря на турбулентность в сфере недвижимости, стратегия Разумного девелопмента Группы «Аквилон» позволила нам в 2025 году не только продолжить освоение участков портфеля, но и успешно вывести на рынок России несколько крупных объектов.

2025 год стал для нас по-настоящему прорывным. Только в 2025-м мы вывели на рынок четыре новых объекта в Москве, включая жилой комплекс класса бизнес+ THE LOT и гибридный проект NEXUS, где общий стиллобат объединит жилой и офисный небоскребы. К началу 2026 года наш столичный портфель строящихся и проектируемых объектов достиг порядка 1,9 млн кв. метров.

Также одним из ключевых событий рынка недвижимости в 2025 году стало повышение эффективности сотрудничества между бизнесом и государством, что положительно повлияло на реализацию масштабных проектов.

Поэтому смело можем отметить, что комплексное развитие территорий занимало ведущую роль в нашей деятельности. В Москве мы продолжили стратегическое освоение участков «Теплый Стан» и «Выхино» старт реализации запланирован на 2026 год. Также расширилась география присутствия Группы «Аквилон» мы вышли в Мурманск с проектом комплексного развития территорий, в Иваново стали первым девелопером, кто реализует объект КРТ в городе. В Архангельске и Северодвинске увеличили объемы девелопмента и расселения аварийного фонда.

Как итог в завершающемся и непростом для рынка недвижимости году стратегия Разумного девелопмента не только доказала свою эффективность, но и позволила нам заложить прочный фундамент для устойчивого развития в наступающем году.



ЕВГЕНИЙ ЗЕЛЕНОВ,
КРЕАТИВНЫЙ ДИРЕКТОР
ГЕНПРО:

С точки зрения главного события года я считаю, что одно из самых запоминающихся это Mixed Use, кластер офисных и жилых помещений от Heatherwick Studio в Kitee. Этот нашумевший проект действительно показывает, как архитектурные технологии, современные материалы и при этом сохранение идентичности, традиционной местной культуры могут гармонично сочетаться и связываться воедино.

В России одним из самых громких проектов, которые стартуют сейчас, является небоскреб One. И не потому, что соавторами архитектурной концепции выступила компания Генпро. Это, безусловно, важное событие для Москвы, которое существенно повлияет на архитектурный ландшафт города и его развитие.

Архитектором года заслуженно стал Юлий Борисов. Его проекты в Москве с точки зрения целостности, качества и идеи реализуются в большинстве случаев на высоком уровне. Каждый раз его работы выглядят по-разному, но при этом сохраняют определенное единство и общую значимость облика. Архитектура считается, она функциональна, что сегодня на самом деле редкое качество.

Из утрат в этом году из жизни и из мира архитектуры ушел Фрэнк Оуэн Гери. В целом его нельзя не признать культовой личностью XX века, факт его влияния на архитектуру огромен. Старшее поколение архитекторов с богатым опытом продолжают создавать важные проекты, но их число уменьшается. Поэтому важно ценить их наследие, пересматривать их работы, учиться у них и сохранять идеи.

Главным музейным открытием года стал новый музей в Абу-Даби, спроектированный Норманом Фостером. Это также одно из ключевых архитектурных событий в мире.



ДИАНА НИЛИПОВСКАЯ,
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ДЕВЕЛОПЕРСКОЙ КОМПАНИИ
VOSHOD:

Мне очень нравится, как с каждым годом меняется Москва, превращаясь в мегаполис будущего, где все работает на комфорт человека. Появляются новые парки, улучшается транспортная ситуация, активно обновляется промзоны из аутсайдеров городской среды они становятся местами притяжения с новыми арт-пространствами и музеями. Подходы к формированию городской среды стали комплексными и масштабируются на федеральный уровень.

Такая трансформация невозможна без тесного диалога городских властей и девелоперов. Все решения выработываются совместно налицо осознания и деликатная работа с обликом центральных районов города, которую мы, как девелопер коллекционной недвижимости, только приветствуем. Реализуя камерные клубные дома Artmani / Casa Moscow Residences и Brusov в исторических локациях Москвы, мы с уважением относимся к историческому наследию. Так, вместе с архитекторами бюро John McAslan + Partners разработали лаконичные и в то же время респектабельные неоклассические фасады, которые придают этим районам современную эстетику. Параллельно развивается тренд на архитектуру с wow-эффектом, которая делает городской скайлайн разнообразнее.

Если говорить о знаковых событиях, то для нас таковой стала сделка с Центральным телеграфом, где после окончания реставрационных работ будет базироваться Центральный университет. Размещение кампуса в стенах исторического здания яркий прецедент, символизирующий связь с прошлым и потенциал будущего. Специалисты VOSHOD за четыре года реализации проекта ревитализации здания Центрального телеграфа в качестве девелопера накопили весомый багаж знаний о самом проекте и богатую экспертизу в сфере реставрации и работы с ОКН, которую надеемся вскоре применить и к другим архитектурным памятникам.



ВЛАДИМИР ПЛАТОНОВ,
ПРЕЗИДЕНТ МОСКОВСКОЙ ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННОЙ ПАЛАТЫ:

В 2025 году для меня главным событием стало продолжение масштабного развития транспортной системы Москвы прежде всего метро и новых развязок. Это те изменения, которые каждый день чувствую на себе жители: передвигаться по городу становится быстрее, удобнее и надежнее.

Строительство метро уже давно не сводится к прокладке новых тоннелей. Это продуманная работа по развитию города в целом. Новые линии и станции связывают отдаленные районы с центром и между собой, снимают нагрузку с дорог и сокращают время в пути. Для людей это значит больше доступных маршрутов, меньше пробок и больше возможностей. Сегодня каждая новая станция это не просто выход к поезду, а часть современного городского пространства. Вокруг метро появляются новые дома, школы, поликлиники, магазины и места для прогулок. Малый и средний бизнес получает возможность развиваться там, где раньше не было нужного пассажиропотока. Многие станции становятся настоящими архитектурными доминантами районов.

Большую роль играют и новые транспортные развязки, мосты, транспортно-пересадочные узлы. Они помогают разгрузить наиболее сложные участки дорог, повышают безопасность движения и делают маршруты более понятными и устойчивыми к росту трафика. В сочетании с программами реновации и КРТ это создает цельную систему, в которой жилье, социальные объекты и транспорт изначально связаны между собой.

Для бизнеса такое развитие это долгосрочный объем работ и новые точки приложения сил в строительстве, инженерии, сервисе. Для горожан ощущение, что город последовательно вкладывает средства в удобство и качество жизни. Поэтому 2025 год запомнится как время, когда именно проекты метро и транспортной инфраструктуры стали главным символом движения Москвы вперед.



ПЕТР КУДРЯВЦЕВ,
УРБАНИСТ, ОСНОВАТЕЛЬ
КОМПАНИИ SM INTERNATIONAL:

Открытием 2025 года я бы назвал образовательную программу СберУниверситета для губернаторов «Архитектура для человека». Невероятно важным лично для меня стал опыт участия в программе в качестве спикера и эксперта. Кроме того, это очень правильная инициатива Германа Оскаровича Грефа, направленная на обучение региональных управленческих команд принципам создания комфортной городской среды. Задача программы сфокусировать внимание на практических аспектах разработки общественных пространств, ландшафтной архитектуры. Если эта инициатива будет продолжена СберУниверситетом, я убежден, что мы получим больше городов, в которых людям хочется жить. Имя Иван Леонидов. В этом году состоялась премьера фильма «Город солнца. Леонидов» от Центра документального кино. Это первый полнометражный фильм о жизни и творчестве архитектора. Я его большой поклонник и всем рекомендую посмотреть фильм. Увидите, насколько идеи Леонидова опередили время.

И конечно, проект года для меня реализация первого и второго этапов благоустройства парка «Сокольники». Концепцию благоустройства разрабатывали мы SM International. Я очень рад, что большинство наших идей удалось реализовать. Это и Центр восстановления и адаптации птиц, и новые детские и спортивные площадки, и всепогодные павильоны, где цвет и свет становятся частью дизайна. Кроме того, преобразилась парадная ось «Сокольников» с обновленной колоннадой главного входа, гранитным мощением главной аллеи, боковыми фонтанами, навесами и озеленением Фонтанной площади и новой аллеей арок. Конечно, очень интересно продолжить, в том числе на территории национального парка «Лосиный Остров». Но уже сейчас можно сказать, что «Сокольники» сохраняют свой образ и расширяют сценарии пребывания посетителей на территории, а это всегда важно для общественных пространств.



ЕЛЕНА МЫЗНИКОВА,
ОСНОВАТЕЛЬ БЮРО MUZA GROUP:

2025 год был очень интенсивным. В городе заметно вырос запрос на выразительность и разнообразие застройки: почти на каждую площадку готовится несколько вариантов концепций, усилилась конкуренция между бюро, появилось больше пространства для оригинальных решений в крупной архитектуре. Это увеличило нагрузку на проектные команды, зато сделало работу острее и интереснее.

В конкурсной повестке для меня важными стали проекты, которые мы сделали с коллегами из MARKS GROUP для ТПУ «Фили» и Большого Московского цирка. Придуманные нашей командой предложения я считаю сильными и хорошо отражающими тот уровень, на который сегодня выходит московская архитектура. Отдельный маркер года международное признание наших работ: золотая награда Urban Design & Architecture Design Awards 2025 для жилого комплекса Secret Garden девелопера ГК «КОРТРОС» на Профсоюзной улице и высокие позиции в профессиональных рейтингах, включая первое место в рейтинге венпроектировщиков с авторской архитектурой на форуме «Движение».

Параллельно стартовало строительство нескольких значимых объектов, над которыми я работала в предыдущие годы с MARKS. Особенно хочу отметить начало строительства концертного зала в Тобольске от СИБУРА, который стал очень важным проектом для развития всего региона, а также нового корпуса кампуса НИУ МГСУ.

Если говорить о личном профессиональном событии года, для меня таковым стало решение основать собственное архитектурное бюро MUZA group и наш запуск бюро осенью 2025 года. Опыт крупных общественных, образовательных, спортивных и жилых проектов я теперь развиваю в своей команде. В 2026 году мы планируем показать первые реализуемые работы MUZA group.



Фото: Максим Минин, пресс-служба мэра и правительства Москвы

На реку корабли спускают

В Нагатинском затоне открылась верфь для строительства инновационных электросудов

Если вечером смотреть на здание открывшейся в конце ноября судостроительной верфи с верхних этажей ЖК «Ривер Парк», то производственный корпус очень похож на круизный теплоход – в воде отражается теплый свет от многоярусных окон. Мерное покачивание прибрежных волн затона создает иллюзию, что вот-вот прозвучит

команда «Отдать швартовы!» и лайнер отправится в плавание. Впрочем, совсем скоро так и будет: помимо электросудов для местных речных перевозок и беспилотных катеров для мониторинга обстановки на Москве-реке на верфи будут выпускать многопалубные круизные лайнеры, которые пустят по речному маршруту «Московская кругосветка» (а также «Речное Золотое кольцо»).



Фото: светловство - Москва



Эта судостроительная верфь самая современная из тех, которые есть у нас сегодня в стране и которые производят именно электрические суда. Думаю, что она самая крупная и самая современная и в Европе

От идеи до начала производства электросудов на самой современной в России верфи прошло рекордно короткое время – всего 22 месяца. Мысль о возрождении производства – когда-то на этом месте был Московский судостроительный и судоремонтный завод – возникла вскоре после запуска первого в мире регулярного круглогодичного маршрута речного электротранспорта, когда по Москве-реке начали курсировать электрические трамвайчики со смешными названиями. «Филька», «Синичка», «Неглинка» и другие суда из первой партии побежали очень шустро и оказались настолько востребованными, что пассажиропоток растет от года к году. Так, за время навигации 2025 года электросуда выполнили свыше 42 тысяч рейсов – это на 40% больше, чем в прошлом году. Цифры по пассажиропотоку превзошли оптимистичные прогнозы. Но и на старте было очевидно, что город полюбит столь долгожданный транспорт. Горожане, выросшие на традиции летних речных прогулок, соскучились по доступным и регулярным поездкам – действующие все эти годы коммерческие маршруты многим были не по карману, а кого-то откровенно пугал устаревший речной столичный парк.

«По мере запуска мы понимали, что вокруг наших красивых электрических судов курсирует огромное количество туристических физически и морально устаревших катеров, которые загрязняют Москву-реку. Появилась необходимость выпуска десятка новых электросудов», – отметил на открытии верфи мэр Москвы Сергей Собянин.

Инициативу вернуть в столицу судостроительное производство поддержал президент Владимир Путин. До этого электросуда для московской гавани выпускали в Перми и Петербурге, однако транспортировка с этих заводов требовала дополнительных средств и людских ресурсов. К тому же планы по развитию и масштабированию прогулочной сети требовали увеличения мощностей. Сейчас на Москве-реке работают три маршрута: «Киевский» – «Парк Фили», «ЗИЛ» – «Печатники», «Новоспаский» – «ЗИЛ». В Транспортной стратегии РФ до 2030 года в столице запланировано открыть еще четыре регулярных речных маршрута. И это как минимум удвоение имеющейся флотилии. Но ведь суда надо не только производить, но и обслуживать. Вывод очевиден: развитие и модернизация речного туризма в Москве невозможны без собственного производства.

Здание верфи в рекордные сроки построил Концерн «КРОСТ». В просторном ангаре разместили инновационное, роботизированное производство.

«Эта судостроительная верфь самая современная из тех, которые есть у нас сегодня в стране и которые производят именно электрические суда. Думаю, что она самая крупная и самая современная и в Европе», – отметил на церемонии открытия первый заместитель председателя правительства РФ Денис Мантуров.

Почетный гость уточнил, что развитие этого направления будет сопровождаться мерами государственной поддержки со стороны правительства РФ и Министерства промышленности и торговли РФ, для чего разработаны лизинговые программы и предусмотрены компенсации затрат на строительство и поставку.

Мэр Москвы Сергей Собянин уточнил, что сейчас в столице открывается много различных заводов, но судостроительные не открывались в городе как минимум 50 лет.

На церемонии дали старт производству самых современных прогулочных электросудов «Москва 1.0» и по традиции заложили их кили. Эти суда, вмещающие

56 пассажиров, предназначены для регулярных речных перевозок. Мощности завода позволяют одновременно собирать электросуда различной модификации, в том числе «Москва 2.0» и «Москва 3.0». На церемонии открытия генеральный директор ООО «Московская верфь» Илья Акулов продемонстрировал макеты этих судов, уточнив, что сейчас проходит стадию технического проекта многоярусный теплоход с каютами для проекта «Речное Золотое кольцо».

Предприятие «Московская верфь» – производство полного цикла. Оно включает в себя работы по резке металла, сварке и сборке корпусов, оснащению и спуску судов на воду. Также мощности позволяют осуществлять сервисное и техническое обслуживание и ремонт выпускаемой продукции», – отметил Сергей Собянин.

В октябре по итогам национальной премии «Лучший промышленный дизайн России-2025» проект судостроительной верфи в Нагатинском затоне стал победителем в номинации «Дизайн-прототип», категория «Дизайн промышленных пространств». Архитектор проекта – Михаил Кричевцов.

«Основная идея архитектурного решения проекта лежит в богатой истории отечественного кораблестроения, традиционно использовавшего для строительства морских судов российскую древесину. Эта идея нашла воплощение в уникальных металлических фасадах с имитацией дерева – они гарантируют долговечность эксплуатации в непосредственной близости от воды. При этом водная гладь живописно отражается и бликует в зеркальных элементах фасада, что создает ощущение полного единения и гармонии с окружающей средой», – так в пресс-службе компании описали концепцию индустриального объекта.

Мощности нового инновационного производства позволяют производить до 40 судов в год. По оценкам Сергея Собянина, к 2030 году речной флот столицы будет включать свыше 100 электросудов производства «Московской верфи».

Наш скайгарден

Утвержден проект планировки высотного парка, который заменит собой Московский монорельс



Проектное решение

Создание досуговых пространств на месте устаревших объектов транспортной инфраструктуры – довольно распространенная практика в мире. Например, «Скайгарден» в Сеуле располагается на бывшей автомобильной эстакаде. Скоро подобный парк появится на северо-востоке Москвы.

Новый центр притяжения расположится на месте бывшего Московского монорельса, сооруженного более 20 лет назад и переставшего в полной мере выполнять транспортную функцию. За последние десять лет пассажиропоток на нем сократился в десять раз, в основном им пользовались немногочисленные местные жители и туристы. К тому же объект был весьма затратным – себестоимость одной поездки почти в 20 раз превышала поездку в метро. Во время комплексного обследования технического состояния монорельса специалисты ведущего государственного университета РУТ (МИИТ) выявили его ненадежность. Инфраструктура нуждалась в ремонте или обновлении. Опираясь на это исследование, НИИ «Мостранспроект», специализирующийся на транс-

портном планировании и урбанистике, предложил превратить устаревший объект в современный круглогодичный зеленый парк. Проект был согласован с москвичами – в ходе голосования на платформе «Активный гражданин» более 70% респондентов одобрили создание общественного пространства. А в начале декабря городские власти утвердили проект планировки территории площадью 82,4 гектара.

«В результате реорганизации трассы монорельса появится не имеющий аналогов в России круглогодичный парк на высоте шести метров. Его протяженность составит четыре километра, он сформирует непрерывный прогулочный маршрут, связывающий Главный ботанический сад им. Н.В. Цицина РАН и Тимирязевский парк», – рассказал заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Владимир Ефимов.

Это будет уникальная современная зона для прогулок и занятий спортом. Для пробежек здесь появится дорожка протяженностью четыре километра. Спортивные пространства планируют чередовать с уютными зелеными зонами для комфортного отдыха:



Владислав Овчинский, министр правительства Москвы, руководитель Департамента градостроительной политики:

«Появление парка подарит жителям больше удобных маршрутов и новых мест для встреч, прогулок, занятий спортом и отдыха с семьей. Объединяя пять районов – Останкинский, Бутырский, Марфино, Тимирязевский и Алексеевский, парк сделает городскую среду целостнее, комфортнее и интереснее, обеспечивая качественные локации для досуга».

здесь расположат навесы с защитой от осадков, парковой мебелью с зарядками для гаджетов, вендинговыми аппаратами и питьевыми фонтанчиками.

Бывшие станции монорельса, от Тимирязевской до Выставочного центра, превратятся в двухэтажные павильоны с пространствами для лекций и образовательных мастер-классов, многочисленных кафе. Парк станет еще одной туристической достопримечательностью на карте столицы, откуда можно полюбоваться панорамными видами на Останкинскую телебашню, колесо обозрения «Солнце Москвы», павильоны ВДНХ и Останкинский парк. А из уважения к монорельсу, который долгие годы служил москвичам, в парке сохраняют несколько вагонов на станции Улица Академика Королева и около разворотной петли на Тимирязевской – частичку истории для будущих поколений.

Прогулочная зона в воздухе свяжет пять районов, в которых проживают более 300 тысяч человек, и объединит в один маршрут пять парков: «Яуза», ВДНХ, «Останкино», Ботанический сад и Тимирязевский. Предполагается, что посещаемость экомаршрута составит 20 тысяч человек в сутки. Первый в России парк, парящий в воздухе на высоте шести метров, откроется в 2027 году.



Фото: mos.ru

Москва совершенная: Sminex об итогах 2025 года



Городская усадьба в Орлово-Давыдовском

Москва остается в топе городов России по индексу качества жилой среды и мировым лидером по динамике ее улучшения, сообщил мэр столицы Сергей Собянин, подводя первые итоги 2025 года. По данным портала mos.ru, открыты четыре станции метро, построены новые дороги и развязки, социальные и спортивные объекты. Благоустроено 19 км набережных и четыре парка. Завершилась реставрация знаковых памятников архитектуры, в их числе Сытный двор в Коломенском, Египетский павильон в усадьбе Останкино, Ростокский акведук. Свой вклад в формирование будущего облика Москвы вносят и крупные девелоперы – Sminex под чутким контролем Мосгорнаследия восстановил городскую усадьбу XIX века в Орлово-Давыдовском переулке.

О результатах и дальнейших планах компании рассказала вице-президент по согласованиям Sminex Самира Левшина. Девелопер строит больше всех в центре Москвы и известен как главный перфекционист рынка.

■ Как бы вы охарактеризовали архитектурный вклад Sminex в ландшафт столицы в 2025 году?

– Этот год стал для нас во многом рекордным. Мы ввели 183 тыс. кв. метров недвижимости. Из них 63 тыс. кв. метров в центре Москвы – это больше других девелоперов. В начале года ввели в эксплуатацию дом «Лаврушинский» с лучшими видами на Кремль, а также дом «До-стижение» в районе Останкино, где ключи от своих квартир получили более тысячи семей. Служба комфорта Sminex активно развивает сообщество жителей, помогает собственникам с переездом и отделкой квартир. Летом мы завершили реставрацию «Городской усадьбы в Орлово-Давыдовском». Осенью ввели в эксплуатацию современные особняки «Ильинка 3/8» в 160 метрах от Красной площади. На финальной стадии реставрация трех оставшихся исторических зданий этого ансамбля – Теплых торговых рядов со статусом объекта культурного наследия.

■ Работа в историческом центре – это высокий уровень ответственности. Можно сказать, что для Sminex это осознанный выбор?

– Создание знаковых домов в центре Москвы – наша стратегия. Поэтому мы много работаем с исторической тканью города. Это сложный и интересный процесс, в котором видим в том числе социальную миссию – участвовать в возрождении нашего общего наследия. Делаем все, чтобы восстановить памятники культуры в первоначальном виде и вернуть их в городские сценарии. В недавнем рейтинге ЕРЗ.РФ – крупнейшего портала о девелоперах России – Sminex занял первое место в стране среди частных компаний, которые возводят объекты культурного наследия.

■ Как вам удается найти баланс между сохранением прошлого и созданием нового?

– Началу реставрации всегда предшествует большая работа, которая занимает до трех лет. Это изучение исторических чертежей и архивов,



Дом «Лаврушинский»

200

ТЫС. КВ. М НЕДВИЖИМОСТИ ПЛАНИРУЕТСЯ ВВЕСТИ В 2026 ГОДУ

взаимодействие с городом, поиск самых долговечных материалов и решений. Пример тому – «Городская усадьба в Орлово-Давыдовском», архитектурный ансамбль XIX века и объект культурного наследия. В нем мы сохранили 80% исторического кирпича ручной формовки с мануфактур Челнокова и Герасимова. По архивным чертежам воссоздали аллею в парке: привезли из питомника и высадили рядом с сохраненными вековыми деревьями 12 взрослых лип. Кровли особняков выполнили из патинированной меди высочайшего качества, которая будет красиво стареть. Наша особая гордость – две мозаики XIX века с образами святой Ольги и святого Пантелеимона – работа венецианских мастеров. Бережная реставрация предметов искусства заняла два года.

Многое сделано для адаптации усадьбы под современное использование. Чтобы создать сверхпрочный фундамент и функциональное подземное пространство, мы буквально вывесили особняки на сваи. Разместили под ними комфортный паркинг и галерею, которая связывает все здания. Такое ответственное отношение к созданию идеальной среды для жизни и внимание к каждой детали отличают наш фирменный подход Fine Development.

■ **Недавно вы анонсировали новую архитектурную премьеру – дом в районе Патриарших прудов. На чем был основан выбор такой концепции?**

– Во внешнем облике дома в Большом Палашевском переулке мы учли требования города, особенности локации и предпочтения наших клиентов, которые постоянно изучаем. Совместно с бюро ADM продумали облик в мельчайших деталях. Главный архитектор Андрей Романов предложил сделать дом с тремя фасадами, каждый из них индивидуален, при этом они гармонируют между собой. Первый – со стеклянными полуколоннами, второй – из натурального камня с развивающейся сверху волнообразной пластикой балконов. Третий фасад – белый глянец, с уникальными для центра Москвы консольными террасами. Здание тактично встраивается в сложившуюся застройку легендарной локации, становясь ее органичной частью. Убеждены, что такая архитектура делает Москву

еще красивее. Мы уже согласовали с городом архитектурно-градостроительное решение этого дома на Патриарших прудах и в следующем году планируем начать продажи.

■ **Еще одна ваша премьера – собственное архитектурное бюро. С чем связано его открытие?**

– Наш портфель растет, сейчас у нас 4,9 млн кв. метров недвижимости в стадии строительства и проектирования. А чтобы и дальше создавать исключительный продукт, нам нужно больше высококлассных специалистов, заточенных под наши стандарты. Еще на старте мы просчитываем требования к пластике фасадов, коэффициенту остекления, квартирографии, делаем расчет стоимости материалов, проверяем конструктив и системы комфорта. Такой перфекционизм требует серьезного погружения в проект и контроля каждого этапа. Поэтому мы выстраиваем внутри компании полный цикл создания домов: от разработки продукта до генподрядчика, своей службы комфорта, собственного проектного, а теперь и архитектурного бюро. При этом в наших конкурсах по-прежнему будут участвовать и другие компании.

■ **Smipex создает красивую архитектуру. А как вы работаете с жилой средой?**

– В своих домах мы формируем качественную жилую среду: просторные зеленые дворы – полноценные парки и насыщенную инфраструктуру для всей семьи. Свой фирменный подход мы



Фото: Smipex



Наша цель остается неизменной. Мы продолжаем создавать красивые и комфортные дома в историческом центре Москвы – с изысканной архитектурой, зелеными дворами-парками и насыщенной инфраструктурой для каждого жителя. Это проекты, которые отвечают запросам наших покупателей и украшают столицу

применяем и к созданию городских пространств. В этом году открыли пешеходный бульвар дома «Достижение» протяженностью 300 метров. Центральную площадь прогулочной зоны украшает элегантный фонтан. Высадили здесь дубы в качестве отсылки к соседней улице Дубовой Роши и одноименному парку с вековыми деревьями. Бульвар проходит вдоль торговой галереи с кафе и рестораном. Дом «Достижение» в торжественном стиле ар-деко стал архитектурной доминантой района Останкино, а его бульвар – новой точкой притяжения на карте Москвы.

В этом году передали городу пруд и парковую зону в «Садовых кварталах». Водоем, всесезонное озеленение, прогулочные маршруты и атмосферная фотозона Аллея зеркал – таким мы сделали новое пространство, где, кажется, побывал уже каждый житель Москвы.

Вместе с городом мы развиваем локацию Симонской набережной, финансируем реконструкцию легендарного стадиона «Торпедо». Совокупные инвестиции в его обновление составили 19 млрд рублей. Спортивная арена уже готова на 70%. Выполнен монолит, завершаются фасадные работы, уложен газон, отвечающий высоким требованиям FIFA и РФС. Современная арена сможет принимать игры международного уровня. Как отметил мэр Москвы Сергей Собянин во время визита на «Торпедо» в ноябре 2025 года, это будет один из лучших стадионов в нашей стране. Первых зрителей легендарный «Торпедо» встретит уже в следующем году.

■ **Какие еще цели вы ставите для себя на 2026 год?**

– Наша цель остается неизменной. Мы продолжаем создавать красивые и комфортные дома в историческом центре Москвы – с изысканной архитектурой, зелеными дворами-парками и насыщенной инфраструктурой для каждого жителя. Это проекты, которые отвечают запросам наших покупателей и украшают столицу. Планируем ввести около 200 тыс. кв. метров недвижимости. Это дома «Обыденский № 1» на

Остоженке и «Чистые Пруды», квартал Life Time на Пресне со школой и детским садом – социальный объект мы введем одновременно с жилыми корпусами. Продолжим бережно восстанавливать исторические здания. В следующем году завершим строительство Twist – футуристичного делового центра с моллированными окнами, отмеченного Архитектурной премией мэра Москвы. С его вводом город получит 960 рабочих мест. Мы также продолжим развивать рынок недвижимости, создавая новые технологичные и продуктовые стандарты.



Фото: Smipex

Деловой центр Twist

Итоги года на рынке высокобюджетного жилья



тябре средний бюджет покупки элитной новостройки в Москве достиг 300 млн рублей, что на четверть больше, чем год назад. Покупатели все чаще выбирают уникальные объекты, так называемую трофейную недвижимость. Девелоперы подстраиваются под запрос: растет доля эксклюзивных клубных домов и резиденций de luxe, предлагаются необычные форматы (пентхаусы с террасами, ситихаусы). Отдельно стоит отметить устойчивость элитного сегмента к внешним шокам. По словам экспертов, дорогие квартиры остаются для состоятельных покупателей тихой гаванью: этот рынок исторически надежен, быстро адаптируется под запросы клиентов и сохраняет инвестиционную привлекательность за счет неуклонного роста цен, и 2025 год в очередной раз это подтвердил.

ИННОВАЦИИ И ЦИФРОВИЗАЦИЯ: РОБОТИЗИРОВАННАЯ СТРОЙКА

В 2025 году на рынке элитного жилья появился тренд на технологические инновации. Девелоперы начали внедрять цифровые решения и элементы роботизации на стройплощадках. Флагманским примером стал элитный жилой комплекс «Монблан» от ГК «Галс-Девелопмент» на Шлюзовой набережной. Эту площадку можно назвать флагманом цифровизации, поскольку здесь девелопер применил целый ряд цифровых и роботизированных инструментов.

Например, для контроля доступа рабочих была внедрена система FaceID: на входе установили биометрические терминалы, которые по распознаванию лица пропускают только авторизованных сотрудников. Во-первых, это не только повышает безопасность, но и автоматически учитывает рабочее время каждого, избавляя от бюрократии. Во-вторых, прорабам и инженерам выдали «умные каски» с электронным модулем. Они позволяют в режиме реального времени отслеживать перемещение специалистов по площадке, контролировать полезное время и подавать сигнал на пульт, если произошел несчастный случай. На стройке элитного жилого комплекса «Монблан» используют и экзоскелеты для рабочих. Конструкция поддерживает руки монтажника при долгой работе наверху, например, при монтаже потолочных конструкций, снижая нагрузку на плечи и спину. Еще одна новинка – компактный гусеничный кран-«паук», способный работать там, куда не дотянется большой башенный кран. А вот экскаваторы оснастили системой «третий глаз». Это комплекс с 3D-моделью участка. Данные о нем проецируются на планшет оператора, а управление машиной больше напоминает компьютерную игру. Такой умный экскаватор способен копать с ювелирной точностью и в три раза меньше требует участия людей: отпадает

ЦЕНЫ, СПРОС И ВВОД: ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

По итогам 2025 года элитная недвижимость в России ощутила подорожала, опережая другие сегменты рынка. По данным аналитиков NF GROUP, впервые с 2017 года Москва опередила Сочи по цене квадратного метра на элитное жилье. Уже к концу сентября цена «квадрата» в столице достигла 2,22 млн рублей. За девять месяцев 2025 года цены в премиальном сегменте выросли на 14%. При этом объем продаж сократился на 10%, подсчитали в агентстве Whitewill. Самое выраженное сокращение зафиксировали в премиум-сегменте, где объем сделок за третий квартал уменьшился на 12% год. В сегменте de luxe аналитики отметили рост: застройщики за этот период продали на 6% больше квартир, чем в прошлом году. Основным драйвером снижения спроса на рынке высокобюджетной недвижимости в целом стал ограниченный ввод. Также эксперты отмечают тренд на укрупнение бюджета сделок: в сен-

Уходящий год для рынка недвижимости стал насыщенным событиями. Средняя цена премиальных новостроек достигла исторического максимума, изменилась география спроса, а покупатели стали внимательнее относиться к качеству среды и деталям проектов. Девелоперы усиливали продукт за счет новых технологий и перспективных локаций. Сквозной идеей года стала человекоцентричность, когда квадратные метры превращаются в новый сценарий жизни в городе исходя из потребностей горожанина.



Элитный жилой комплекс «Монблан»

нужда постоянно вызывать геодезиста, да и прораб может контролировать работу удаленно. По словам генерального директора ГК «Галс-Девелопмент» Андрея Мухина, месячный план строительства на этапе бетона теперь выполняется на 120%: девелопер выстраивает цифровую экосистему на стройке, где подрядчики могут выбирать лучшие инструменты для ускорения своих процессов. Это сокращает долю ручного труда, минимизирует человеческий фактор и делает весь процесс прозрачнее и безопаснее. Неудивительно, что роботизированная стройка привлекает внимание всей отрасли: эксперты прогнозируют, что через 10–15 лет подобные решения станут повсеместными.

НЕДООЦЕНЕННЫЕ РАЙОНЫ СТАНОВЯТСЯ МОДНЫМИ

Еще один заметный тренд 2025 года – географическое перераспределение спроса внутри Москвы. Наряду с традиционно дорогими локациями, такими как Остоженка, Пречистенка, Арбат и другие, повышается интерес к новым точкам. И главный пример – исторический Басманный район, который расположен недалеко от центра, но долгое время считался не таким престижным, как его менее именитые собратья внутри Садового. Однако теперь он привлекает все больше девелоперов под застройку премиум-класса. Это видно по росту цен в данной локации. Например, в компании «Галс-Девелопмент» поделились информацией о динамике увеличения стоимости метра в премиум-квартале «Дом 56», который строится на улице Фридриха Энгельса рядом с метро «Бауманская». С момента старта продаж осенью 2023 года рост составил 81%. До сдачи в эксплуатацию порядка одного года, а проект уже продан на 70%.

Эксперты связывают такой успех как с перспективным расположением комплекса – Басманный район имеет потенциал для роста, так как долгое время эта локация была недооценена, так и с преимуществами самого проекта. В премиум-квартале «Дом 56» три башни высотой от 20 до 27 этажей. Архитектура разработана бюро PRIDE и выделяется облицовкой фасадов металлическими панелями разных оттенков: один корпус цвета никеля, второй – меди, третий – стали.



в компании «Галс-Девелопмент» поделились информацией о динамике увеличения стоимости метра в премиум-квартале «Дом 56», который строится на улице Фридриха Энгельса рядом с метро «Бауманская». С момента старта продаж осенью 2023 года рост составил 81%. До сдачи в эксплуатацию порядка одного года, а проект уже продан на 70%

Такая композиция придает ансамблю современный облик и символизирует индустриальное прошлое района, переосмысленное в стиле хай-тек. В домах есть эксклюзивные форматы: двухуровневые квартиры с собственными террасами, лоты с потолками 4,7 метра на первом уровне, пентхаус-резиденции с потолками до 4 метров. Квартиры в первом корпусе сдаются с готовой премиальной отделкой от дизайн-бюро Bespoke.

Подобные проекты изменили ценовой ландшафт района. Басманный закрепился среди премиальных направлений: средняя цена метра здесь приблизилась к уровням ЦАО, тогда как еще пару лет назад была вдвое ниже.

ИСКУССТВО И НАСЛЕДИЕ: ЛЬВЫ МЕДИЧИ В ЗАМОСКВОРЕЧЬЕ

Важным фактором роста для элитного сегмента остается связь с культурным кодом города. Девелоперы стремятся вписать свои объекты в исторический контекст, сохранить дух места и обогатить его новыми смыслами через искусство. Яркий пример такого подхода – клубный дом de luxe класса в Замоскворечье. Он расположен на первой линии Москвы-реки всего в 3 км от Кремля, в «Космо 4/22» уже идет выдача ключей.

Проект состоит из двух корпусов: «Река» и «Сад». Британское бюро Дуэг совместно с российской командой Marks Group создали камерный проект всего на 73 квартиры (из них 10 – пентхаусы) в стиле вечной

неоклассики. Изюминкой «Космо 4/22» стал арт-объект, напрямую связанный с европейским наследием. Во внутреннем патио комплекса девелопер установил копии знаменитых скульптур львов Медичи. Два мраморных льва, выполненные скульптором Иваном Савенковым, украшают спокойный двор с фонтаном. Львы Медичи – известнейший символ эпохи Возрождения. Оригинальные скульптуры когда-то стояли на вилле Медичи в Риме, затем были перенесены во Флоренцию, где стали всеевропейской достопримечательностью. Арт-объекты являются частью визуального кода проекта: новые жители получают не только эксклюзивные виды на реку и Кремль, но и кусочек мировой культуры у себя во дворе.

ЧЕЛОВЕКОЦЕНТРИЧНОСТЬ КАК НОВАЯ ФИЛОСОФИЯ ДЕВЕЛОПМЕНТА

Все тренды 2025 года на рынке элитной недвижимости объединяет ключевая идея: ориентация на человека. Рост цен и технологические инновации – не самоцель, а средство сделать жизнь покупателей более комфортной, безопасной и вдохновляющей. Девелоперы все чаще говорят о создании среды для счастливой жизни, и этот посыл выходит на первый план в маркетинговых стратегиях. ГК «Галс-Девелопмент» запустила осенью новую имиджевую кампанию под девизом: «Строим счастье для людей». В ее основу лег образ счастливого горожанина, влюбленного в Москву. Задача девелопера – не просто создавать дома, а сохранять душу любимого города, чтобы чувствовать себя дома не только в своей квартире, но и за ее пределами. Эти слова точно отражают новую философию нового девелопмента: человекоцентричность во всем – от градостроительных решений до сервисов.



Клубный дом «Космо 4/22»

Москва как «Идеальный город»

Архитектор Тимур Башкаев об итогах года и планах на следующую «АРХ Москву»



Фото: из личного архива Тимура Башкаева

Для Тимура Башкаева и его бюро «АБТБ» уходящий 2025 год был очень насыщенным и результативным. Главными событиями года стали победа команды в конкурсе на общественно-деловой комплекс «Фили», избрание архитектора куратором «АРХ Москвы» следующего года и серия мероприятий в честь тридцатилетия бюро. Редакция «Московской перспективы» поговорила с архитектором о том, как прошел юбилейный год и какой манифест герой интервью написал к будущей «АРХ Москве».

■ **По традиции год завершается открытием градостроительных объектов. Среди прочих готовится к запуску один из ваших проектов: городской вокзал Петровско-Разумовская, который объединяет две линии метро, две ветки МЦД и вокзал ВСМ. Объект станет одним из крупнейших транспортных узлов в северной части столицы. Как шла работа над комплексом?**

– У этого городского вокзала довольно длинная история. Его уже много лет строят и проектируют. Первую концепцию мы сделали с НИИПИ Генплана города Москвы, потом подключились японские проектировщики – компания Nikken Sekkei. Они внесли свой вклад в видение проекта на стадии концепции. Вся архитектура, технология и интерьеры на стадии проекта и рабочей документации были сделаны нами. После событий 2022 года японцы довольно быстро ушли, проект по всем направлениям доводили уже мы. Конструктивный раздел выполнили наши друзья и коллеги

по многим другим проектам – компания «Инициатива Инжпроект». Мы видели вокзал современным, светлым и удобным для людей. Сейчас откроется первая очередь. Надеемся, что при реализации следующих этапов будет сделана полноценная интеграция вокзала с метро и ВСМ. Рассчитываем, что архитектурная концепция, задуманная нами с самого начала, будет реализована в полном объеме и с таким же высоким качеством строительства, как первый этап.

■ **А в каком объеме проект реализован сейчас?**

– К открытию готовятся терминал МЦД-1 и часть большой транзитной галереи, которая потом превратится в гигантскую дугу длиной почти полкилометра. Она соединит разные части города с терминалами и станциями скоростного общественного транспорта. Этот этап закончен. Второй этап – терминал МЦД-3 и вокзал ВСМ. И самый сложный этап – интеграция с метро. Конечно, в идеале все это должно быть интегрировано в единый теплый контур.

■ **Победителем в конкурсе на общественно-деловой комплекс «Фили», включающий объекты транспортно-пересадочного узла, стал ваш проект «Филевские сады». Вы уже приступили к реализации?**

– Сейчас разрабатывается проект планировки. Рассчитываю, что в ближайшее время он будет утвержден и мы начнем уже плотное проектирование самого общественно-делового центра. Для нас и эта победа, и сам проект очень важны. Конкурс был очень представительный. Среди восьми финалистов такие яркие архитектурные бюро, как арт-группа «Камень», бюро «Студия 44», ASADOV, группа компаний МАРКС и др. У многих из них сильная экспертиза в транспортном проектировании. Очень представительным и профессиональным был состав жюри. Поэтому я безмерно рад, что и жюри, и руководству города понравился наш проект. Мы счастливы, что крупные транспортные объекты и городские вокзалы становятся темами серьезных архитектурных конкурсов. Это повышает значение транспортной архитектуры и качество проектов.

■ **Чем вас привлек этот объект, какой мотив был для участия в конкурсе?**



Станция Большой кольцевой линии метро «Мнёвники»

Фото: бюро АБТБ

КРУПНЫЕ ОБЪЕКТЫ ИЗ СТОЛИЧНОГО ПОРТФОЛИО БЮРО АБТБ:

- 23 станции МЦК, включая городской вокзал Нижегородская
- метро «Мнёвники»
- медиацентр и «Заповедное посольство» в «Зарядье»
- арт-объект «Московские кольца»
- «Архитектурное бюро Т. Башкаева» существует на рынке проектных услуг с 1995 года. За это время выполнено более 500 проектов зданий различного назначения, более 60 из которых реализованы.

– Тем, что это не просто городской вокзал, а крупный общественно-деловой комплекс, включающий в себя объекты транспортно-пересадочного узла. Проект аккумулировал все наши поиски за многолетний период работы над этой темой: как формируется оптимальный ТПУ, как вокруг него развивается плотная городская ткань, как интегрируется в него эффективная коммерческая часть и, наконец, как могут развиваться в нем крупные общественные центры. Важно не просто застроить участок, а сформировать на разных уровнях озелененные общественные пространства, открытые для людей. Мы считаем, что в такие крупные транспортные узлы, как «Фили», можно и нужно интегрировать важные общественные функции. Люди, которые проживают в Москве и в Московской агломерации, смогут пользоваться не только транспортом и коммерческими функциями, но иметь возможность учиться, развиваться и отдыхать в многофункциональных общественных центрах. Общественный центр в отличие от транспортной и коммерческой составляющей может иметь более яркую и эмоциональную архитектуру, что идет на пользу и комплексу, и всему городу.

■ **Каким вы видите эту общественную функцию? ЗАГС? МФЦ?**

– МФЦ для здания такого крупного комплекса очень узко и суживает аудиторию посетителей до районной. Здесь возможен более крупный общественный центр городского или даже агломерационного значения: концертный зал, музей, детский образовательный или развлекательный центр и другие.

■ **Но идея децентрализации города не нова. Есть примеры, когда концертные залы открывали в ТЦ на МКАД.**

– Это как раз не децентрализация. ОДК «Фили» хорошо интегрирован в центральную часть города, фактически это часть «Большого Сити». Он входит в наше понимание в расширенный центр Москвы. Исторический центр трудно уплотнять и активно развивать, но рядом в «расширенном центре» на плотном каркасе транспортных узлов вполне возможно формировать высокоплотную городскую застройку типа ОДК «Фили». Такая концепция помогает историческому центру, с одной стороны, сохранять свою историческую среду, а с другой – оставаться главным драйвером развития всего города.

■ **У вас репутация, если можно так сказать, транспортного архитектора. В вашем портфолио основную часть занимают объекты, связанные с наземным железнодорожным каркасом. Вы проектируете и строите городские вокзалы и ТПУ. Каким объектом по счету, когда все будет реализовано, станет проект «Филевские сады»?**

– Если считать крупные объекты, к которым я отношу Нижегородскую, Окружную, Петровско-Разумовскую, то четвертым. А так только вдоль МЦК мы сделали 23 наземных городских вокзала. В проекте есть несколько важных станций МЦД-1, которые ждут своей реализации.

■ **Вы – куратор «АРХ Москвы» следующего года. Тема уже известна?**

– Да, мы предложили тему: «Идеал». Для меня это очень важное понятие.

Идеал у каждого свой, и это позволит кураторам и участникам выступить максимально ярко и индивидуально. Как куратору, моей команде дают пространство на центральной аллее, где мы представим наш кураторский проект «Идеальный город». Это продолжение большого исследования «Образ будущего», который мы начали в 2021-м тоже на «АРХ Москве», где нам, когда меня выбрали архитектором года, дали центральную площадку. Сейчас планируем целиком посвятить этот проект нашему видению идеального города. Мы не хотим создавать какую-то фантастическую нереальную утопию и не хотим просто иллюстрировать эволюционное развитие города, идущее своим чередом. Мы хотим показать такое идеальное будущее Москвы 2060, которого возможно достичь, если своевременно приложить огромные волевые и творческие усилия как руководителям города, так и архитекторам. И мы очень хотим показать этот Идеал таким, чтобы его хотелось создавать всем вместе!

■ **В этом году вы были куратором студенческого фестиваля «Открытый город». Поделитесь, пожалуйста, впечатлениями от участия в проекте.**

– Темой фестиваля организаторы Ирина и Сергей Кузнецовы выбрали «Мобильность». И, наверное, именно поэтому мне предложили стать куратором фестиваля. Для меня это большая честь и вызов одновременно. Я очень люблю и уважаю сам фестиваль и его формат, очень востребованный у студентов, как уникальный шанс обретения нового опыта в профессии. Мы назвали тему этого года «Архитектура мобильности», потому что в транспортной теме нас больше всего интересовала ее архитектурная составляющая.

Мне всегда хотелось, чтобы архитектуре транспорта уделяли больше внимания, чтобы в сознании молодых архитекторов было понимание важности общественного транспорта и его репрезентации в городе. Мне кажется, все получилось! Было много интересных проектов, приятно было видеть хорошую работу кураторов и студентов на всех этапах. Я очень благодарен фестивалю и организаторам за выбор темы и за приглашение. Для меня это был очень ценный и важный опыт.



Фотомодель АБГТБ



КОНЦЕПЦИЯ ОФИСНО-ДЕЛОВОГО ЦЕНТРА «ФИЛЕВСКИЕ САДЫ»

Проект Багратиона накроют платформой размером 200 на 150 метров и порядка 21 метра в высоту. Платформа зависнет на высоте девяти метров над дублером Кутузовского проспекта, этажность возведенных на ней конструкций планируется переменной 3-4 этажа.

Основное строительство будет идти над дорогой. Ядром конструкции станет общественный центр с площадями, где можно проводить мероприятия городского и агломерационного значения. В объекте предусмотрена эксплуатируемая кровля. В основу заложена террасированная структура озелененных пространств, большинство помещений на платформе будут иметь выход в сады, а из панорамных окон откроется прекрасный вид на природные ландшафты с возможностью посадки крупномерных деревьев, очередность цветения которых адаптирована под наш климат.

В центре садов будут открытые для свободного посещения спортивные площадки, беседки, цветники. У проекта есть и высотная часть — башня из стекла и бетона высотой 300 метров. Это примерно 7-8-е место в актуальном на сегодня рейтинге высоток.

Насколько проекты ребят были реальными? Обычно студенты отличаются фантазией.

— «Открытый город» хорош тем, что он не заземляет студентов, а окрыляет. Нет жесткой установки делать только реальные проекты. Кураторы каждый год сами определяют задачи и фокус внимания. Конечно, студенты всегда новаторы, им хочется идти только вперед, поэтому их проекты всегда более футуристичные, чем у практиков. У них свежий взгляд и нестандартное мышление, поэтому мы от них ждем новых, необычных подходов к решению задач. А самое главное, мы даже не столько ждем от них решений, сколько мечтаем, чтобы они учились и развивались. В одном из фестивалей я был куратором одной проектной группы. Мы общаемся до сих пор. Теперь это уже не студенты, а коллеги-архитекторы. Участница нашей группы Наташа Калинина скоро будет защищать кандидатскую диссертацию примерно по той же теме, которую мы разрабатывали на «Открытом городе». Это значит, что фестиваль достигает свою главную цель — обучает и развивает студентов и молодых архитекторов.

Вы преподаете в МАРХИ, ваши студенты на фестивале были?

— Студенты 4-го курса, которых я веду в МАРХИ, участвовали в фестивале в составе команд под руководством своих кураторов, и я мог только со стороны наблюдать за их работой. Рад, что в группах они работали с сильными профессионалами и выдвигали интересные предложения, разрабатывали их и учились защищать.

Сейчас в МАРХИ мы с ними делаем конкурс на Музей архитектуры, который объявил для студентов МУАР. Это очень интересный конкурс, и студенты с большим энтузиазмом работают над ним. Я благодарен многим моим коллегам-архитекторам, руководителям бюро за участие в обучении студентов. И высказываю огромное уважение команде МУАРа за привлечение молодых ребят к музейной проблематике на высшем уровне.

Как педагог и практик, вы можете сказать, что сейчас в столице сформировался свой архитектурный стиль? Если да, то какой он?

— Москва не обладает одним доминирующим стилем. Мы можем говорить об архитектуре последних 10–15 лет. Особенно в последние годы появилась новая тональность. Архитектура нашего города приблизилась к мировым стандартам, стала более яркой, более эмоциональной и более амбициозной. У города появилась своя эстетика, своя стилистика, которую, я уверен, впоследствии отметят историки архитектуры. Возможно, за этим направлением закрепится сформулированное Сергеем Кузнецовым понятие «эмотек», а может, придумают новый термин. Мы с командой очень рады быть внутри этого процесса и вносить свое видение современной архитектуры. Меня всегда привлекала яркая эмоциональная архитектура, которая вызывает отклик у людей, привносит в нашу жизнь больше разнообразия и радости.

А В И У М

ОФИСЫ
от 320 тыс. ₺/м²
КЛАСС А

НОВЫЙ БИЗНЕС-ЦЕНТР

1 минута
ДО МЦК ЗОРГЕ

7000 м²
КОММЕРЧЕСКАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

1,2 га
ПРОГУЛОЧНЫЙ ПАРК

РЕКЛАМА 16+

avium.ru

НАЛИЧИЕ ОФИСНЫХ И КОММЕРЧЕСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ, АКТУАЛЬНЫЕ ЦЕНЫ И ДАННЫЕ УТОЧНЯЙТЕ В ОТДЕЛЕ ПРОДАЖ: +7 (495) 019-74-14

Пост принял

Отставки и назначения уходящего года



Алексей Александров,

руководитель Департамента гражданского строительства города Москвы

ДЕПАРТАМЕНТ ГРАЖДАНСКОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

В апреле 2025 года Сергей Собянин назначил Алексея Александрова руководителем Департамента гражданского строительства города Москвы. Занимавший эту должность Рафик Загзурдинов был уволен по собственному желанию. Параллельно Департамент гражданского строительства реорганизовали, присоединив к нему Департамент развития новых территорий. Алексей Александров окончил Московский городской университет управления правительства Москвы по специальности «финансы и кредит», работал в строительных компаниях и прошел путь от специалиста по инвестиционным проектам до генерального директора. У него большой опыт реализации сложных проектов в коммерческой сфере.

Екатерина Соловьёва,

министр правительства Москвы, руководитель Департамента городского имущества города Москвы

ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА

Тогда же, в апреле, руководителем Департамента городского имущества стала Екатерина Соловьёва. До этого она возглавляла Управление Федеральной антимонопольной службы по городу Москве. Она окончила Институт управления по специальности «юриспруденция», получила степень магистра в МГИМО(У) МИД России. Екатерина Соловьёва начинала свою карьеру в коммерческих структурах, а с 2006 года работала в ФАС: занимала позиции главного специалиста, заместителя начальника отдела, начальника управления и к 2020 году стала руководителем столичного управления службы. В зоне ее ответственности были вопросы экологии, ЖКХ, строительства и природных ресурсов.

Андрей Багаев,

генеральный директор «Донстрой»

«ДОНСТРОЙ»

В мае девелоперская компания «Донстрой» объявила об изменениях корпоративной структуры. Генеральным директором назначен Андрей Багаев. Он работает в компании с 2009 года, руководил направлением «Девелопмент» и занимался операционным управлением девелоперскими проектами. В новой роли он продолжит вести это направление и управлять ключевыми процессами компании. Ранее возглавлявшая компанию Алена Дерябина вошла в совет директоров, она сосредоточилась на стратегическом развитии компании.



Василий Купызин,

генеральный директор Фонда развития территорий

ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ

В июне новым генеральным директором Фонда развития территорий стал Василий Купызин. До назначения он занимал должность заместителя руководителя секретариата вице-преьера Марата Хуснуллина. Василий Купызин окончил Московское суворовское военное училище, затем с отличием Академию экономической безопасности МВД. Имеет степень кандидата юридических наук. Работал в ФАС, Минэнерго, компаниях «Роснефть» и «Транснефть», занимался корпоративным управлением и повышением эффективности работы с имуществом. С 2022 года был заместителем руководителя секретариата вице-преьера. Предыдущий руководитель ФРТ, Ильяшат Шавахметов, покинул должность по собственному желанию. За время его работы фонд увеличил число направлений деятельности более чем вдвое, и эта политика будет продолжена.

Михаил Хвесько,

генеральный директор и председатель правления Capital Group

CAPITAL GROUP

10 сентября Михаил Хвесько ранее исполнительный директор и член правления Capital Group занял пост генерального директора и председателя правления компании. В холдинге он работает с 2014 года, участвовал в проектах Capital Towers, «Бадаевский», «МиГ» и «Сити-2». На новом посту он сосредоточится на операционном управлении и реализации задач, определенных советом директоров. Валентина Становова, ранее возглавлявшая Capital Group, вошла в совет директоров и правление компании. Она продолжит развивать инвестиционное направление. Capital Group работает с 1993 года, входит в число крупнейших девелоперов столицы и занимает 36-е место в Москве по объему текущего строительства жилья.

Максим Гаман,

генеральный директор АО «Мосинжпроект»

«МОСИНЖПРОЕКТ»

Пост генерального директора инженерингового холдинга АО «Мосинжпроект» занял Максим Гаман. Он руководил Департаментом городского имущества с 2017 года и курировал управление городскими активами. Максим Гаман окончил Академический правовой университет при Институте государства и права РАН, работал в коммерческом секторе, затем перешел на государственную службу. Переход в компанию «Мосинжпроект» стал продолжением его работы в сфере развития городских проектов: предприятие реализует ключевые программы по строительству метро, развитию транспортно-инвестиционного направления. Capital Group работает с 1993 года, входит в число крупнейших девелоперов столицы и занимает 36-е место в Москве по объему текущего строительства жилья.

Дмитрий Литвин,

генеральный директор ООО «Ларта Гласс»

«ЛАРТА ГЛАСС» (ГК ФСК)

В августе совет директоров ГК ФСК назначил Дмитрия Литвина генеральным директором ООО «Ларта Гласс». Он присоединился к компании в 2011 году как инженер-технолог, позже стал директором по операционной эффективности. Занимался модернизацией систем промышленной безопасности и качества, совершенствованием инженерных процессов, повышением производственных показателей, научно-исследовательскими инициативами. В новой роли Дмитрий Литвин сосредоточился на стабильности качества продукции, клиентском сервисе, проведении холодных ремонтов печей, повышении эффективности бизнес-процессов и запуске новых продуктов. Елена Рассудимова, которая руководила компанией с 2019 года, продолжила карьеру в международной индустриальной группе.

Диана Нилиповская,

генеральный директор Vos'nod

VOS'NOD

В сентябре компания Vos'nod назначила Диану Нилиповскую генеральным директором. До этого она была коммерческим директором девелопера «Пионер» и имеет более 15 лет опыта в отрасли. Она работала консультантом в Knight Frank, занималась девелоперскими проектами в группе «Базовый элемент». В «Пионере» руководила продажами с 2015 года, в 2022-м стала коммерческим директором. В 2023 году возглавила девелоперское направление компании в ОАЭ, а в 2024-м основала консалтинговую компанию Divita Real Estate. Марина Руднева, управляющий партнер Vos'nod, которая ранее курировала операционные процессы, сосредоточилась на стратегическом развитии компании.

**Арсен
Никогосян,**
Группа компаний
«ГЕРА»:



Уважаемые коллеги и друзья!
Коллектив Группы компаний «ГЕРА»
сердечно поздравляет вас
с наступающим Новым годом!

Новый год — это новые планы и надежды. И насколько успешно мы сумеем воплотить их в жизнь, зависит от усилий каждого из нас.

Строительство во все века остается одной из самых перспективных отраслей хозяйства. Оно и сегодня помогает решать крайне важные для столицы задачи, стремясь сделать нашу жизнь комфортнее и гармоничнее, а московские строители вносят значительный вклад в развитие нашего города, украшают, меняют его облик. Поэтому для Градостроительного комплекса столицы московские власти определяют все более сложные и масштабные цели. И значимая роль в их достижении бесспорно принадлежит особой когорте строителей — специалистам, сооружающим дороги, «кровеносные артерии» нашего города.

ГК «ГЕРА» занимается строительством дорог, эстакад, тоннелей и дорожно-транспортных объектов любой степени сложности. Ресурсы нашей компании достаточно для реализации самых масштабных проектов, и список построенных объектов это подтверждает. И все же, несмотря на общую механизацию, в работе дорожно-транспортных строителей сохраняется немалая доля ручного труда. В любую погоду рабочие трудятся на открытых, обдуваемых всеми ветрами пространствах. Но именно на таких стройплощадках и формируется характер настоящих мужчин.

Завершая главу года уходящего, хочу отметить, что Группа компаний «ГЕРА» справилась с поставленными задачами и четко определилась с основными параметрами своей деятельности на перспективу. Мы очень надеемся, что 2026-й предоставит московским строителям возможность и дальше успешно заниматься своей профессиональной деятельностью, строить планы и верить, что все задуманное обязательно осуществится.

Желаю, чтобы каждый день будущего года открывал для нас новые возможности, а рядом всегда были надежные друзья и хорошие партнеры!

Искренне желаю всем строителям, всем москвичам успехов в их начинаниях! Оптимизма, крепкого здоровья, новых свершений и побед!

Виктор Нестеренко,
генеральный директор
АО «Мосфундаментстрой-6»



Уважаемый Владимир Александрович! Сердечно поздравляю Вас с юбилеем!

Вы строитель в третьем поколении, прошедший уникальную школу Главмосстроя, заложившую прочный фундамент Вашего профессионального мастерства. И то, как на протяжении многих лет Вы достойно и ярко продолжаете семейные традиции, вызывает большое уважение к Вам и чувство корпоративной гордости за Главмосстрой — нашу кузницу грамотных, целеустремленных, ответственных и успешных организаторов строительного производства.

Стабильно развивающийся бизнес ГК ФСК — лучшее подтверждение Ваших неординарных способностей и компетенций, показатель работы Вашей команды и эффективности реализуемой стратегии.

Не сомневаюсь, что Ваш управленческий талант, обширные знания и богатый опыт еще долгие годы будут с пользой служить интересам градостроительного развития столицы и укреплению потенциала строительной отрасли России.

От всей души желаю Вам плодотворного продолжения деятельности в целях последовательного развития группы компаний и достижения новых высот в строительном бизнесе!

Здоровья и счастья Вам, Вашим родным и близким!



ОФИЦИАЛЬНО

ИЗВЕЩЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ СОБРАНИЯ О СОГЛАСОВАНИИ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Кадастровым инженером Букаткой Александром Александровичем, 108833, г. Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, д. Терехово, ул. Дачная, дом 34, адрес электронной почты 9645190845@mail.ru, контактный телефон: +7 964 519-08-45, номер регистрации в росреестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность 30503, выполняются кадастровые работы в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020113:34, расположенного по адресу: г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Краснопахорский, д. Юрово, ул. Северная, 3/у 27.

Заказчиком кадастровых работ является Озерова Наталия Вячеславовна, почтовый адрес: 108840, г. Москва, г. Троицк, ул. Солнечная, д. 8, кв.124, телефон +7 964-519-08-45.

Собрание по поводу согласования местоположения границ состоится по адресу: 108842, г. Москва, г. Троицк, микрорайон В, д.15а, 27.01.2026 г., в 16 часов 00 минут.

С проектом межевого плана земельного участка можно ознакомиться относительно местоположения границ, содержащихся в проекте межевого плана, и требования о проведении согласования местоположения границы зем. участков принимаются с 26.12.2025 г. по 26.01.2026 г. по адресу: 108842, г. Москва, г. Троицк, микрорайон В, д.15а, кв.243.

Смежные земельные участки, находящиеся в кадастровом квартале: 77:22:0020113, с правообладателями которых требуется согласовать местоположение границ: 50:27:0020113:144, имеющие адресный ориентир город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Краснопахорский, деревня Юрово, улица Северная, земельный участок 27.

При проведении согласования местоположения границ при себе необходимо иметь документ, удостоверяющий личность, а также документы о правах на земельный участок (часть 12 статьи 39, часть 2 статьи 40 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»)



Владимир Воронин,
основатель ГК ФСК

Представитель московской строительной династии. Получил образование в главном российском строительном институте МИСИ им. В.В. Куйбышева, где защитил кандидатскую и докторскую диссертации. Прошел карьерный путь от мастера участка до вице-президента.

В 2005 году создал собственную строительную компанию ФСК «Лидер» (с 2019 года — ГК ФСК) и трансформировал ее в крупнейшую инвестиционную компанию с активами широкого профиля от строительных и промышленных до высокотехнологичных сервисных.



Владимир Ресин,

депутат Государственной Думы, советник мэра Москвы и советник Патриарха, заслуженный строитель РСФСР

Поздравляю Владимира Александровича Воронина с отличным юбилеем!

Полвека — это возраст зрелых решений, накопленного опыта и ясного понимания ответственности за дело, которым живешь. Ваша профессиональная биография — пример того, как семейная строительная традиция, знания и смелость в принятии нестандартных решений позволяют создать сильную, устойчивую компанию федерального масштаба.

Группа компаний ФСК прошла непростой путь и стала одним из заметных лидеров отрасли. Достройка сложных объектов, развитие собственной производственной базы, расширение географии проектов — все это укрепляет доверие людей и вносит реальный вклад в развитие ответственного строительства. За каждым реализованным проектом стоят новые дома, рабочие места, благоустроенные территории и уверенность тысяч семей в завтрашнем дне.

Отдельного уважения заслуживает умение работать напереключку, брать на себя ответственность в сложные периоды и находить решения там, где другие останавливаются. Именно такие качества сегодня особенно важны для строительной отрасли и экономики в целом.

Желаю Вам крепкого здоровья, энергии, новых профессиональных горизонтов. Пусть ГК ФСК и дальше успешно развивается, реализует масштабные проекты и укрепляет свои позиции, а все намеченные планы находят воплощение в конкретных делах и результатах.



Илья Зюбин,
президент ГК «МСУ-1»

Примите сердечные поздравления с 50-летним юбилеем от меня лично и всей группы компаний «МСУ-1»!

ГК ФСК по праву считается одним из флагманов ответственного бизнеса. Уверен, так будет и впредь. Желаю скорейшей реализации всех Ваших планов и замыслов, а всем бизнес-партнерам группы компаний — неуклонного развития, успехов и процветания!

Ваш юбилей — время профессиональной и творческой зрелости. Убежден, что в будущем вас ждут взлеты, большие победы и достижения. Желаю Вам здоровья, сил для воплощения новых проектов, а всем Вашим близким счастья и благополучия!



Василий Селиванов,
генеральный директор
ГК «Легенда»

Искренне рад поздравить Вас с юбилеем. 50 — красивая и настоящая мужская дата, но за эти годы Вами сделано гораздо больше, чем это число отражает. Меня искренне поражают Ваши скромность и трудолюбие.

Я давно не встречал партнеров, с кем даже о самых сложных вещах можно договориться и знать наверняка, что договоренности будут безупречно исполнены. Я уверен, что это и есть образец настоящего русского купеческого слова, пример того, как нужно вести бизнес, как относиться к друзьям и партнерам.

При всем этом Вы умеете оставаться очень естественным, простым и настоящим в жизни, не стесняясь этого. Из такого и рождается самое ценное качество: быть, а не казаться, особенно когда вокруг так много мишуры. Желаю энергии и здоровья для того, чтобы продолжать свой уникальный путь и оставаться примером для российского бизнеса в том, как нужно отвечать за свои поступки и слова. С юбилеем!



Павел Акимов,
ректор НИУ МГСУ

Примите самые теплые поздравления с юбилеем от всего коллектива Национального исследовательского Московского государственного строительного университета (НИУ МГСУ) и от меня лично!

Выражаем признательность за Ваш плодотворный труд, высоко ценим Ваш профессионализм и большой вклад в развитие Градостроительного комплекса страны. Группа компаний ФСК уверенно входит в десятку крупнейших девелоперов России и пятерку социально ответственных строительных компаний.

Очень приятно отметить Вашу конструктивную деятельность в качестве члена попечительского совета НИУ МГСУ. Мы гордимся тем, что Вы являетесь выпускником нашего университета и вносите реальный вклад в развитие строительной отрасли.

В этот замечательный день желаем Вам крепкого здоровья и благополучия, реализации намеченных целей и дальнейших успехов на профессиональном пути!



Мария Литинецкая,
генеральный директор
управляющий партнер
MR Group

Примите мои самые искренние и сердечные поздравления с днем рождения! Наш рынок — это мир больших цифр, амбициозных проектов и жесткой конкуренции. И именно поэтому в нем по-настоящему ценятся не только профессиональные достижения, но и человеческие качества. Вы один из тех редких людей, о которых с уверенностью и без всякого пафоса можно сказать — настоящий и порядочный.

Человек, чье слово и принципы вызывают глубочайшее уважение. В наше время это, пожалуй, самый ценный капитал, и я очень рада, что мне доводится работать и общаться с Вами. От всей души желаю Вам неслыханного вдохновения для новых идей и свершений! Пусть в жизни будет как можно больше поводов для искренней радости, а блестящее чувство юмора всегда помогает смотреть на любые вызовы с оптимизмом. Крепкого здоровья, благополучия и всего самого доброго Вам и Вашим близким.



Синергия природы и инфраструктуры

Проекты премиальной недвижимости вдали от городского шума

Не так давно многие мечтали жить в небоскребе в центре столицы, считая это вершиной комфорта и успеха. Сегодня покупатели недвижимости задумываются о переезде в живописные локации Подмосковья с парками, озерами и свежим воздухом. Те, кто управляет собственным жизненным сценарием, осознанно выбирают такую среду, где есть все необходимое для полноценной жизни, где соседи – это сообщество единомышленников, где приватность и тишина сочетаются с современными технологиями и развитой инфраструктурой для семейного отдыха.

Артур Терисаян, инвестор, девелопер и меценат рассказал «Московской перспективе» о своих загородных проектах премиальной недвижимости в восторженных тонах. «Папушево Парк» и «Монави Президенция» – яркие примеры в его инвестиционном портфеле.

В мегаполисах жители утомлены социальным шумом, перегруженным трафиком и забитыми парковками. В городах высокая плотность застройки, нехватка личного пространства, бытовой и психологический дискомфорт. Люди говорят о желании переселиться на лоно природы, в эмоционально комфортную атмосферу. При этом для них важно получать все необходимые сервисы и услуги непосредственно по месту жительства. Но это пока еще редкость.

«Сегодняшний покупатель ищет не просто стены и крышу, а целостную среду, которая отражает его ценности, обеспечивает комфорт и способствует материальному благополучию. В наших проектах акцент делается на синергии природных ландшафтов в элитарных локациях с развитой общественной инфраструктурой, наполненной всеми необходимыми сервисами», – констатирует Артур Терисаян.

Тишина и свежий воздух, комфорт уютного дома всего в полчаса от Москвы и возможность получить максимальный набор услуг в шаговой доступности – все это больше подходит для восстановления сил и здоровья, чем городская суета. Ученые фиксируют снижение уровня кортизола и нормализацию давления у тех, кто много времени проводит на природе.

«ПАПУШЕВО ПАРК» – КАК СОВРЕМЕННЫЙ «ГОРИЗОНТАЛЬНЫЙ ГОРОД»

В 2020 году, попав впервые в Папушево на 23-м км Рублево-Успенского шоссе в поисках площадки для строительства собственного дома, инвестор отметил недооцененный потенциал этого живописного лесного участка. Он загорелся мечтой вдохнуть в это место новую жизнь. Через четыре года «Папушево Парк» стал пульсирующим коттеджным поселком, куда из Москвы переселились близкие по духу люди.

«В концепции мы изначально делали ставку на формирование настоящего сообщества единомышленников – людей, для которых важны внутренняя культура, уважение к окружающим и их собственности, бережное отношение к природе, стремление к высокому качеству жизни и позитивной атмосфере», – отмечает Артур Терисаян.

С самого начала строительства в Папушево речь шла об уникальной энергетике места и о новом базовом стандарте загородной жизни. В аналогичных коттеджных поселках в обязательном наборе обычно забор, охрана, лес и детская площадка. Большая редкость, когда для резидентов создается полномасштабная инфраструктура рядом с домом.

За несколько лет в Папушево вырос целый «горизонтальный город» с домами в едином архитектурном стиле, благоустроенным ландшафтным парком для

спорта и отдыха, рестораном Remy Kitchen Bakery. В активной фазе строительства – детская академия, библиотека, СПА, торговые площадки, часовня из полярной сосны, игровые комплексы. Ведется планировка территории рекреации с наливным озером и пляжем. Все жизненное пространство комплекса резиденций зонировано в пропорции на общественное и приватное – 40% на 60%.

«В этом месте легкие работают по-другому. Воздух не просто чистый, летом он насыщен ароматом сосен и трав, а зимой морозной прозрачностью. Здесь роскошь – не метры и башни, а общение с друзьями или вечер у камин с книгой. Дети занимаются на уличных тренажерах, а не сидят в гаджетах. Жизнь обретает другой темп в уютном доме, где тебя ждут и куда хочется возвращаться», – отмечает инвестор.

Артур Терисаян говорит, что его команда любит и верит в этот проект, где архитектура, инфраструктура и природа составляют цельную картину идеальной загородной жизни. Место стало популярным – за последние три года стоимость участка в этом населенном пункте выросла в 10 раз.



В 2025 году «Папушево Парк» стал победителем российской премии «Рекорды Рынка Недвижимости» в номинации «Масштабный премиальный проект № 1» как проект нового формата, ориентированный на каждого резидента.

«МОНАВИ ПРЕЗИДЕНЦИЯ» – КОМПЛЕКС РЕЗИДЕНЦИЙ, ОБЪЕДИНЕННЫХ ОБЩЕЙ ИНФРАСТРУКТУРОЙ, ИМЕЮЩИХ НА СВОЕЙ ТЕРРИТОРИИ ПЯТИЗВЕЗДОЧНЫЙ ОТЕЛЬ

В 2025 году стартовал еще один, более масштабный, проект, рожденный из мечты. Территория в месте впадения реки Истры в Москву-реку по площади почти на 100 га больше, чем Монако.

«Президенция» – новый смысловой вектор в понимании элитарного жилья. Это высшая форма премиальной недвижимости, сочетающая статус государственной резиденции и комфорт частного владения.

«Монави» базируется на комплексном развитии территории около 300 га как многофункционального пространства для жизни и отдыха. В сердце проекта пятизвездочный отель с частными виллами под его управлением, где сервис уровня мировых брендов сочетается с камерностью и комфортом частной резиденции.

Здесь первозданный и благоустроенный лес, панорамные виды. Более 5,5 км набережной станут местом чистого удовольствия от двух рек, гармоничного баланса между движением и покоем. Лаконичные архитектурные решения и фактура домов позволяют им органично вписываться в окружающий ландшафт, образуя с природой единый организм. Чистые пропорции и горизонтальные линии домов дают ощущение стабильности и покоя. Закрытая клубная часть с эксклюзивными резиденциями отделена от общедоступной парковой и прибрежной зон ландшафтными решениями и геопластикой. В проекте предусмотрена низкая плотность размещения. Большие расстояния между владениями дают дополнительную приватность.

Недвижимость с отельным управлением и персонализированным обслуживанием по аналогии с сервисом 5* – одно из важных преимуществ проекта. Кроме того, в портфеле предусмотрены детский сад, ресторан высокой кухни, фитнес-комплекс, спа-отель, торгово-деловой комплекс, конный клуб, сыроварня, летний кинотеатр, оранжерея, парк, игровые и спортивные кластеры для более 15 видов спорта.

Все инженерные коммуникации автономны на случай изоляции от внешних сетей. Предусмотрена независимая система водоснабжения и очистки, дизель- и газогенераторы, солнечные панели и зарядные станции для электротранспорта.

Как девелопер, Артур Терисаян считает, что «Монави Президенцию» сложно повторить, этот проект, рожденный из мечты, воплощен для тех, кто привык выбирать лучшее.

«СЛУЖБА ЗАБОТЫ» ВМЕСТО УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

В обоих проектах загородных резиденций девелоперская компания уходит от традиционных форм предоставления жилищно-коммунальных услуг управляющей организацией. Вместо этого создан человекоцентричный консердж-сервис «Служба заботы» по решению всех вопросов ЖКХ и благоустройства.

Для жителей важно, чтобы после заселения их вопросы решались оперативно. Поэтому круглосуточно к их услугам 40 профессионалов. Механики, электрики, агрономы, менеджеры, охрана быстрого реагирования и другие специалисты делают загородную жизнь резидентов защищенной по всем позициям.

«Этот сервис работает как часы, умеет быть невидимым и безошибочным, когда одна точка контакта решает все. Ремонт коммуникаций, уход за садом, наведение порядка на территории, вывоз мусора, вызов такси, напоминание о важных событиях – все это сервисная служба берет на себя. Домовладельцу не нужно решать бытовые задачи самому или искать для этого подрядчиков – достаточно оставить заявку в мессенджере. А специалисты сами решат вопрос, представив фото или видеоотчет без лишних звонков и затрат», – рассказывает Артур Терисаян.

РАВНОЕ СОСЕДСТВО

В «Папушево Парк» и «Монави Президенция» соседи не случайные люди. Сообщество людей «одного кода» формируется по внутренней тональности. Это история для тех, кто хочет покупать для жизни, а не для перепродажи. Поэтому финальным шагом к покупке является личный диалог с инвестором. Это возможность обсудить формат жизни и убедиться в полной совместимости системы ценностей кандидата с образом жизни резидентов.

Акцент делается на интеграции в проект личного опыта и системы взглядов домовладельцев. Окружение создает ощущение безопасности и естественности, в котором ничего никому не нужно доказывать. Внимание сосредоточено на семье, спорте, творчестве и отдыхе со смыслом.

«Наша команда делает все возможное, чтобы люди получали максимум пользы и удовольствия от жизни в наших резиденциях. Вместо безликого шика здесь есть первозданная природа, продуманная логистика, общественная инфраструктура уровня мегаполиса, инженерная автономия, надежная защита личной жизни, безупречная система безопасности и юридическая прозрачность», – перечисляет инвестор.



Артур Терисаян, инвестор, девелопер и меценат

ФАМИЛЬНОЕ НАСЛЕДИЕ

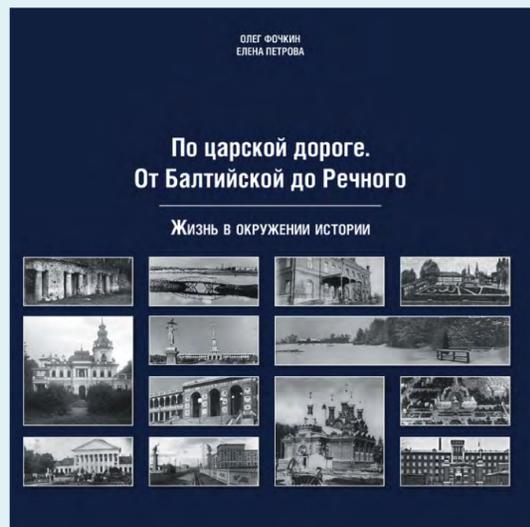
В эпоху глобальных перемен произошла переоценка ценностей как в обществе, так и в бизнесе, в девелопменте в частности. Демонстративная роскошь уступила место более сдержанным формам, откликаясь на важную примету времени – стремление к защите частной жизни. Дом стал пространством, в котором комфорт и качество важнее показного блеска, а статус определяется не вычурностью фасада, а степенью созвучности образу жизни и увлечений владельца. Это долгосрочная инвестиция не только в землю и недвижимость, но и в будущее детей.

«Смысловое наполнение первостепенно. В таком месте культура личных миров гармонично сочетается с традиционными ценностями – дружная семья, здоровье и развитие детей, активный образ жизни, финансовая и социальная стабильность. Таким образом, дом становится фамильным наследием», – резюмирует Артур Терисаян. – Пережив искреннее восхищение урбанизацией и ее достижениями, мы сегодня особенно ценим возможность круглогодичного отдыха в загородном доме в самодостаточных условиях, не испытывая стресса, присущего динамичным большим городам. Мир меняется – и мы меняемся вместе с ним, сохраняя неизменными принципы полного погружения в каждый проект и работы на результат в интересах жителей, общества и региона».



Живая история в современном контексте

Как девелоперы включают объекты культурного наследия в градостроительные проекты



Книга выходит в свет при поддержке «РГ-Девелопмент»

Объект культурного наследия, он же памятник истории или архитектуры, – не только достопримечательность города, но и «задача со звездочкой» для архитектора, девелопера и градостроителя. Особенно если речь не о заповедных кварталах, где в неприкосновенности сохраняется историческая среда, а о тех случаях, когда вокруг одного или нескольких памятников разворачивается большой градостроительный проект. Вписать сохраненный элемент исторического города в новую застройку, создать «якорь» для местной идентичности и туризма – здесь простор не только для архитекторов, но и для социальных проектировщиков, выявляющих значение того или иного объекта и «упаковывающих» его уже в рамках нового ансамбля.

Недавно опубликованный порталом ЕРЗ.РФ рейтинг российских девелоперов по сохранению исторических зданий перечисляет компании-лидеры, которые научились работать с памятниками, раскрывая их потенциал в современной городской среде. В этот рейтинг вошли компании, в портфелях которых есть проекты с интеграцией памятников архитектуры и других ценных исторических зданий.

ГЛАВНОЕ – АКЦЕНТ

Сохранять аутентичность районов, включая в проекты реконструкции кварталов охраняемые исторические здания – не только обязанность, но и пространство для возможностей девелопера. Именно такую формулу «вывели» в компании «РГ-Девелопмент». Создавая современные жилые пространства, проектировщики обеспечивают при этом преемственность городской среды. А главное –

создают уникальный образ квартала, придают проекту исторический акцент, подчеркивают достопримечательности и проявляют их на карте города.

Такой подход «РГ-Девелопмент» продемонстрировал в проекте «Михалковский» в Головинском районе столицы. Здесь расположены яркие памятники истории и архитектуры, до недавних пор по ряду причин слабо вовлеченные в культурный обиход столицы. Это усадьба Михалково, на территории которой позже была выстроена мануфактура Вильгельма Йокиша. Сохранились как «дворянские», так и «промышленные» объекты культурного наследия. Девелопер сейчас восстанавливает сохранившиеся здания и адаптирует их к современному использованию. В частности, запланировано воссоздание исторического облика водонапорной башни, которая получила статус объекта культурного наследия.

Как правило, проектировщикам, работающим совместно с реставраторами, удается найти ключ к современному использованию исторических зданий. Например, один из корпусов усадьбы-фабрики станет детским образовательным учреждением. В некоторых случаях в старинных зданиях «поселяются» общественные пространства, наличие которых в жилых комплексах сейчас считается значительным преимуществом.

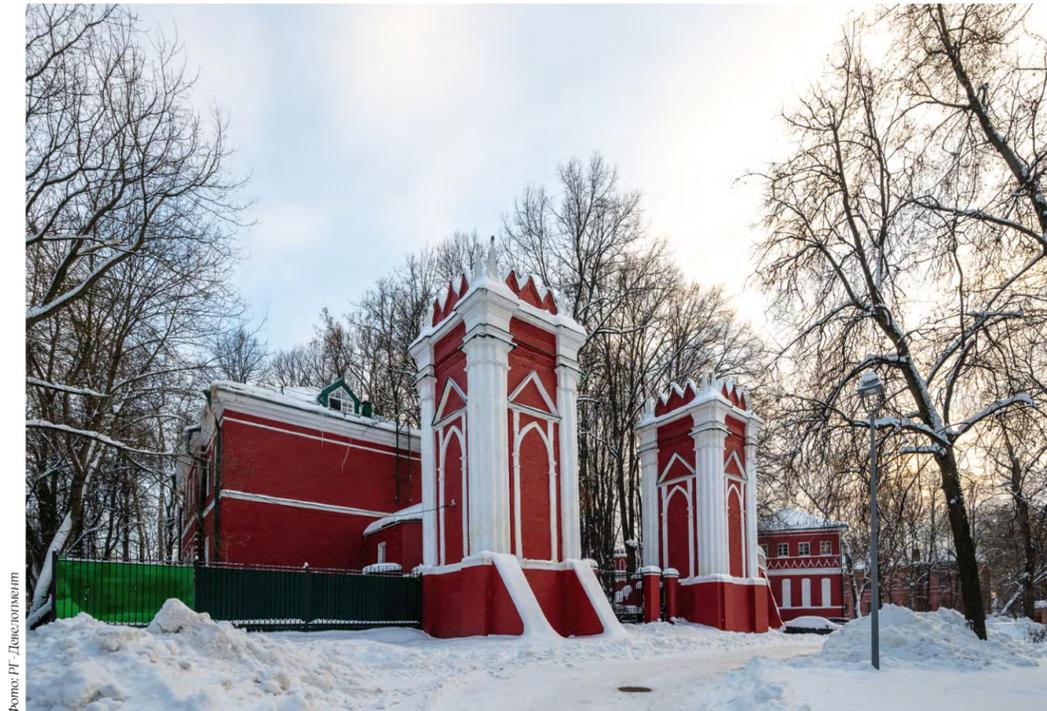
Таким образом, для включения исторических домов в современную городскую среду нужно, во-первых, архитектурно «срифмовать» с ними новую застройку, а во-вторых – продумать актуальное назначение этих элементов.

ТЕКСТ МЕСТА

Интеграция сохраняемых памятников в современную городскую среду – задача, лишь отчасти решаемая градостроительными средствами. Не меньшее значение имеет нарратив – легенда места, позволяющая нашим современникам, глядя на исторические дома, вписать себя в непрерывную историю. Развитием таких нарративов могут заниматься краеведы, писатели, историки-архивисты – важно, чтобы была поставлена такая задача и выделены средства на подготовку соответствующих трудов.

Книжная серия «Жизнь в окружении истории», которую выпускает «РГ-Девелопмент», содержит уже четыре выпуска – посвященных Октябрьскому полю, Благущу, Петровскому парку и Михалково. Автор фундаментальных трудов с большим объемом архивной работы, впервые публикуемыми фотографиями и при этом с захватывающим сюжетом – московский краевед и опытный журналист Олег Фочкин.

Эффект от краеведческой проработки района одновременно с созданием там новой городской среды очевиден: жители нового квартала не только полностью осознают, что переезжают не в чистое поле, но и знают основные этапы истории, готовы выступать продолжателями длинной «династии» жителей района. Старожилами, хранителями памяти становятся в известном смысле все, включая новоселов.



Усадьба «Михалково»

«Объекты культурного наследия можно рассматривать не только с точки зрения их историко-культурных характеристик, но и как систему, – пояснил на конференции «Глазычевские чтения» начальник мастерской планирования и анализа исторических территорий Института Генплана Москвы Дмитрий Верховский. – Эта система формирует новые ценности в социуме. Такие как идентичность, исторический опыт или жизненные уклады». Эти ценности могут и даже должны транслироваться в современные социально-экономические процессы, добавил эксперт. И к этому нужно стремиться при территориальном планировании.

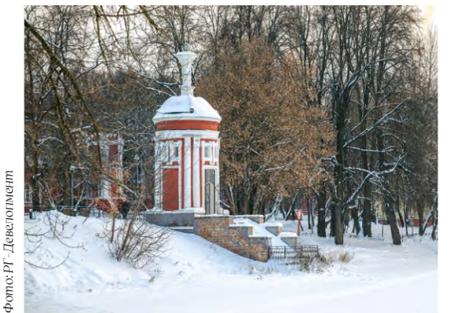
СТРАНИЦЫ ИСТОРИИ

Итак, история района – вместе с барскими усадьбами и мещанскими дачами, пролетарскими фабриками и казармами – продолжается уже в современном окружении, и новоселы благодаря сохранившимся памятникам и краеведческой работе это знают. Таким образом, горе и радость прошлых эпох для нынешних жителей – не чужие. Это подчеркивает третья составляющая «работы над наследием», которую проводит девелопер. Речь о локальных мемориалах, сохраняемых или вновь создаваемых героями прошлых эпох.

Так, в уже упомянутом квартале «Михалковский» в 2025 году открыт новый мемориал в честь рабочих мануфактуры «Йокиш», ушедших с этой фабрики на фронт в 1941 году. Среди жителей нового района нет кровных потомков этих заводчан, но благодаря выстроенной идентичности здесь ощущается историческая преемственность.

Мемориалы заводчанам, ушедшим защищать Родину 84 года назад, появились еще в двух проектах «РГ-Девелопмента» – «Семеновском парке» (рабочим завода АРЕМЗ-1) и на бывшей фабрике «Вымпел» в Савеловском районе. А в Петровском парке подчеркнули преемственность с имперскими временами: там появились скульптуры Петра I и Екатерины II работы Зураба Церетели.

Архитектурные и мемориальные акценты, книги, аудиогиды и выставки – все эти компоненты системно работают на историческую преемственность в градостроительных проектах. Результат, который достигается такой политикой памяти, – восприятие жителями самих себя как не новоселов в чистом поле, но со-обладателей исторического места. В результате заинтересованы все – и девелопер, и город, и сами жители.



Беседка у пруда



Генерал-майор
Владимир Александрович Стратий
(руководил ГВСУ «Центр» в 1998–2008 годах)

Дорогие друзья!

Поздравляю с наступающим Новым годом!

Скоро год уходящий, 2025-й, станет еще одной страницей истории. Он запомнится своими трудностями и победами. Нам всем пришлось работать и жить в непростых условиях, искать и находить эффективные решения и при этом не терять оптимизма. Пусть 2026 год оправдает ваши самые добрые надежды, принесет мир и согласие, здоровье и благополучие! Уверен, что высокий профессионализм, огромный производственный и интеллектуальный потенциал позволят нам с честью решать любые задачи! Крепкого вам здоровья, новых свершений и побед!

ВОЙСКА СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

О незаменимой роли строительных войск на всех этапах развития нашей Армии и Государства

Книга Владимира Стратия «Под надежной защитой «Центра» посвящена строительным войскам. Вышедшая в свет в июле 2025 года, она наиболее полно рассказывает об их трехсотлетней истории. В ней также представлена яркая биография Главного военно-строительного управления «Центр», сотрудником, а затем и руководителем которого автор книги был с 1976 по 2008 год. Написанию книги предшествовала скрупулезная научно-историческая работа автора, который рассказывает читателю о неочевидном вкладе военных строителей в укрепление оборонной мощи Вооруженных Сил СССР и Российской Федерации, в обеспечение величия нашей Родины. Владимир Стратий с гордостью вспоминает о военачальниках, которые стояли у истоков военно-строительного комплекса нашей страны, способствовали его активному становлению и дальнейшему развитию. Представляет читателю Главное военно-строительное управление (ГВСУ) «Центр» Министерства обороны, образованное в январе 1964 года. Рассказывает о построенных военными строителями уникальных военных объектов, зданиях и сооружениях, играющих важную роль в жизни нашей страны и Министерства обороны. О том, как в лихие 1990-е указом Президента РФ был назначен начальником ГВСУ «Центр» и ему пришлось осуществлять процесс перехода организации в новый статус. Своей книгой В.А. Стратий показал, что строительные войска навечно вписаны в историю Вооруженных Сил нашей Родины. И если сегодня книга во многом является исторической, то с течением времени ее документальная ценность будет только возрастать.



89 ЛЕТ МФС-6

СОХРАНЯЯ ФУНДАМЕНТАЛЬНЫЕ ЦЕННОСТИ

С НОВЫМ ГОДОМ!

КОЛЛЕКТИВ КОМПАНИИ АО «МФС-6» СЕРДЕЧНО ПОЗДРАВЛЯЕТ ВСЕХ МОСКОВСКИХ СТРОИТЕЛЕЙ С НАСТУПАЮЩИМ НОВЫМ ГОДОМ И РОЖДЕСТВОМ!

ОТ ВСЕЙ ДУШИ ЖЕЛАЕМ ВАМ В 2026 ГОДУ ДАЛЬНЕЙШЕГО РОСТА ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МАСТЕРСТВА, НОВЫХ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ДОСТИЖЕНИЙ, ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОГО, ЭНЕРГИЧНОГО И ЭФФЕКТИВНОГО ПРОДОЛЖЕНИЯ РЕАЛИЗАЦИИ МАСШТАБНЫХ ПРОГРАММ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ СТОЛИЦЫ В ЦЕЛЯХ СОЗДАНИЯ КОМФОРТНОЙ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ!

ЗДОРОВЬЯ, СЧАСТЬЯ И БЛАГОПОЛУЧИЯ ВАМ, ВАШИМ РОДНЫМ И БЛИЗКИМ!

Виктор Нестеренко, генеральный директор АО «Мосфундаментстрой-6»

Дорога вперед



Фото: «Доринж-39»

Качественные автомобильные дороги – признак любого развитого мегаполиса

Интенсивное развитие Москвы, связанное во многом с активным строительством, потребовало от города создания эффективной дорожно-транспортной системы. И если лет пятнадцать назад столица могла часами простаивать в бесконечных пробках, то за последнее время благодаря активному дорожному строительству ситуация серьезно изменилась. Немалый вклад в динамику преобразований внесла компания «Доринж-39», которая более 30 лет сооружает и реконструирует автомобильные дороги в Москве и Подмосковье.

Транспортная инфраструктура мегаполисов, к которым, без всякого сомнения, относится Москва, – важная составляющая их жизнеобеспечения. А там, где существуют хорошие дороги, комфортность проживания всегда выше. Построенные или реконструированные, они никогда не бывают простыми для дорожно-строительных компаний. Вот и «Доринж-39», имеющий большой послужной список, нередко приходится сталкиваться с серьезными трудностями. Но разного рода ситуации, ломающие привычные стереотипы, стали лишь подтверждением ее профессионализма. За тридцать лет это сотни километров качественных линейных объектов, которые являются важными слагаемыми инфраструктурного благополучия города, его водителей и пешеходов.

Подарок москвичам «Доринж-39» сделал и в уходящем году, завершив на год раньше срока реконструкцию участков Середняковской улицы в Зеленограде, общая протяженность которой свыше полутора километров.

По словам руководителя проекта Владимира Калашникова, работа велась без остановки автомобильного движения: «На всех реконструируемых участках мы заменили ливневую канализацию, проложили перепускные трубы. Осуществили расширение проезжей части, сделали места для разворота транспорта. Переложили кабели и заменили электросети. Заново выполнили дорожное основание и уложили покрытие. Установили бордюрный камень, сделали тротуары, дорожки для пешеходов и велосипедистов. Нанесли разделительную разметку. На тротуарах разместили новые остановки городского транспорта, скамейки и урны. Смонтировали современные светодиодные светофоры, управляемые с помощью компьютерных программ, а также мачты освещения. Построили подъездную дорогу до пункта ГИБДД и штрафстоянки». Сократить сроки, сохраняя качество выполнения работ, по словам основателя «Доринж-39», заслуженного строителя России Гаджи Гаджимусаева, удалось также за счет правильного планирования и своевременного обеспечения стройплощадок ресурсами, в частности механизмами и материалами.

У компании хороший задел на будущий год. Первого декабря «Доринж-39» приступил к реконструкции Гжатской улицы на западе столицы. По словам руководителя проекта Изата Наврузова, дорожным строителям необходимо уложиться в предельно сжатые сроки и завершить работы в конце второго квартала будущего года. Но на этом закончится лишь первый этап работ. Вторым станет продление дороги – строительство ее нового участка.

Фото: «Доринж-39»



ГАДЖИ ГАДЖИМУСАЕВ,
ЗАСЛУЖЕННЫЙ
СТРОИТЕЛЬ РОССИИ:

Дорогие коллеги-строители, в канун Нового года примите самые искренние поздравления и пожелания счастья и благополучия!

Уходящий год стал непростым испытанием для многих из нас. Но сила нашей профессии в формировании воли и характера, которые способны устоять перед любыми проблемами и трудностями. Москва всегда была и остается городом, с которым ассоциируется все новое и прогрессивное. Новые масштабные задачи развития дорожно-транспортной, инженерной и социальной инфраструктуры города, грандиозные стройки требуют совместных усилий государства и бизнеса. В строительной сфере, которая на протяжении многих лет выступает надежным локомотивом столичной экономики, работает каждый десятый житель города. И за всем этим стоят люди высокого профессионализма, искренне увлеченные делом. От их согласованных действий и понимания вектора дальнейшего развития и будет зависеть, какой увидят Москву будущие поколения. Поэтому мы уверены, что впереди нас ждет масштабная, интересная и творческая работа.

От всей души поздравляю коллег и партнеров с наступающим Новым годом!

Пусть в каждый дом, в каждую семью, в каждый строительный коллектив приближающиеся новогодние торжества принесут праздничное настроение, достаток и любовь! Искренне желаю, чтобы в будущем году реализовались все, даже самые амбициозные, планы и задачи! Успехов во всех начинаниях и оптимизма! Здоровья вам и вашим близким!



ЛИЦА 2025 СТРОИТЕЛЬНОГО ГОДА



Сергей Собянин,
мэр Москвы



Владимир Ефимов,
заместитель мэра Москвы



Наталья Сергунина,
заместитель мэра Москвы



Петр Бирюков,
заместитель мэра Москвы



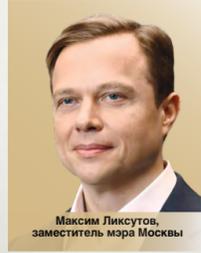
Александр Горбунко,
заместитель мэра Москвы



Мария Багреева,
заместитель мэра Москвы



Анастасия Ракова,
заместитель мэра Москвы



Максим Ликсутов,
заместитель мэра Москвы



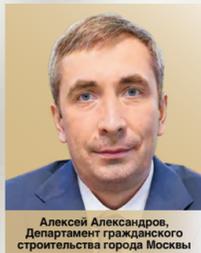
Алексей Тулупов,
Smipex



Владимир Воронин,
ФСК



Владислав Очинский,
Департамент градостроительной
политики города Москвы



Алексей Александров,
Департамент гражданского
строительства города Москвы



Екатерина Соловьева,
Департамент городского
имущества города Москвы



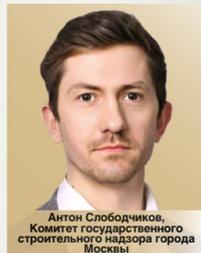
Василий Десятков,
Департамент строительства
транспортной и инженерной
инфраструктуры города Москвы



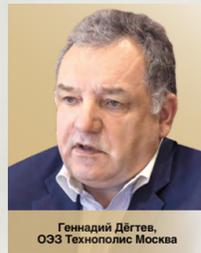
Максим Гаман,
Мосинпроект



Сергей Кузнецов,
главный архитектор Москвы



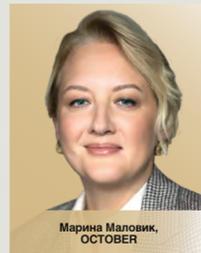
Антон Слободчиков,
Комитет государственного
строительного надзора города
Москвы



Геннадий Дёгтев,
ОЗ3 Технополис Москва



Максим Гейзер,
STONE



Марина Маловик,
OCTOBER



Максим Степанов,
Московский фонд реновации
жилья



Карен Оганесян,
ППК «Единый заказчик»



Татьяна Тихонова,
RF-Development



Илья Зубин,
MSU-1



Сергей Амбарцумян,
Концерты «МонАрх»



Сергей Жуков,
Мосметрострой



Виктор Нестеренко,
МФС-6



Артур Терисян,
АТЕРА Девелопмент



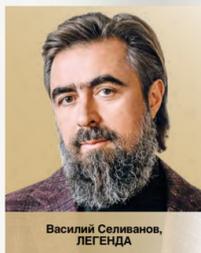
Тимур Башкаев,
АБТБ



Диана Нилипцова,
Vos'hod



Игорь Майданов,
Управление Росреестра по Москве



Василий Селиванов,
ЛЕГЕНДА



Алексей Мирошников,
PIONEER



Александр Мамаев,
АПЕКС



Дмитрий Трубников,
ФСК Девелопмент



Арсен Никогосян,
Группа ГЕРА



Сергей Болдырев,
BMS Development Group



Даниил Катриченко,
ГЕНПРО



Андрей Асадов,
архитектурное бюро ASADOV



Илья Киевский,
НППЦ Развитие города



Владислав Преображенский,
Клуб инвесторов Москвы



Гаджи Гаджимусаев,
Доринж-39



Владимир Платонов,
Московская ТПИ



Павел Акимов,
НИУ МГУСУ



Рафаил Родионов,
Фонд ветеранов
строителей Москвы



Валерий Латтев,
профсоюз строителей Москвы



Игнатий Данилиди,
A101



Валерий Толыченко,
НИУ МГУСУ



Дмитрий Шейдковский,
МАРХИ



Николай Шумаков,
Союз архитекторов Москвы

Синтез урбанистики, перформанса и технологий

Когда офисное здание становится частью городской ДНК



Фото: Capital Alliance

Раньше все было просто: девелопмент считался отраслью с понятными правилами игры, где ключевыми метриками были стоимость квадратного метра, сроки сдачи и фасад из стекла и бетона. Сегодня этого недостаточно. Современный рынок недвижимости требует от создателей не зданий, а решений для бизнеса, которые начинаются задолго до закладки фундамента.

Девелопер сегодня – это не строитель в чистом виде, а, скорее, урбанист, психолог и стратег, который решает высокие задачи: от интеграции объекта в городскую ткань до проектирования пространств, повышающих ментальное благополучие сотрудников. Именно по этому сложному, но бесконечно интересному пути движется компания Capital Alliance, переосмысливая саму суть офисного девелопмента.

Философия компании строится на простой, но революционной для отрасли идее: капитализация будущего объекта начинается не с рекламной кампании, а с инвестиций в его контекст. «Мы ушли от парадигмы изолированной стройки, – отмечает коммерческий директор Capital Alliance Ленария Хасиятуллина. – Современный офис должен быть не инородным телом, а органичной частью района, его логичным продолжением и новым этапом развития. Только так можно создать среду с идентичностью, которая будет работать на бизнес резидентов долгие годы». Такой подход превращает урбанистику из абстрактной концепции в конкретный бизнес-инструмент.

Наглядным примером служит проект бизнес-центра AVIUM в районе Хорошёво-Мнёвники. Вместо того чтобы ограничиться презентацией архитектурных рендеров, команда Capital Alliance инициировала глубокий диалог с городом. В рамках партнерской поддержки образовательного фестиваля «Открытый город» компания организовала воркшоп для студентов-архитекторов и социологов. Компании было важно получить от них свежий, нестандартный взгляд на то, какой может быть роль бизнес-центра для района. Творческие идеи студентов, их анализ запросов и поведения будущих пользователей стали ценным источником вдохновения при разработке концепции общественных пространств AVIUM, дополнив ее функцией новой городской точки притяжения – не только деловой, но и социальной. Таким образом, девелопер выступает в роли модератора городских изменений, создавая ценность не в вакууме, а в плотном взаимодействии со средой.



Фото: Capital Alliance

Иммерсивная экскурсия -Голос района-



Фото: Слава Зомбистов

Финал фестиваля «Открытый город»

Но создать среду – это полдела. Не менее важно донести ее ценность до тех, кто будет представлять проект конечному клиенту, – до брокеров. Здесь Capital Alliance совершила еще один смелый шаг, переведя коммуникацию с профессиональным сообществом из плоскости цифр в плоскость эмоций и личного опыта. Осознав, что классические презентации с графиками и ТЭПами больше не вызывают нужного отклика, компания сделала ставку на иммерсивный сторителлинг. «Презентацию я называю теорией, а экскурсию – практикой, – объясняет Ленария Хасиятуллина. – Если на классической встрече брокер получает базовые факты, то на экскурсии он может сам почувствовать, как объект «живет» в окружении, проникнуться атмосферой места».

Вместе с креативным бюро «Глазами инженера» был создан уникальный проект – иммерсивная экскурсия «Голос района». Это был синтез театра, урбанистики и технологий, где район предстал не как набор улиц на карте, а как живой организм с памятью и характером. «Мы стремились передать район как «персонажа» – через звуки, голоса, архивы и живое взаимодействие участников с пространством», – отмечает Аля Медведева, продюсер КБ «Глазами инженера». Участники – более 100 брокеров из ведущих агентств – буквально слушали историю северо-запада Москвы: от архивных шумов и голосов прошлого до современных ритмов. На пути участников ждали актеры в образах инженеров и почтальонов, танцы под музыку патефона в старом дворе и «письма в будущее». Финал маршрута проходил уже у территории БЦ AVIUM – символической точки встречи эпох.

«После таких экскурсий брокер уходит не с папкой презентаций, а с эмоцией, с личной историей, которую может рассказать клиенту», – подчеркивает Хасиятуллина.

Чтобы закрепить этот опыт и сделать его доступным в любое время, был создан Telegram-бот – цифровой двойник экскурсии с аудио, видео и интерактивными квизами, который поможет познакомиться с историей района в интерактивном формате в любое удобное время. Это яркий пример того, как девелоперское повествование становится гибридным, сочетая мощь живых впечатлений с удобством цифровых технологий.

Дополнением стали классические архитектурные экскурсии, которые дали брокерам профессиональный контекст, показав, как историческая структура района влияет на современные градостроительные решения. В итоге AVIUM перестал быть для партнеров просто объектом, а стал частью живого города с историей и перспективами.

Однако инвестиции в контекст и эмоции – это лишь одна сторона медали. Другая, не менее важная, – это инвестиции в научное обоснование самой ценности офисного пространства. Capital Alliance подходит к проектированию с беспрецедентной для рынка тщательностью, переводя разговор о комфорте из области субъективных ощущений в плоскость измеримых данных. Совместно с лабораторией нейромаркетинга МГИМО компания проводит масштабное исследование – на стыке когнитивных наук, психосемантики и архитектурного проектирования. Его цель – понять, как физическая среда влияет на глубинные нейронные процессы, когнитивную нагрузку и эмоциональное состояние человека.

На основе этого исследования был разработан собственный Стандарт проектирования офисных пространств. Архитектурные и планировочные решения БЦ AVIUM проходят лабораторное тестирование с применением инструментальных методов. Специалисты изучают, как планировка, освещение или акустика влияют на концентрацию, уровень стресса и продуктивность, чтобы создавать среду с доказанной эффективностью. «Мы продаем не метры, а инструмент для управления продуктивностью команды, – говорит Ленария Хасиятуллина. – Это аргумент высшего уровня как для арендатора, который заботится о своих сотрудниках, так и для инвестора, который смотрит на долгосрочную стоимость актива». Этот подход стал естественным развитием идей «зеленого» строительства. Он позволяет перейти от сертификатов к прямой, измеримой связи между качеством среды и бизнес-показателями арендатора.

Продуктовая стратегия Capital Alliance завершает эту картину, предлагая рынку не статичный объект, а гибкую систему. Продуманная функциональность, возможность адаптации пространств под меняющиеся задачи бизнеса и современные инструменты про-

даж делают предложение компании комплексным и отзывчивым на запросы самой требовательной аудитории.

В итоге стратегия Capital Alliance – это сложный, многослойный пазл, где каждая часть жизненно важна. Урбанистика обеспечивает глубокую интеграцию в город, создавая долгосрочную ценность. Эмоциональный брокеридж и иммерсивные технологии, такие как проект с креативным бюро «Москва глазами инженера», формируют убедительное повествование и лояльность профессионального сообщества. Нейронаука дает проекту неоспоримое конкурентное преимущество – научно обоснованное влияние на эффективность бизнеса клиентов. Именно в этом и заключается новое прочтение классики девелоперского жанра – когда здание перестает быть просто зданием, а становится осмысленной частью жизни города и людей в нем.



Фото: Capital Alliance

БЦ AVIUM

R4S: шесть парадных адресов

последнему слову техники, они позволяют не просто поддерживать высокий уровень жизни, а улучшить ее качество. В том числе предусмотрены фильтрация воды, многократный обмен воздуха с трехкратной очисткой, контроль уровня влажности. Отвечает духу эпохи и наличие собственного консьерж-сервиса, лаунж-библиотеки, пространства для йоги и пилатеса.

Быстрое и качественное строительство – один из признаков настоящего de luxe класса. В апреле 2025 года в «Никитском 6» состоялась торжественная заливка последнего куба бетона, отметившая значимый рубеж – завершение монолита и выход на финишную прямую. С тех пор в проекте завершили монтаж остекления и инженерных систем. Уже более чем на 90% выполнена предчистовая отделка для 57 квартир и четырех пентхаусов с террасами и деревянными каминами. В оформлении интерьеров используются по-настоящему премиальные материалы. Подлинным украшением стали итальянский мрамор Fior Di Bosco и Silver Root и ценные породы дерева. Выбранные девелопером бренды соответствуют заявленному высокому классу жилья: кухонные гарнитуры Argitall и сантехника Gessi, Arbi и Salini. Со второго по седьмой этаж выполняется панорамное остекление Schüco, а в пентхаусах монтируются безрамные швейцарские системы Sky-Frame высотой 4,25 метра. Дом будет полностью завершен уже весной 2026 года. Квартиры станут передаваться собственникам с полностью готовой дизайнерской отделкой.

УЛИЦЫ КРАСИВОЙ ЖИЗНИ

В отдельное направление деятельности в R4S выделены торговые помещения формата стрит-ритейл. Компания продает помещения люксового ретейла на первых фасадных линиях, в том числе и с действующими арендаторами. Для инвестора такой продукт – возможность приобрести трофейный объект со стабильным доходом.

В портфеле R4S такие знаковые объекты, как коммерческие помещения на Большой Никитской, 5, где работают рестораны IKRA и «Гвидон», стрит-ритейл в клубных домах на Малой Бронной, 15, и в Спиридоньевском переулке, 17, здание, «одетое» в светлый известняк, построенное в Столешниковом переулке, 10А, помещение на углу Покровки и бульвара, где много лет радует самых требовательных к стабильности вкуса и сервиса клиентов «Кофемания», а также торговое шале с арендатором Meat Coin в Жуковке и многие другие звучные адреса.

Любое из этих помещений открывает перед клиентом R4S возможность стать владельцем актива, который уже с первого дня приносит долгосрочный пассивный доход. Но важен не только финансовый аспект. Современные, аккуратно интегрированные в исторические кварталы коммерческие объекты создают точки притяжения, формируют пешеходные маршруты и делают улицы насыщеннее и привлекательнее.

R4S работают с Москвой тонко и вдумчиво: сохраняя парадный вид улиц, усиливая их атмосферу и добавляя новые смыслы. Это девелопмент, который не спорит с городом, а говорит с ним на одном языке.

Девелоперская компания R4S умеет сочетать историю и новые амбиции столицы в проектах класса de luxe. Застройщик реализует жилые, коммерческие и загородные объекты в местах с культурным провенансом. Все проекты создаются с вниманием к мельчайшим деталям, благодаря чему в них гармонично сочетаются эстетика и практичность.

ТИХАЯ РОСКОШЬ НА БУЛЬВАРЕ

R4S по праву считают одним из ведущих экспертов в сфере строительства эксклюзивных клубных домов. Сейчас компания завершает проект de luxe «Никитский 6», что в 500 метрах от Кремля, в окружении зеленых бульваров, лучших ресторанов и бутиков, театров и музеев. Выразительные линии в духе модернизма с оригинальными колоннами – представление о том, что станет новой классикой своего времени. Инженерные системы в доме оснащены по



Фото: пресс-служба R4S

Фото: пресс-служба R4S

Мост в будущее

Благодаря инженерным сооружениям через водные артерии города решается проблема связности районов столицы





Фото: Владимир Курьянов

Не вызывает сомнения, что необходимой частью решения транспортной проблемы Москвы остается строительство мостов. Жители столицы уже привыкли, что каждый такой объект в городе служит людям долгие годы, делает столицу красивее, а движение – удобнее для миллионов горожан. «С 2011 года в Москве возвели 37 автомобильных и пять пешеходных мостов. Многие из них стали визитными карточками своих районов. Например, Гагаринский мост с арками алого цвета – визуальный символ районов Хорошёво-Мнёвники и Филёвский Парк. А новый мост через Водоотводный канал теперь часть живописного прогулочного маршрута», – рассказал мэр Москвы Сергей Собянин.

Проектировщики Института Генплана Москвы предметно занимаются выявлением территорий, нуждающихся в мостовом строительстве, и формированием технического задания для проектных организаций. Как заявляет начальник управления перспективных проектов Института Виталий Лутц: «Институт берет на себя в том числе и разработку концепции – в зависимости от потребностей и особенностей той или иной территории. В связи с этим подчас получаются выразительные формы мостов-бумерангов, мостов-скрепок и даже мостов-пауков. Форму скрепки, например, приобрел мост на Яузе возле знаменитой Бауманки, дополненный к тому же трибуной; горожанам и студентам это позволяет не просто пройти по мосту, но и, задержавшись на нем, провести здесь какое-то время. На топографической карте города видно, что мост через Нагатинскую пойму приобрел черты бумеранга – такая форма позволила вписать его в дорожную сеть района».

И проекты успешно воплощаются в жизнь: заметим, только в этом году были открыты три автодорожных моста. Так, ко Дню города было запущено движение по мосту Академика Королёва, связавшему Шелепихинскую набережную с Филёвской поймой и Национальным космическим центром. Кроме этого, в начале года был открыт велопешеходный мост в Нагатинском Затоне, еще два моста построили по проектам продления Мосфильмовской улицы – с них открывается живописный вид на ландшафтный заказник и прилегающую территорию.

В настоящее время возводятся еще три моста через Москву-реку. Один из них – пешеходный, между районами Хорошёво-Мнёвники и Крылатское, он соединит улицу Островную с Проектируемым проездом № 1074 и улицей Нижние Мнёвники. Таким образом, местные жители получат новую пешеходную связь между двумя районами – Хорошёво-Мнёвники и Крылатское и комфортный маршрут к Гребному каналу и другим объектам спортивной инфраструктуры.

Другой реализуемый проект – соединение восточной части Мнёвниковской поймы с парком «Фили». Это сооружение протяженностью около 200 и шириной почти 12 метров выполнят в серой цветовой гамме



Фото: fotostalk.ru

Велопешеходный мост, открытый 10 января 2025 года, связал разделенные водой части района и значительно сократил путь к станции метро «Нагатинский Затон»

с красными конструктивными акцентами. Оно будет эстетически перекликаться с построенным рядом Гагаринским мостом, арки которого также выполнены в алом цвете. Полностью завершить его строительство планируется в 2027 году.

Особый интерес вызывает еще один строящийся мост – уникальный автодорожный парус в створе Новозаводской улицы. Сооружение длиной 250 и шириной почти 30 метров будет иметь четыре полосы движения, по две в каждом направлении, и пешеходные тротуары. В перспективе это создаст дополнительный маршрут в район Хорошёво-Мнёвники и улучшит доступность строящегося кластера в Мнёвниковской пойме и на территории Центра имени Хруничева. Кроме того, в рамках комплексного благоустройства этой территории запланирован капитальный ремонт Новозаводской улицы, включающий строительство и модернизацию улично-дорожной сети и инженерных коммуникаций. Авторы проекта и строители уверены, что новая переправа станет не только транспортным объектом, но и архитектурным акцентом западной части города. Жители столицы, и в особенности участники дорожного движения – автомобилисты и водители общественного пассажирского транспорта, с удовлетворением признают, что строительство мостов уже дает результаты. Благодаря созданию переправ повышается транспортная связность территорий и доступность ранее «отрезанных» районов, снижается нагрузка на центральную часть города, обеспечиваются альтернативные маршруты, улучшается логистика и пассажирские перевозки, а также происходит интеграция пеших и велосипедных маршрутов в общую транспортную систему Москвы.

При этом, по словам декана факультета городского и регионального развития НИУ ВШЭ Евгения Михайленко, для улучшения транспортной ситуации городу все еще не хватает районных проездов, поперечных связей, железнодорожных путей и мостов.

«Москва уже решает проблему – многое сделано. Например, для повышения связности территорий построены десятки мостов, эстакад и сложных развязок. Такие проекты призваны улучшить связи улиц, а дополнительным эффектом станет разгрузка магистральных улиц, часть которых вынужденно использовалась в межрайонных поездках за неимением альтернативы», – заключил Евгений Михайленко.

Важно отметить также, что наряду с реализацией новых современных проектов столичные власти бережно и аккуратно модернизируют возведенные ранее мосты и сооружения. Традиционно состояние уже существующих мостов в столице внимательно контролируют специалисты одного из старейших предприятий городского хозяйства Москвы – ГБУ



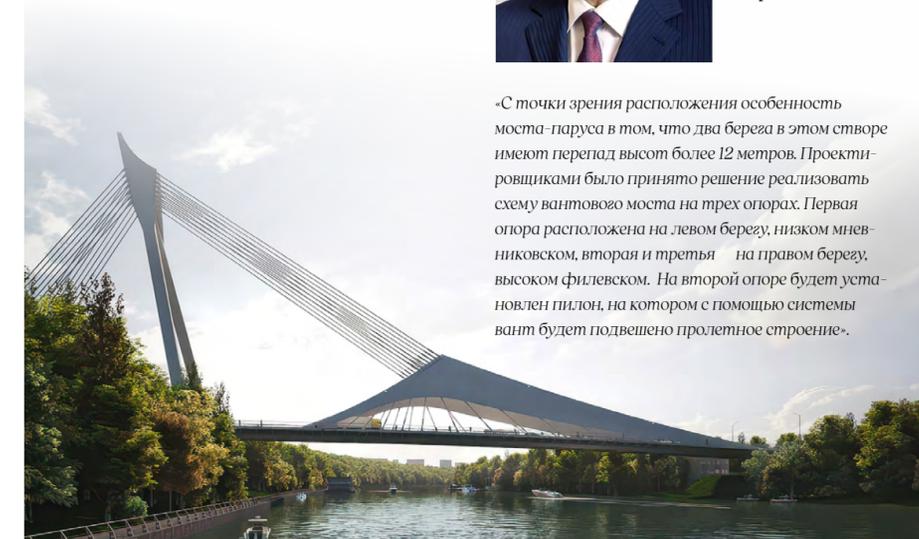
«Гормост». Достаточно сказать, что с 2011 года каждое сооружение прошло различные соответствующие виды ремонта. При этом следует отметить, что среди них есть и объекты культурного наследия, требующие особого внимания, осторожности и деликатности при проведении строительных работ.



ВАСИЛИЙ ДЕСЯТКОВ,

руководитель
Департамента строительства транспортной и инженерной инфраструктуры города Москвы:

«С точки зрения расположения особенность моста-паруса в том, что два берега в этом створе имеют перепад высот более 12 метров. Проектировщиками было принято решение реализовать схему вантового моста на трех опорах. Первая опора расположена на левом берегу, низком мнёвниковском, вторая и третья – на правом берегу, высоком филёвском. На второй опоре будет установлен пилон, на котором с помощью системы вант будет подвешено пролетное строение».



Москва – один из крупнейших мегаполисов мира, пересекающийся целой системой водных артерий – реками, каналами и водохранилищами. На протяжении многих лет эти барьеры долгое время ограничивали транспортную связность между районами, особенно на периферии и в зонах бывших промышленных территорий. Однако в последнее время ситуация изменилась – мостовое строительство стало одним из ключевых инструментов территориального развития. Кроме того, российская столица демонстрирует пример, как инженерное сооружение может стать архитектурным украшением.

Общая протяженность рек и каналов в черте Москвы превышает 300 км, из которых около 150–170 км являются судоходными. Это делает водные артерии не только природным, но и транспортным ресурсом, требующим его пересечения сухопутными путями – мостами и путепроводами. Таким образом, мосты становятся не просто элементом городской эстетики, а критически важной частью транспортной

инфраструктуры. На сегодняшний день в Москве функционирует свыше 400 капитальных мостов через реки и каналы. Среди них как исторические сооружения, например, Большой каменный мост (Всехсвятский) VIII века, так и современные. В нынешних условиях становится очевидным, что активное градостроительное развитие столицы, вовлечение в хозяйственный оборот ранее заброшенных промышленных территорий требует более плотной связности городских районов.

По словам заместителя мэра столицы по вопросам градостроительной политики и строительства Владимира Ефимова, в ближайшие три года в столице в рамках Адресной инвестиционной программы (АИП) будет построено 283,4 км дорог. «Высокие темпы реализации объектов дорожно-мостового строительства сохраняются в Москве с 2011 года – ежегодно мы открываем в среднем 100 км новых дорог. К 2029 году планируем ввести в эксплуатацию более 283 км, реализовав ряд масштабных проектов дорожной инфраструктуры, составляющих основу транспортного каркаса города», – отметил Владимир Ефимов.

«Мы не просто участвуем в проектах – мы экономим время и бюджет города»

Илья Киевский о секретах устойчивости в меняющемся градостроительном ландшафте



Фото: НПЦ «Развитие города»

■ **Илья Леонидович, в этом году не только НПЦ, но и вы отмечаете юбилей – 50 лет. Как скажется этот возрастной этап на ваших планах, взглядах на профессию и миссию «Развития города»?**

– Мне исполняется пятьдесят лет, и почти пятнадцать из них я руковожу Научно-проектным центром «Развитие города». Свой путь я начал с кандидатской диссертации, а затем отец пригласил меня в нашу семейную фирму. Именно там я постепенно постигал профессию: работал с картами, готовил различные документы, участвовал в совещаниях и переговорах, хотя тогда еще не до конца осознавал масштаб нашей миссии.

Со временем наш центр превратился в полноценную экспертную организацию в области градостроительства и городского развития, которая сегодня работает с различными учреждениями и органами власти, в том числе с правительством Москвы и Минстроем России. Мы не просто выполняем задания или работаем по сопровождению программ – мы экономим городской бюджет и оптимизируем время реализации городских проектов, предлагая уникальные решения, основанные на глубоких профессиональных знаниях. Используя информационные системы и математические модели, тщательно анализируем варианты, чтобы предложить городу оптимальное решение, и я вижу, насколько эта работа востребована. Именно поэтому для меня управление и планирование стало увлекательной профессией – я получаю удовольствие от сложных задач, особенно от тех, что кажутся неразрешимыми.

■ **Какой вклад в ваш профессиональный путь внес отец? С какого возраста вы осознали, что хотите идти по его стопам?**

– Авторитет отца всегда был для меня непрекращаемым. Но я по-настоящему осознал его масштаб, лишь когда мы стали работать вместе. Я видел, как он глубоко погружается в детали, досконально изучает предмет исследований, постоянно развивается, привлекает экспертов и принципиально не берется за вопросы, не связанные с научной деятельностью или основным функционалом организации. Его подход всегда соединял научную строгость ученого с практической мудростью и доверием своему коллективу. Этот пример стал для меня главной школой.

■ **Были ли еще какие-то «отцовские» принципы, которые вы сознательно сохранили в работе центра?**

– Главное в нашей работе – это коллектив и люди. Вся наша деятельность строится на принципах доверия, надежности и качества: мы тщательно отбираем сотрудников и вкладываемся в их обучение, воспитывая единомышленников. Благодаря этому нам удалось сохранить почти семейную атмосферу, не поступаая при этом высокой профессиональной планкой.

Эта система создает коллектив, скрепленный взаимным доверием: с некоторыми коллегами мы работаем уже двадцать пять лет. И сама мысль о невыполнении общей задачи стала для нас невыносимой. Как результат – у нас практически нет текучки кадров.

Такой подход формирует репутацию: запись в трудовой о работе у нас стала знаком качества. Но что важнее – многие сознательно остаются с нами на долгие годы, находя здесь уже не просто работу, а призвание и команду, где по-настоящему ценят глубокую экспертизу.

■ **Какой подход помог вашей компании стать ключевым партнером в городских проектах?**

– Сегодня городским организациям часто предъявляют требование выполнять все самостоятельно, не привлекая внешние силы. Однако задачи слишком многочисленны и масштабны. Недостаточно просто хорошо рисовать или считать, отлично разрабатывать системы или управлять строительством. Возникает потребность в комплексном подходе: одновременно посчитать, нарисовать, подготовить презентацию и создать информационную систему, а после еще и сопроводить реализацию.

Наша работа охватывает весь спектр – от сложных математических моделей до фотографирования объекта на месте. Мы не считаем, что какие-то задачи некачественно решены или второстепенные. Например, нам говорят: «Сделайте презентацию по совершенно новому направлению, чтобы было три понятных слайда и за три минуты должно быть ясно: какая это задача, как ее решить, почему это важно и какие нужны ресурсы и затраты». Это квинтэссенция нашей работы – вникнуть в суть, выстроить логику, визуализировать и убедительно донести мысль.

■ **Какие проекты вы назвали бы ключевыми для центра?**

– У нас много ключевых проектов. Среди самых важных – разработка государственных программ «Жилище» и «Градостроительная политика», а также комплексная работа по программе реновации, в рамках которой мы создавали методики, математические модели, рассчитывали волны переселения и внедряли информационные системы. Мы также внесли вклад в реализацию программ «Моя улица» и «Мой район», участвовали в развитии дорожно-транспортной и инженерной инфраструктуры города, разработке Адресной инвестиционной программы и многом другом. Наша деятельность охватывает все городское развитие – от стратегических программ до конкретных объектов.

■ **Какие из ваших технологических разработок сегодня реально влияют на бюджет города? Есть ли подсчет экономии?**

– Мы предлагаем решения для оптимизации городских ресурсов, нацеленные на экономию бюджетных средств и времени. Например, детально анализируем обеспеченность жилищных проектов инженерной и транспортной инфраструктурой. Часто бывает, что инвестор завершает квартал, а дорожная сеть отстает. Для этого мы создали систему оценки эффективности вложений: при ограниченном бюджете определяем, какая дорога принесет больше пользы. Одна дорога может обеспечить, например, 100 тыс. кв. метров, а другая – уже 500 тысяч. Сравнивая стоимость объекта с объемом жилья и количеством жителей, которых он обслуживает, мы выстроили научно обоснованную систему ранжирования. На ее основе готовятся рекомендации – и объекты включаются в программу финансирования. Тот же принцип применяется к реализации программы реновации: мы помогаем рассчитывать волны переселения с учетом квартирографии, занимаемся экономическим моделированием доходов и затрат программы. Эти расчеты утверждаются и далее запускаются в работу.

Мы проводили и более масштабные исследования, например, оценивали вклад Градостроительного комплекса в экономику Москвы. Вместо учета только прямых строительно-монтажных работ предложили включить и другие виды экономической деятельности, например, промышленность стройматериалов, транспорт,

логистику, реализацию, занятость в смежных отраслях и мультипликативные эффекты. В результате реальный вклад оказался не 3–4%, а около 15%, что напрямую повлияло на корректную оценку, бюджетное планирование и приоритеты развития города.

■ **Вы участвовали в разработке нормативных документов по организации строительства. Какие из них, на ваш взгляд, сегодня требуют обновления в свете новых технологий?**

– Сегодня, когда отрасль активно обсуждает ТИМ и инновации, все более актуальной становится идея цифрового сопровождения стройки как единого процесса – понятия, которого в официальном лексиконе пока нет. Современные технологии открывают гораздо больше возможностей, особенно в сфере контроля и надзора, чей потенциал все еще раскрыт не полностью.

Еще одной ключевой проблемой остается слабо развитый комплексный подход. Существуют стандарты для цифровых моделей отдельных зданий или сооружений, но нет системных требований к модели целого квартала – единого пространства, объединенного жильем, инфраструктурой, транспортом и социальными функциями. Именно поэтому сегодня особенно важны технологии сквозного цифрового сопровождения – от проекта до эксплуатации. Отдельный и огромный потенциал связан с искусственным интеллектом, однако его применение в градостроительстве пока почти не регулируется, несмотря на огромные перспективы.

■ **Как вы применяете искусственный интеллект в своей работе и какие практические результаты это уже принесло?**

– Мы всегда уделяли науке особое внимание – следили за трендами, публиковали статьи и участвовали в конференциях. Поэтому когда в строительной отрасли заговорили об искусственном интеллекте, мы, конечно, включились в эту работу. Сегодня у нас несколько направлений. Например, исследуем, как с помощью ИИ можно прогнозировать сроки сдачи объектов и предвидеть задержки. Мы действуем по трем разным сценариям: пробуем использовать готовые модели, обучаем подходящие для конкретных задач модели на своих данных или создаем собственные решения с нуля. Так, для контроля качества разработали модель, которая за секунды анализирует снимки до и после ремонта, избавляя сотрудников от рутины. Похожий подход мы применили к малым архитектурным формам: система мгновенно находит в базе аналоги новых объектов, проверяя их соответствие требованиям. Также мы автоматизировали подготовку типовых презентаций, что значительно экономит время и нам, и заказчикам.

Таким образом, машинное обучение для нас – это практический инструмент, делающий работу точнее, быстрее и эффективнее.

■ **И напоследок вопрос: какой бы вы хотели видеть Москву и какова роль вашей организации в ней?**

– Я, как москвич, хотел бы видеть город с высокой транспортной доступностью и гармоничным развитием всех его территорий – без заброшенных промзон, с качественной средой не только в центре, но и в каждом районе, с равномерным распределением рабочих мест.

Мне близки направления, которые Москва для себя выбрала, и мы активно участвуем в их реализации. Наша роль – не создавать генеральный план, а точно знать, как воплотить любой проект: выстроить управление, сопровождать процессы и привлечь нужные ресурсы. Именно так мы воплощаем в жизнь самые смелые городские идеи.

Научно-проектный центр «Развитие города» отмечает 25-летие – редкий срок в динамичной градостроительной среде. За эти годы организация не только сохранила костяк команды, научную школу и свои принципы, но и совершила эволюцию: от ручных расчетов перешла к разработке стратегических программ, использованию искусственного интеллекта и цифровому сопровождению ключевых проектов столицы. О том, как научный подход, семейные традиции и доверие к команде помогают оставаться востребованным экспертом, рассказал генеральный директор центра Илья Леонидович Киевский.

Среда для жизни, работы и вдохновения: как развивается Ходынкское поле

Сегодня вектор развития мегаполисов, и Москва только подтверждает этот тренд, направлен на создание полицентричной, самодостаточной городской среды, где все необходимые для полноценной жизни функции сосредоточены в шаговой доступности. Москва активно развивается в этом направлении. В разных частях города формируются районы-образцы реализации этой урбанистической философии. Один из первых и самых ярких – Ходынкское поле. Район развивается с начала тысячелетия, и сегодня к гармоничной картине, сочетающей высококлассную жилую застройку, парковую зону и торговую составляющую, добавляются финальные штрихи офисной недвижимости.

ТРАНСФОРМАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ

Качественное преобразование Ходынкского поля началось со строительства жилого кластера и торгового ядра. Затем между ними был разбит новый «инстаграмный» парк. Мощный импульс формированию популярного места придало открытие станции «ЦСКА» Большой кольцевой линии метро. Этот шаг кардинально изменил не только транспортную доступность, но и саму логику развития территории. Преимущества БКЛ обеспечили жителям, посетителям парка, торгового центра и будущим сотрудникам офисов быструю связь с ключевыми деловыми центрами: до «Москва-Сити» можно добраться за 15–20 минут, до новой городской точки развития – Мнёвниковской поймы – не более 10 минут на БКЛ без пересадок и 10 минут также до Савёловского вокзала, с которого можно уехать в Шереметьево на аэроэкспрессе. Но главное – станция стала точкой сборки, катализатором, который привлек девелоперов, инвесторов и, в конечном счете, людей, превратив разрозненную территорию в целостный ансамбль.

ПАРК КАК ОСНОВА КАЧЕСТВА ЖИЗНИ И РАБОТЫ

Подлинной душой и уникальным конкурентным преимуществом нового района стал ландшафтный парк «Ходынкское поле» площадью 29 гектаров. Его роль выходит далеко за рамки благоустройства. Это масштабное общественное пространство выполняет сразу несколько важных функций, формируя здоровую и сбалансированную среду.

Для жителей близлежащих кварталов это «зеленая гостиная» под открытым небом, место для прогулок с семьей, занятий спортом, отдыха на свежем воздухе без необходимости выезжать за пределы города. Для десятков тысяч будущих сотрудников офисных комплексов парк становится естественным продолжением рабочего пространства. Это место для «мозговых штурмов» на свежем воздухе, неформальных встреч, коротких прогулок в обеденный перерыв, которые помогают перезагрузиться и сохранить продуктивность. Научно доказано, что вид на зелень и доступ к природе снижают уровень стресса, улучшают концентрацию и стимулируют креативное мышление. Таким образом, парк трансформируется из приятного бонуса в стратегический ресурс для компаний, которые заботятся о благополучии и эффективности своих команд.

НОВЫЙ ОБРАЗ ЖИЗНИ

Именно сочетание транспортной доступности, развитой жилой застройки бизнес- и премиум-класса (такой как Prime Park, «Лица», «Лайнер») и масштабного рекреационного парка создает на Ходынке уникальный городской феномен – возможность жить и работать в одном, чрезвычайно комфортном, районе. Этот подход решает одну из ключевых проблем мегаполиса – изнурительную маятниковую миграцию.

Сегодня все больше людей, особенно молодых специалистов, сознательно выбирают такой формат. Возможность ходить на работу пешком или добираться за несколько минут – это не просто про экономию времени. Часы, ранее уходившие на дорогу, возвращаются человеку. Их можно посвятить утренней пробежке в парке, спокойному завтраку с семьей, дополнительному образованию или хобби. Для тех, кто предпочитает аренду, Ходынка становится идеальным выбором: здесь можно снять квартиру и получить в шаговой доступности не только престижное рабочее место, но и один из крупнейших торгово-развлекательных центров «Авиапарк», спортивные объекты (включая дворцы спорта «ВЭБ Арена» и «Мегаспорт»), разнообразный общепит и, конечно, парк. Район формирует целостную, приятную среду обитания, где стираются жесткие границы между «работой» и «жизнью», а на смену им приходит гармоничный work-life balance.

STONE ХОДЫНКА: ПОЛНЫЙ СПЕКТР ОФИСНЫХ РЕШЕНИЙ В СЕРДЦЕ НОВОЙ ЭКОСИСТЕМЫ

В рамках этой масштабной трансформации девелопер STONE создает на Ходынкском поле многоформатный офисный кластер, который предлагает бизнесу любого масштаба возможность стать неотъемлемой частью этой прогрессивной среды. Проекты STONE Ходынка 1, 2 и 3 отвечают на любой запрос рынка – от стартапа до глобальной корпорации. Все три очереди объединены высокими стандартами качества девелопера: концепцией Healthy Building, направленной на здоровье и благополучие людей, панорамным остеклением с возможностью естественного проветривания, продуманными инженерными системами и интеграцией в городскую среду. Отличительной особенностью офисного кластера становится его природное окружение, которое формирует идеальные условия для work-life balance.

STONE ХОДЫНКА 1 расположен в наиболее стратегической точке – прямо у выхода из метро «ЦСКА». Это обеспечивает ему максимальный пассажиропоток и статус главных ворот делового кластера. Проект, созданный бюро PARSEC в духе восточного минимализма, предлагает уникальную для рынка класса А гибкость: от контраст-офисов от 42 кв. метров для малых команд до целых этажей и блоков площадью до 7000 кв. метров. Здесь также представлен full-cycle ретейл: от уличной торговли (street-retail) до просторных помещений под рестораны с возможностью организации летних веранд.

STONE ХОДЫНКА 2 – это эволюция офисного пространства. Архитектурная концепция бюро Kleinewelt Architekten, состоящая из трех разноэтажных башен, объединенных «парящей» стеклянной галереей, отсылает к плавным линиям парка. Проект делает акцент на разнообразии функциональных зон и создании инфраструктуры для общения, работы, творческих коллабораций и лекций, а также арт-составляющей, которая становится все более востребованной для развития креативного мышления. В том числе в проекте предусмотрены офисы с частными террасами – уникальный формат, позволяющий сотрудникам буквально работать на свежем воздухе и быстро перезагружаться, оставаясь продуктивными. На уровне пятого этажа расположится ресторан с открытой террасой, создавая внутри кластера точку притяжения для общения и вдохновения. В «парящей» галерее появится не только инфраструктура первой необходимости, но и wellness-зона, арт-галерея и мультиформатное пространство с видами на парк для работы и проведения презентаций.

STONE ХОДЫНКА 3 – флагманский проект класса Prime, отвечающий на стратегический запрос крупнейшего бизнеса. Это цельное L-образное здание высотой 150 метров, спроектированное для размещения штаб-квартиры компании до 6500 человек. Архитектура со ступенчатыми террасами и панорамным остеклением формирует новую высотную доминанту района и предлагает видовые офисы с панорамой на парк и «Москва-Сити». Такая штаб-квартира будет интересна бизнесу, который, помимо развитой инфраструктуры и преимуществ зеленого окружения, ценит транспортные связи и комфорт ежедневных маршрутов для своих сотрудников. Проект отвечает всем критериям классификации Prime, что подтверждает его исключительный статус на рынке. Наличие такого формата в линейке STONE – ответ на запрос рынка с дефицитом крупных блоков в Москве: около 1% от общего объема вакантных площадей.

Последней амбициозной премьерой от девелопера на Ходынкском поле станет STONE Ходынка 4. Проект отличает центральное расположение – рядом с метро и выходом в ландшафтный парк «Ходынкское поле», он имеет все шансы стать архитектурной доминантой в городской ткани района Ходынки.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ КАК СТРАТЕГИЧЕСКИЙ АКТИВ

Ходынкское поле обладает эффектом синергии делового окружения. С одной стороны, оно является органичной частью Ленинградского делового коридора – исторически сложившегося, престижного и востребованного офисного субрайна Москвы с минимальным уровнем вакансии (около 5,6% по итогам 2024 года) и стабильно растущими арендными ставками. С другой – район вписывается в более широкий контекст «Большого Сити», наследуя его динамику, амбиции и транспортную связность. Это перекрестье статуса, стабильности и роста обеспечивает проектам STONE фундаментальную инвестиционную привлекательность. Помимо парка и метро, район отличается развитой социально-бытовой инфраструктурой, удобным выездом на Ленинградский проспект, ТТК и Звенигородское шоссе.

Развитие Ходынкского поля создает новый сегмент на столичном рынке коммерческой недвижимости – офисы, интегрированные в готовую городскую экосистему.

Для рынка это означает сдвиг спроса на сторону проектов, предлагающих современную среду обитания, что особенно актуально для компаний, ориентированных на привлечение и удержание молодых специалистов поколений Y и Z. Трансформация Ходынки в полноценный смешанный кластер демонстрирует успешность модели, при которой деловая функция становится органичной частью живого городского квартала, а не изолированной зоной. Этот пример может стать ориентиром для дальнейшего развития полицентричной структуры Москвы, где новые деловые центры будут формироваться как узлы комплексной городской ткани, предлагая резидентам не просто площади, а целостную среду для работы и жизни.

Мы делаем удивительную работу

Владимир Ресин о пятнадцатилетии Программы строительства православных храмов в Москве

За 15 лет все изменилось. Сформирована полноценная, зрелая отрасль. Разработаны современные нормативы храмостроительства, утвержденные на федеральном уровне, чего не было раньше. Координирует работы команда профессионалов. Имеются надежные партнеры, а также четкое понимание того, как выстраивать весь процесс от оформления участка и строительства до освящения храма.

■ **Создается впечатление, что Программа реализуется без проблем. Так ли это на самом деле?**

– Сложностей хватает. Самая распространенная – это проблема с финансированием. Мы ведь строим на пожертвования, а это почти всегда связано с нерегулярностью в работе: сегодня деньги есть, а завтра – нет, и приход не может быстро перейти к следующему этапу строительства. Вот тогда и помогает наша Программа. Мы подключаем опыт, наработанные решения, ищем, где и как можно удешевить проект без потери качества, подбираем оптимальные строительные и отделочные материалы, корректируем проектные решения.

Но самую своевременную помощь оказывает лично Патриарх Московский и всея Руси Кирилл. Он благословляет выделение Финансово-хозяйственным управлением РПЦ целевых патриарших субсидий тем приходом, где строительство храмов притормаживает из-за нехватки средств. Более того, благодаря Святейшему у приходов появилась возможность ускорить процесс проектирования и проведения работ нулевого цикла, а также прокладки инженерных сетей и коммуникаций.

■ **Благодаря вашим инициативам создана целая индустрия храмостроения, включая кафедру храмового зодчества в Московском архитектурном институте. Каковы основные составляющие этого процесса?**

– Кафедра храмового зодчества открылась в МАРХИ в 2016 году. И это был сильный ход. Появились молодые талантливые архитекторы со свежими наработками. В Академии художеств было сформировано направление, связанное с храмоукрашением. Василий Нестеренко, народный художник России, человек огромного таланта, вместе со своей

школой стал одним из его зачинателей. Их росписи и мозаики украшают целый ряд наших храмов. Знаменитых имен много: художники, иконописцы, проектировщики, инженеры, строители. Каждый из них вносит свой вклад в общее дело.

■ **Сколько храмов планируется построить?**

– На сегодняшний день в работе 296 участков, и 152 церкви на них, как я уже сказал, возведены. Но Москва развивается, а мы построим ровно столько храмов, сколько москвичи захотят.

■ **В этом году в столице открылся комплекс Успения Пресвятой Богородицы на Березовой аллее, который стал главным храмом строителей. Какие чувства вызывает этот проект у вас?**

– Когда стоишь внутри этого комплекса, понимаешь, что мы сделали по-настоящему удивительную работу. Архитектура получилась мощная, торжественная, но при этом очень живая. Белый камень, пять куполов, высота шестьдесят с половиной метров... Храм сразу заявляет о себе и при этом не давит, а словно расширяет прилегающее пространство. Внутри – иранский мрамор двенадцати оттенков. Ювелирная работа мозаичистов и отделочников, насыщенные образы икон. Видно, что мастера вложили душу в каждую деталь.

Мне особенно приятно, что этот храм по благословению Патриарха Кирилла стал духовным центром строителей России, которые обычно остаются за кадром.

■ **С какими надеждами у вас связан приближающийся 2026-й, что бы вы пожелали строителям и всем москвичам в будущем году?**

– Мы видим, как наш город становится комфортнее и гармоничнее. Поэтому мое главное пожелание, чтобы позитивная динамика его развития только укреплялась. Ну а мы продолжим программу строительства храмов, и пусть столица растет и хорошеет как единый живой организм, в котором гармонично сочетаются история, духовность и современность. Строителям желаю безопасного труда, крепкого здоровья и вдохновения! А всем москвичам – мира в семьях, душевного тепла и спокойствия!

Преображение на Березовой аллее

Осенью состоялось освящение храма Успения Пресвятой Богородицы в Останкино



фото: mosinjprojekt.ru

Храм возведен по Программе строительства православных храмов в Москве, став ее 120-м объектом. Величественное здание по-настоящему преобразило место, где сходятся три района столицы – Останкинский, Отрадное, Свиблово.

Пятиглавый храм Успения Пресвятой Богородицы – это крупнейший храмовый комплекс Москвы. Он возведен на территории бывшей промзоны и имеет внушительные параметры: его общая площадь свыше 2,2 тыс. кв. метров, высота – около 60 метров. Он рассчитан на 1,3 тысячи прихожан.

Ансамбль запроектирован и построен в традициях древнерусской архитектуры второй половины XII века. Храм выполнен двухэтажным, с антресольным уровнем для хоров. На первом этаже располагается нижний храм в честь блаженной Ксении Петербургской. Верхний храм – в честь Успения Пресвятой Богородицы – обладает дополнительным естественным освещением через центральный барабан. Кроме основного комплекса на территории возведено трехэтажное здание, где разместились дом причта, большой духовно-

пции генерального проектировщика и генерального подрядчика взяло на себя АО «Мосинжпроект». Проектирование с применением технологии информационного моделирования выполнил Институт «Мосинжпроект», а строительные-монтажные работы осуществляло АО «УРСТ».

Открытие храма привлекло к церемонии множество видных строителей, руководителей департаментов правительства Москвы. «Завершено создание храма Успения Пресвятой Богородицы на Березовой аллее в столице – по благословению Патриарха Московского храм посвящен всем строителям России. В работе над ним мы совместили древние традиции русского зодчества с современными технологиями проектирования. В ходе строительства было уложено около 3 тыс. кубометров бетона, смонтировано больше 100 тонн металлоконструкций и выполнено более 5 тыс. кубических метров кирпичной кладки. В итоге получилось здание площадью свыше 2,2 тыс. кв. метров и высотой около 60 метров с верхним и нижним храмами, а также уровнем хоров и техническими помещениями, способное вместить порядка 1300 прихожан», – сказал на открытии генеральный директор АО «Мосинжпроект» Максим Гаман.

В ходе освящения храмового комплекса Патриарх Кирилл в своем обращении к собравшимся в очередной раз подчеркнул, что наша вера без добрых дел мертва, а социальная работа на приходах имеет первостепенное значение. «Благодарю Бога за то, что сегодня происходит в нашем Первопрестольном граде, как много различного рода церковных организаций, молодежных организаций, приходских, да и просто частных инициатив православных людей, направленных на то, чтобы внести свой вклад, в том числе помогая ближним своим, которые находятся в трудных жизненных обстоятельствах. Сегодня мы это называем по-современному – социальная работа, а если перевести все это на евангельский язык, – это просто доброделание, но не индивидуальное, а сообща», – заявил Патриарх.

Храм на Березовой аллее пусть не полностью, но уже отделан. На полу уложены более десятка видов иранского мрамора, стены украшены копии икон Сретенского монастыря и храма Вооруженных сил. В купольной части народный художник России Василий Нестеренко создал великолепную мозаику с изображением Господа Вседержителя. Работы Нестеренко по благоустройству храма продолжаются. В технике росписи декорировано место для главной храмовой иконы – Успения Пресвятой Богородицы. Своды же планируется оформить с помощью мозаики.



фото: из личного архива Николая Казанского

11 декабря в храме Христа Спасителя состоялась презентация книги-альбома «Москва православная. 2025».

Владимир Ресин выступил как соавтор идеи двухтомника и куратор Программы

С запуском в 2010 году совместного проекта Церкви, общества и московского правительства прошло полтора десятка лет. Куратором Программы все это время остается депутат Государственной Думы ФС РФ, советник мэра Москвы и советник Патриарха по строительству православных храмов Владимир Ресин.

■ **Владимир Иосифович, Программа строительства православных храмов в Москве отметила в этом году свое 15-летие. С какими успехами она подошла к юбилею?**

– Результаты достойные. За эти годы в разных округах столицы мы оформили, спроектировали и начали строительство почти трехсот храмовых комплексов. Возвели 152 капитальных храма, из них 149 введены и уже работают. Еще 122 малые деревянные временные церкви и часовни появились там, где приходы просили быстрее начать богослужения.

Работа продолжается каждый день. Сейчас строительство ведется на 39 площадках. Еще в восьми приходах готовятся приступить к работам, а для 17 будущих храмов делаем проектную документацию. Мы четко выстраиваем работу по округам и районам города, потому что у каждого из них свои запросы, своя плотность застройки, свои ожидания.

■ **Вы курируете Программу с самого первого дня. Как трансформировалась она за эти годы?**

– Когда начинали, Программа продвигалась на энтузиазме приходов и настоятелей. Мы, по сути, собирали ее как конструктор: искали квалифицированных архитекторов, работающих в данной сфере, подрядчиков, выстраивали модель строительства объектов с нуля.

Северная столица: панорамы и перспективы развития

Главный архитектор Павел Соколов о задачах, стоящих перед Комитетом по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга



Фото: Комитет по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга

Жилой комплекс Golden City

Несходимость двух главных городов России – Москвы и Санкт-Петербурга – предмет самых разнообразных дискуссий, которые делятся даже не десятилетиями, а столетиями. Между тем для многих москвичей «вырваться в Питер», чтобы ощутить это несходство, стало способом зарядиться той строгой академической северной красотой, которой лишена столица. Но если туристическое лицо города на Неве более-менее понятно, то его повседневные градостроительные заботы и нужды в основном остаются за кадром.

О том, как будет развиваться Санкт-Петербург в ближайшие годы, какие приоритеты поставлены перед архитектурным сообществом города, рассказал первый заместитель председателя Комитета градостроительства и архитектуры города, главный архитектор Санкт-Петербурга Павел Соколов.

■ **Павел Сергеевич, международный фестиваль «Зодчество. Россия 2025», проходивший в Гостином Дворе, представил масштабный стенд Санкт-**

Петербурга. В аннотации к нему был сделан акцент: Северная столица развивается в соответствии с Генеральным планом города. Сейчас распространена практика разработки мастер-планов, которые пытаются применять некоторые города России. В чем преимущество Генерального плана и позволяет ли этот документ развиваться городу динамично?

– Представляя выставочный стенд Санкт-Петербурга на фестивале «Зодчество. Россия 2025», мы хотели рассказать о наших градостроительных традициях. Основным событием нашего павильона стала демонстрация ретроспективы трехсотлетней истории возникновения города, представленной в уникальных картографических материалах, и динамики градостроительного развития Санкт-Петербурга от момента создания до наших дней. Генеральный план для нас – это не просто документ территориального планирования, это история развития города на основе преемственности решений. Планировочная структура Санкт-Петербурга, восходящая к планам Трезини и последующим эпохам, – величайшая ценность. Генеральный план является

инструментом бережного развития в условиях жестких историко-культурных и ландшафтных ограничений. Наш исторический центр находится под охраной ЮНЕСКО, у нас уникальные градостроительные ансамбли и видовые панорамы. Кроме того, одна важная деталь – не стоит забывать, что Петербург изначально задумывался как столица империи, во многом это определило его архитектурный вид и планировочную структуру.

Сегодня Генеральный план утверждается законом, что придает ему высшую юридическую силу в системе градостроительного планирования. В 2024 году вступил в силу актуализированный Генеральный план Санкт-Петербурга с горизонтом планирования до 2050 года. Такая перспектива позволяет нам строить фундамент для масштабных инфраструктурных, транспортных, экологических проектов. Ведь Генеральный план – это синтез всех аспектов жизни города: от сохранения культурного наследия до развития метрополитена и инженерных сетей мегаполиса XXI века. Он обеспечивает сбалансированность функционального зонирования.



Сегодня горожане хотят жить в комфортном, социально устойчивом, инфраструктурном, технологичном и при этом экологичном, благоустроенном и безопасном городе. Именно это для нас является ориентиром, когда мы говорим о качественной городской среде

■ **А мастер-план, применяете ли вы этот инструмент?**

– На самом деле есть четкое руководство к действию. Это Градостроительный кодекс РФ, федеральное и региональное законодательство, которые определяют структуру и порядок принятия базовых документов пространственного развития – Стратегии социально-экономического развития, Генерального плана и Правил землепользования и застройки. Сейчас мы поэтапно обновляем эти документы, готовим на базе решений Генплана госпрограммы по его реализации как в части инфраструктуры, так и объектов регионального значения.

Что касается мастер-плана, то его правовой статус до сих пор не определен законодательно. Инструментарий мастер-планирования может быть использован на стадии концептуальных проработок для отдельных территорий. Однако в настоящее время необходимость введения дополнительных документов территориального планирования в Санкт-Петербурге нецелесообразна.

■ **Дороги, социальная инфраструктура, капитальное строительство – если условно разделить строительство в Санкт-Петербурге на эти три важных направления, чего удалось достичь и что предстоит сделать в ближайшие годы?**

– Сегодня горожане хотят жить в комфортном, социально устойчивом, инфраструктурном, технологичном и при этом зеленом, экологичном, благоустроенном и, наконец, красивом и безопасном городе. Именно это для нас и является ориентиром, когда мы говорим о качественной городской среде. Такую же задачу ставит перед нами президент



Фото: Комитет по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга

страны. В решении мы используем разные инструменты. Например, благодаря налаженному взаимодействию всех участников строительного процесса жилье в городе возводится только при условии обязательного обеспечения соцобъектами, за последние несколько лет объем их ввода вырос в полтора раза. Если в 2019 году силами Адресной инвестиционной программы и инвесторов было построено всего 40 социальных объектов, то в прошлом году эта цифра составила более 100. Это очень серьезный показатель по стране. Кроме того, у нас довольно высокие стандарты строительства школ – современные, технологичные, оснащенные бассейнами, лабораториями, медиастудиями и спортивными залами. Детские сады помимо бассейнов оснащаются соляными пещерами. В этом году город не снижает темпов – планируется ввести около 2,5 млн кв. метров жилья и также порядка 100 соцобъектов.

■ **Жилье и социальная инфраструктура нужны всегда, но какими проектами город живет сейчас, что окружает жилье и создает среду для жизни?**

– Самым важным драйвером роста для Санкт-Петербурга сейчас являются мегапроекты – крупные инфраструктурные проекты, реализация которых значительно преобразит облик нашего города и откроет новые возможности на десятилетия вперед. Строительство высокоскоростной железнодорожной магистрали Петербург – Москва, новых станций метрополитена, сети городских электричек и скоростных трамваев, новых разводных мостов через Неву, круглогодичного морского курорта в районе поселка Горская, широтных скоростных магистралей – лишь часть задач по ревитализации городского пространства, которые перед нами ставит губернатор Санкт-Петербурга.

■ **Как вы участвуете в этих проектах?**

– Комитет по градостроительству и архитектуре, как один из участников этого глобального процесса преобразований, обеспечивает возможность для осуществления планов развития. Как я уже отметил, принят новый Генеральный план города, вместе с этим скорректированы нормативы градострои-



Фото: Комитет по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга

«Лакта Центр»



Во время работы Международного архитектурного фестиваля «Зодчество»

10

НОВЫХ СТАНЦИЙ МЕТРО

ПОЯВИТСЯ В ПЕТЕРБУРГЕ К 2030 ГОДУ

тельного проектирования, в финальной стадии актуализация Правил землепользования и застройки. На базе этих обновлений в 2025 году уже утверждено порядка 60 проектов планировки территории города, значительная доля которых направлена на развитие дорожно-транспортной и инженерной инфраструктур. Например, это документация для реконструкции водопровода в Кронштадском районе, строительства транспортной развязки Широкой магистрали скоростного движения, размещения второй нитки канализационного коллектора северной части Санкт-Петербурга, транспортной обеспеченности намывных территорий Васильевского острова, реализации будущего туристско-рекреационного кластера в Горской, продолжения Кировско-Выборгской линии метрополитена. Многие из этих проектов уже в активной фазе строительства.

■ **То есть упор на развитие метро?**

– Для Санкт-Петербурга приоритетом является не только развитие метро, но в целом внедрение разных видов общественного транспорта. Этот приоритет закреплён в Генеральном плане. Транспортный блок правительства Санкт-Петербурга также активно работает над реализацией проектов скоростного трамвая и сети городских электричек. Очевидно, что в многомиллионном городе с большим автомобильным трафиком преимущество получит тот вид общественного транспорта, который в меньшей степени станет занимать земельный ресурс и при этом будет скоростным и комфортным.

■ **Развитая транспортная система нужна, когда люди активно перемещаются. Куда будут направлены эти потоки?**

Что касается развития общественного транспорта. Конечно, самый удобный, комфортный и быстрый способ перемещения в мегаполисах – это метро. За последние несколько лет в городе проведено большое обновление сферы метростроения, и несмотря на перезапуск всей системы, несмотря на сложные грунты, город поэтапно реализует планы по развитию метрополитена. Это большая работа – заложить основу в Генеральном плане, разработать документацию подземных пространств, решить имущественные вопросы, отстроить проходческие комплексы. По плану к 2030 году в Петербурге должно появиться 10 новых станций метро.

– Принципиально важно, что к развитию территорий города, решению вопросов социальной, транспортной обеспеченности, появлению новых точек роста мы подходим комплексно. Как результат к таким проектам комплексного развития территорий можно отнести: многофункциональный комплекс «Лакта Центр» и общественное пространство вокруг него, туристско-рекреационный кластер «Остров фортов» в Кронштадте. Отдельного внимания заслуживают спортивно-досуговый комплекс «СКА Арена» с парковой зоной и развитие юга города, где благодаря ИТМО Хайпарк и СПбГУ появится целый научно-образовательный кластер. Эти и другие проекты – свидетельство работы принципа полицентричности, и мы прогнозируем, что они будут востребованы горожанами.

■ **В одном из своих интервью вы сказали: «Традиции не должны сдерживать развитие города». Как вы видите будущее исторического центра?**

– Мы обязаны сберечь исторический облик парадного Петербурга, его архитектурный код, найти баланс между сохранением и развитием. Богатое культурное и историческое наследие предъявляет особые требования к облику города, при всех современных нормативах он должен сохранять свою идентичность и уникальность. Я уверен, несмотря на стремительную урбанизацию, исторический центр сохранит свою суть и будет продолжать жить полноценной жизнью.

Только вперед

Планирование и строительство транспортной инфраструктуры выходят на новый уровень



Мегaproектом градостроительной политики первой четверти нового века в столице стало строительство и запуск БКЛ. Эта магистраль замкнулась 1 марта 2023 года. Ввод новых станций метро продолжается: в 2025 году открылось четыре станции Троицкой линии: «Вавиловская», «Крымская», «Академическая» и «ЗИЛ». «МП» разбирается, как и с какой скоростью будет развиваться метрополитен дальше.

>260

КМ ЛИНИЙ МЕТРО И МЦК

ПОСТРОЕНО И РЕКОНСТРУИРОВАНО В МОСКВЕ С 2011 ГОДА



Фото: Александр Авилов / агентство «Москва»

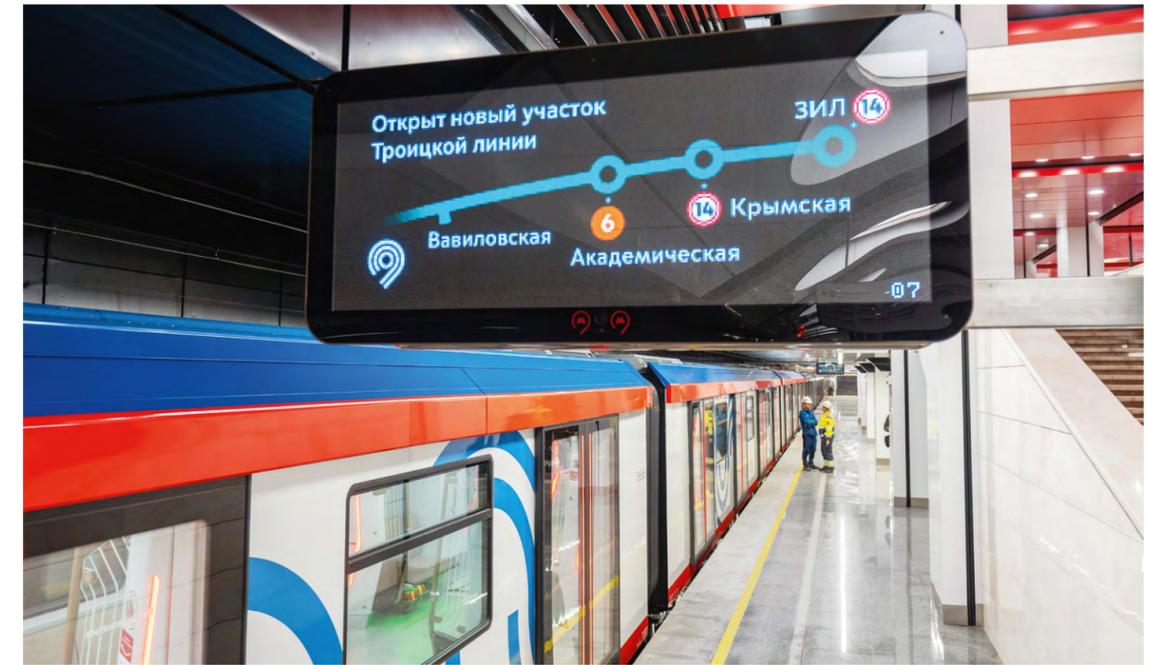


Фото: fotostorm.ru



В Москве продолжается строительство Троицкой линии метро — нового радиального маршрута протяженностью 43 км. Уже открыто 11 станций первой очереди. Линия станет самым длинным радиусом за МКАД и улучшит транспортную доступность южных районов столицы и Новой Москвы.

Ежегодно в столице планируется сдавать по 5–6 новых станций, сообщил мэр Москвы Сергей Собянин. «Не такими темпами, как в предыдущие годы, для этого нет такой необходимости, потому что мы активно догоняли то, что было упущено за предыдущие десятилетия, но тем не менее объемы тоже огромные. Планируем вводить где-то порядка по 5–6 новых станций в год», — отметил глава города. Мэр также заверил, что будут развиваться Рублёво-Архангельская линия, которая пойдет в сторону СберСити, и Бирюлёвская ветка.

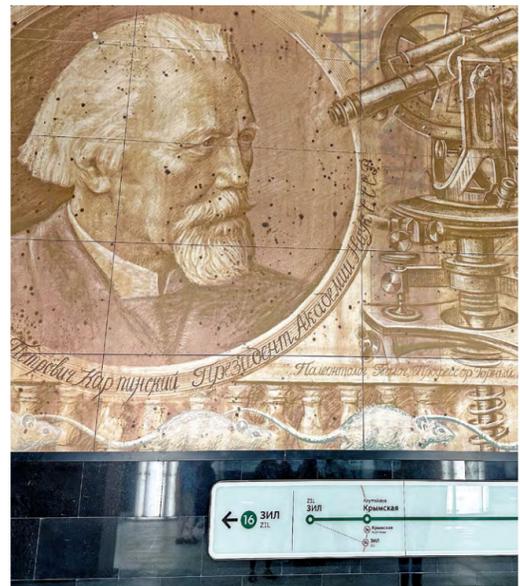


Фото: агентство «Москва»

ЧТО СДЕЛАНО

Премьерами столичной подземки в 2025 году стали четыре станции Троицкой линии: «Вавиловская», «Крымская», «ЗИЛ» и «Академическая».

Президент Союза московских архитекторов Николай Шумаков, по чьим проектам и с чьим активным участием за неполные полвека в столице построено порядка 60 станций метро, отметил: «Метрополитен в Москве сейчас развивается так, как я всегда хотел, и все эти годы много для этого делал. Каждая ветка прокладывается грамотно, работы идут стремительно. И задача поставлена верно, чтобы из любого спального района можно было добраться пешком до метро. И скоро она будет реализуема».

Над обликом «Вавиловской» работала команда из «Мосинжпроекта»: заместитель начальника отдела архитектуры подземных сооружений Александр Вигдоров, главный архитектор проекта отдела архитектуры подземных сооружений Сергей Каретников и заместитель начальника управления по архитектуре Владимир Бутурлинец. Ранее команда проектировала на этой же ветке станцию «Генерала Тюленева», за что получила премию Москвы в сфере архитектуры и градостроительства в номинации «Лучшее архитектурно-градостроительное решение станций метрополитена». Над концепциями станций «Крымская», «Академическая» и «ЗИЛ» трудился авторский коллектив под руководством народного архитектора Николая Шумакова.

Сразу две новые станции из четырех посвящены отечественной науке. «Вавиловская» отдает дань памяти и уважения родоначальнику отечественной научной школы физической

оптики академику Сергею Ивановичу Вавилову, с 1945 года возглавлявшего Академию наук. А в концепции «Академической» отражена 300-летняя история все той же Академии наук. Обе станции получились великолепными. Основной темой архитектурного решения «Вавиловской» стало открытое ученым явление люминесценции: архитекторы вдохновлялись волновой теорией, эффектом преломления света и явлением дисперсии. А на «Академической» творческий дуэт из академиков от архитектуры и искусства — Николай Шумаков привлек к сотрудничеству народного художника и скульптора Александра Рукавишника — применил свой безотказный прием. На гигантском полотне размером 162 на 5 метров в технике «острый коготь» проиллюстрирована вся история РАН — от утверждения Елизаветой Петровной устава академии до сегодняшнего дня.

На «Крымской» Николай Шумаков, по его же признанию, пропел гимн любви к полуострову. «Маяки, чайки, паруса, моряки, пионеры, «Артек». Цвета морские — синева неба, серебро волны, белизна облаков. Источником света сделали светильники-иллюминаторы, которые рассредоточены вдоль всей платформы. На фасаде вестибюля разместили панно в виде земного шара, где в центре карта Крыма с нанесением основных городов полуострова. Этот прием показывает, что Крым навсегда в сердце каждого, а для части россиян это вообще центр Вселенной», — рассказал архитектор о концепции станции.

А на станции «ЗИЛ» академик и его команда рассказали пассажирам историю индустриального гиганта, бывшего в свое время «городом в городе». На полотне, выполненном опять же

в соавторстве с Александром Рукавишниковым, показана вся продукция завода от «АМО» до последней модели, которая не успела пойти в серийное производство. В формате «машины и люди» представлена яркая палитра всех профессий — от инженеров-разработчиков до водителей.

После сдачи в эксплуатацию новых станций продолжаются работы по обустройству прилегающей территории, включая строительство инфраструктуры. Так, накануне Нового года все на той же Троицкой линии метро завершено строительство надземного пешеходного перехода у открытой ранее станции «Корниловская». Теперь пересекать улицу Адмирала Корнилова и Калужское шоссе, а здесь проходят основные потоки к метро, комфортно и безопасно.

В ПРОЦЕССЕ

Продолжается масштабный проект строительства 13-й станции Кольцевой линии метро — «Достоевской». Ее готовность, как заверил Сергей Собянин, составляет 35%. Пожалуй, из всех строительных площадок эта наиболее ярко показывает, как приходится «догонять», интегрируясь в живую городскую ткань. «Работы ведем в самом центре города — в плотной застройке, рядом с действующими линиями метро, множеством инженерных коммуникаций и подземными водами. Приходится применять горный способ проходки — с использованием средств малой механизации. По сути, работа выполняется практически вручную», — рассказал Сергей Собянин.

Также градоначальник уточнил, что ТПМК «Екатерина» начал проходку пятого вертикального ствола для системы вентиляции будущей станции.

К работе приступил еще один щит с романтическим именем «Эсмина». Его в первый день зимы запустили для прохождения левого тоннеля Бирюлёвской линии между станциями «Кленовый бульвар» и «Остров

мечты». Параллельно проходку соседнего правого перегонного тоннеля в очень непростой гидрогеологии, а тоннель пройдет под Москвой-рекой, успешно ведет щит «Елена».

Продолжается и строительство изумрудной Троицкой линии. У будущей станции метро «Ватутинки» началось устройство ограждающей конструкции котлована. Попутно идет вынос инженерных сетей из зоны строительства и подготовка площадки. Чуть ранее, в конце октября, Сергей Собянин дал старт проходке левого перегонного тоннеля от действующей станции «Новомосковская» до будущей станции «Соленки». Этим мэр анонсировал начало завершающего этапа строительства Троицкой линии.

ЗАПЛАНИРОВАНО

Накануне зимы согласовали архитектурные концепции станций Бирюлёвской линии — «ЗИЛ» и «Кленовый бульвар». Первую оформят в стиле про-

мышленной эстетики — колонны и потолок облицуют нержавеющей шлифованной сталью, а для пола используют плиты из темного гранита. В отделке «Кленового бульвара» обыграют само название станции: на путевых стенах выложат кленовые листья из алюминия, аналогичный орнамент появится на полу в вестибюлях. Видимо, на это решение повлияли многочисленные претензии пассажиров, ожидавших ранее увидеть подобное оформление на одноименной станции БКЛ, которую архитекторы Татьяна Осецкая и Александр Салов создали в стиле архитектуры дворца царя Алексея Михайловича в Коломенском. В качестве компромисса остроугольные листья в скором будущем появятся на Бирюлёвской линии.

Также анонсирована концепция станции «Гольяново» — она будет посвящена космической тематике, пассажиры увидят ассоциативные образы с зондами и солнечными батареями.



Фото: stroy.mos.ru

Новые стандарты НОВОЙ ШКОЛЫ

Как прошли первые месяцы учебного года в одной из самых инновационных школ Москвы

Первого сентября 2025 года был запущен учебный процесс в интересном и пока еще нетипичном для бюджетного образования здании, отражающем последние тренды в school building. Девелопер, возводящий жилой район ALIA на северо-западе Москвы, в рамках сообразительности по инвестконтракту построил четырехэтажную школу по авторскому проекту. Предполагалось, что в здании разместится учебное заведение, специализирующееся на естественно-научных дисциплинах и имеющее в своей структуре инженерные классы. Оснащение школы включает IT-полигон с экспериментальным оборудованием. Годом ранее было озвучено, что новый корпус войдет в состав школы № 58, которая станет сотрудничать с крупнейшей машиностроительной корпорацией страны «Ростех» и с ведущими техническими вузами страны по развитию инженерного образования и профориентации школьников.

На открытие школьного корпуса приезжали мэр Москвы Сергей Собянин и глава госкорпорации «Ростех» Сергей Чemezov. Корреспондент «Московской перспективы» пообщалась с директором Государственного бюджетного общеобразовательного учреждения города Москвы «Школа № 58» Дмитрием Александровичем Топешкиным. Он рассказал об архитектурных нюансах проекта, способствующих гармоничному развитию детей и эффективному образовательному процессу.

■ Дмитрий Александрович, расскажите, пожалуйста, был ли педагогический коллектив вовлечен в процесс проектирования нового корпуса, какие ваши пожелания были учтены архитекторами?

– Вопрос о передаче этого корпуса в состав ГБОУ «Школа № 58» начал обсуждаться, когда уже был утвержден проект, построены стены и подключались коммуникации. Сейчас, обживаясь, мы даем обратную связь девелоперу, который еще будет возводить на территории бывшего Тушинского аэродрома новые детские сады и школы, которые, с большой долей вероятности, войдут в состав нашего образовательного комплекса. Наши отзывы также ценят в бюро ASADOV, которое занималось проектированием. Архитекторы сделали действительно интересный проект – мы вме-



Фото: пресс-служба «Ростеха»

хали в красивое, яркое и функциональное помещение. Знаю, что и для городских властей наш корпус считается удачным и интересным, многие аналогичные решения уже используются в программе капитального ремонта московских школ.

■ Что лично вам нравится в школьном корпусе в первую очередь?

– Про архитектурные особенности много говорили, когда школу открывали. Я поделюсь неочевидными на первый взгляд преимуществами. На удивление, внешне школа выглядит довольно компактно, но внутри она большая и просторная – четыре полноценных этажа и большое пространство на минус первом этаже. Интуитивно я объясняю это тем, что архитекторам удалось хорошо поработать с системой остекления.

С улицы окна опять же выглядят довольно стандартными, но по факту они очень большие и пропускают много света – это визуально расширяет пространство и дает ощущение объема. Например, у нас очень

просторный атриум, который выполняет функцию актового зала. Его возможности пытаемся использовать по максимуму – мы уже проводили открытые лекции, сейчас на этой площадке начала работать театральная студия и проводятся разнообразные школьные мероприятия.

■ Есть какие-то пока нетипичные для массовой школы приемы зонирования пространства?

– Отлично решен вопрос с начальной школой. У малышей изолированное крыло с отдельным входом и даже есть свой спортзал: нет пересечения старших и младших детей. Дизайн классов тоже сделан с учетом возраста: сдержанное оформление для старших и более яркие решения для младших школьников. Продумано и зонирование столовой – пищеблок общий, но младшие и старшие дети сидят по разные стороны от него. По правилам для 1–4-х классов столы должны накрывать взрослые. Для старшеклассников предусмотрена раздача, она с другой стороны «острова», что очень удобно. Еще у нас много кабинетов и лабораторий, в которых можно проводить

занятия в малых группах. Раньше в школах предусматривались маленькие классы только для изучения иностранных языков, сейчас на такие пространства большой запрос. Например, для проектной или лабораторной работы, для занятий по профильным предметам.

■ Фраза про минус первый этаж вызывает удивление и, скажем честно, некие опасения, ведь такое не практикуется в стандартных школах по правилам техники безопасности.

– Все КПП оснащены постами охраны и камерами видеонаблюдения. А что касается подземного этажа, обычно он действительно не используется по правилам пожарной безопасности. Проект нашей школы предусматривает, что оттуда есть прямой эвакуационный путь на улицу, это гарантирует безопасную эксплуатацию. На минус первом этаже разместили хранилище для книг и раздевалки – это оказалось очень удобно, так как экономит целый этаж полезной площади надземной части.

■ Ядром вашей школы стал IT-полигон. Что это такое и как он выглядит?

– Нашими партнерами выступают «Ростех» и ведущие технические вузы, а цель – готовить ребят к поступлению в том числе на айтишные специальности. Полигон – единое пространство для углубленных экспериментов вместо отдельных кабинетов физики, химии, информатики и т.д. Под него у нас отдан практически весь четвертый этаж. Там есть и обычные кабинеты, но тоже с дополнительным оснащением. IT-полигон разделен на три большие части. Одна – под естественно-научные и медицинские практикумы. Вторая – под робототехнику, где можно испытывать ползающие, ездящие дроны и даже летающие – там есть заградительные сетки. Также выделено пространство для инженерного практикума, в том числе для работы

с 3D-принтерами. Уровень оснащения очень высокий, техника представлена в самом широком диапазоне. Сейчас основная задача – внедрение этого оборудования в образовательный процесс и подбор специалистов, которые смогут грамотно интегрировать технику в учебную и внеурочную деятельность.

■ В новостях об открытии школы говорили в том числе и про теплицы.

– Да, учебно-опытный комплекс с теплицами – часть пришкольной территории. Здесь ребята смогут выращивать растения и изучать биологию в реальных условиях. В целом это то пространство, про которое я говорю, что его лучше один раз увидеть, ибо описать, насколько оно функциональное и красивое, очень сложно. Это абсолютно безопасная территория, которая включает спортивное ядро: стадион с беговыми дорожками, площадками для баскетбола и волейбола, а также игровую площадку и зону для прогулок и отдыха на открытом воздухе.

■ Открытие нового корпуса школы № 58 – это в первую очередь комфорт, безопасность, эстетическое удовольствие от нахождения в красивом и современном пространстве. Но все, что вы перечислили, расширяет и возможности для улучшения образовательного процесса.

– Безусловно. Школа с хорошим педагогическим потенциалом, мотивированными детьми и современное здание, где архитектура и технологии работают на качество образования, в какой-то момент просто, как я говорю шутя, нашли друг друга. Этот корпус подходит нам с точки зрения продолжения развития тех программ, которые у нас уже есть, а также для открытия новых, которые являются их естественным продолжением. Мы реализуем проект «Математическая вертикаль», развиваем имев-

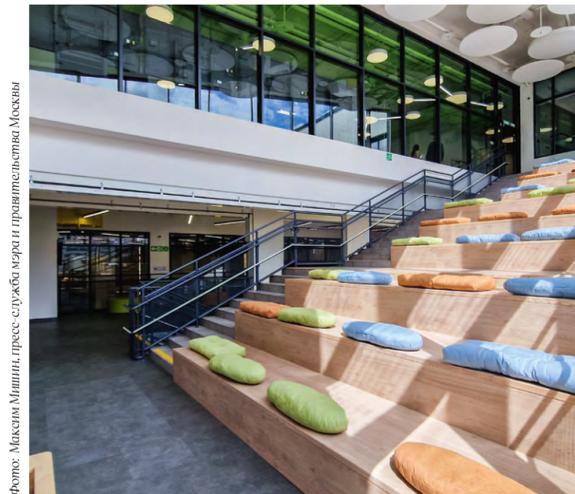


Фото: Максим Машин, пресс-служба мэра и правительства Москвы

шие профили, а с этого года запустили проект «Инженерный класс в московской школе». Делаем это благодаря тому оборудованию и пространствам, которых в историческом здании 58-й школы не было. И синергия наших новых возможностей привела к тому, что мы начали сотрудничать с лучшими вузами страны, помогать с профориентацией и уже на этом этапе готовить детей к тому, что они свяжут свою жизнь с инженерными специализациями. Наши условия работы интересны педагогам с высокой квалификацией – ведь действительность соответствует их ожиданиям. Педагогический коллектив сейчас проходит период адаптации, все полны энтузиазма. Коллеги видят, что у нас есть определенные требования – это достаточно высокая планка, но в ответ они получают соответствующий уровень заботы. В нашей школе есть психологическое сопровождение как для учеников, так и для педагогов. Все это суммарно привлекает к нам талантливых детей и очень вовлеченных родителей.



АРХИТЕКТУРНАЯ АЗБУКА

Новая школа во многом уникальна, вот лишь некоторые ее конструктивистские особенности:

- площадь здания более 12 тысяч квадратных метров, комфортное и безопасное пространство рассчитано на обучение 825 школьников 1–11-х классов. В здании обустроили безбарьерную среду;
- здание состоит из двух блоков: в одном будут заниматься начальные, а в другом средние и старшие классы. Фасады покрасили в желтые, белые и серые цвета;
- дизайн внутренних помещений отражает специализацию школы: стены украшают изображения графиков функций, цепочек молекул и диаграмм звуковых волн;
- акустические панели атриума поглощают шум: ни музыка, ни звучащий здесь смех не мешают занятиям в кабинетах;
- в здании 33 универсальных и специализированных учебных кабинета, а также креативное пространство, обустроенное по типу университетского кампуса. Также есть медиатека, творческие мастерские и спортивные залы.

Фото: Максим Машин, пресс-служба мэра и правительства Москвы



Работа Евгения Желвакова «Ангел» в STONE Towers

Паблик-арт как часть мегаполиса

Девелопмент активно развивает программы, рассчитанные на взаимодействие с городом и современным искусством

Конец 2025 года увенчался примечательным событием, которое произошло в Южном порту. В рамках программы благоустройства набережной жилого комплекса Portland и фестиваля паблик-арта «Здесь и сейчас» состоялось открытие скульптуры «Обнимать». Произведение стало первым из цикла скульптур, украшающих новый променад территории, которая уже сегодня радикально меняет свое лицо. Из хаотичного и неупорядоченного городского пространства Южный порт превращается в фешенебельный район города.

Проект ЖК Portland в Южном порту реализует девелопер FORMA. В его планах – широкий набор стрит-арт-объектов, которые станут частью благоустройства в рамках строительства жилого квартала. Скульптура «Обнимать» – первая из серии объектов уличного искусства, которые появятся на новой набережной протяженностью 400 метров. Для реализации этого проекта к партнерству пригласили российскую художницу и перформера Александру Weld Queen. Месседж ее работы понятен и очень актуален, тем более для нового и еще не обжитого городского пространства. Тепло и уют, магия доброты и позитивной энергии – это то, что особенно ценно для жителей бурлящего мегаполиса. «Образ возник как символ внутреннего центра и устойчивости – того состояния, в котором каждый может почувствовать себя защищенным и наполненным спокойной силой», –



Фото: Артур Новикоскиан / агентство «Москва»

Александра Weld Queen автор скульптуры «Обнимать» в ЖК Portland в Южном порту



Арт-объекты в благоустройстве и общественных пространствах влияют на формирование гармоничного пространства и атмосферу жилых проектов, поэтому мы активно сотрудничаем с современными художниками, особенно в работе над проектами бизнес-класса

подчеркнула Александра Weld Queen. Комментарий к этой работе озвучил и главный архитектор Москвы Сергей Кузнецов: «Впечатляющее металлическое произведение в форме арки высотой около 4 метров – не просто инсталляция, а точка притяжения, которая формирует эмоциональную связь между городом, окружающей средой и будущими резидентами нового жилого комплекса, превращая территорию в место, где легко почувствовать себя дома».

МУЗЕИ, ТЕАТРЫ... МУЛЬТФИЛЬМЫ

Интерес к искусству со стороны девелоперов отмечается уже не первый год и приобретает разные формы и масштабы. Есть компании, которые считают для себя важным тесное взаимодействие с культурными институтами, оказывая помощь музеям и театрам. По этому пути пошла команда ЛСР, на собственные средства осуществляющая реставрацию Дома-музея Константина Мельникова.

Компания VOS'HOD в 2003 году стала официальным партнером Музыкального театра имени К.С. Станиславского и В.И. Немировича-Данченко. В 2025 году компания творчески связала себя с двумя постановками театра – балетами «Знаем благую весть» и «Жар-птица». «На протяжении двух лет наше партнерство эволюционировало от сотрудничества до настоящего сотворчества. Новый, 107-й сезон обещает стать насыщенным яркими премьерными, и мы с гордостью продолжаем быть частью этой эстетики, где традиции встречаются с инновациями, формируя культурный ландшафт страны», – резюмировала Марина Руднева, управляющий партнер VOS'HOD.

Компания ФСК выбрала для себя культурную ниву художественного творчества. Основатель и акционер ГК ФСК Владимир Воронин является председателем попечительского совета Музея русского импрессионизма и оказывает поддержку деятельности музея. Есть в практике компании и другой способ культурного



Первый в России ИИ-анимационный сериал «Счастличик Лаки» от ГК ФСК

Фото: компания ГК ФСК



Жителям Дома МАЛЕВИЧ в августе этого года был представлен лендинг парка-вернисажа, который появится у них во дворе. Он станет галереей искусств под открытым небом. Для пространства создано около 15 арт-объектов – скульптуры, отсылающие к супрематизму

самовыражения: в этом году стартовал целый ряд спецпроектов для создания новой точки притяжения в рамках проекта ЖК Sky Garden. «Мы убеждены, что арт-объекты в благоустройстве и общественных пространствах влияют на формирование гармоничного пространства и атмосферу жилых проектов, поэтому мы активно сотрудничаем с современными художниками, особенно в работе над проектами бизнес-класса», – комментирует тему PR-директор ГК ФСК Екатерина Самородова. 2025 год открыл компании дорогу в сфере анимации: совместно с Wildscreen Production был создан пилотный эпизод анимационного сериала, полностью разработанного с применением генеративных технологий искусственного интеллекта. В основе пятиминутного анимационного ролика лег сюжет на тему дружбы и добрососедства, забавные ситуации героев – девочки Ники и щенка корги. Визуальное исполнение ролика соответствует стандартам премиальной анимации. Фоном для событий стали цифровые реконструкции реальных объектов ГК ФСК. При этом они органично интегрированы в повествование и воспринимаются не как рекламные элементы, а как среда для раскрытия темы.

АРТ-ПРОСТРАНСТВА

Группа «Эталон» выбрала для себя в качестве главного культурного эксперимента выставочное направление. Площадком для этого направления стал жилой комплекс «Серебряный фонтан» в Алексеевском районе Москвы, реализованный компанией. Часть комплекса занимает деловой квартал, в котором открылось новое пространство для отечественного современного искусства – ART SPACE. Новая площадка площадью 495 кв. метров привлекла к себе внимание более 100 представителей делового и арт-сообщества, собравшихся на персональной

выставке художника Ивана Коршунова «Эсхатология XXI века». Экспозиция включает 39 уникальных работ художника. «Художественная галерея ART SPACE – логичное развитие нашей стратегии формирования качественной городской среды. В этом году мы завершили масштабную реставрацию и запустили галерею ARTBOX, сквер 80-летия Победы и флагманский магазин «Гжель», павильон «Московское чаепитие». Наша задача не просто сдавать объекты, а обеспечивать их долгосрочную

культурную насыщенность. Здесь можно остановиться – отвлечься от городской суеты, от рутины и от бесконечных встреч. Искусство не требует объяснений. Оно дает пространство для мысли и тишины», – прокомментировал это событие Михаил Бузулуцкий, президент Группы «Эталон».

Компания MR Group представила образец точечного взаимодействия с известными на мировой арт-сцене российскими художниками Андреем Блохиным



Художественная галерея ARTBOX Эталон



«Стравинский. Куклы. Танцы», МАМТ имени К.С. Станиславского и Вл. И. Немировича-Данченко. Балетная сценография интегрирует в постановку расположенный в Брюсовом переулке клубный дом Brusov от Vos'hod

и Георгием Кузнецовым. Их арт-объект Imagine будет создан для премиального жилого комплекса Famous. Как подчеркивают в MR Group, это новый для компании опыт в широком наборе культурных коллабораций. Famous – проект неординарный. Это пример так называемой скульптурной архитектуры, когда форма здания создает образ. В 2024 году проект был награжден премией The International Architecture Awards. Скульптура Imagine представляет собой фигуру девушки в виртуальном шлеме. За счет разделения арт-объекта на фазы движения возникает эффект моментальной съемки динамичного объекта, который словно растворяется в пространстве.



Фотоматериал: пресс-служба MR Group

Арт-объект для премиального жилого комплекса Famous

Дополнительным элементом инсталляции являются пикселизированные формы, окружающие фигуру: виртуальные элементы, балансирующие между материальностью и иллюзией. Общий вес скульптуры, созданной из пластиковой сетки с термоформовкой на металлическом каркасе, составляет более 80 килограммов. «Произведение символизирует стирание границ между реальным и виртуальным мирами в современной жизни, оно отражает состояние, в котором человек одновременно существует в нескольких измерениях, становясь частью гибридной реальности. Это метафора нового этапа эволюции человеческой природы, где технологии становятся неотъемлемой частью восприятия и опыта», – отметил художник Андрей Блохин, арт-группа Recycle Group.

На территории жилого комплекса Famous, который располагается в районе Филевского парка, для двухметровой скульптуры определили место в «Алом саду», которое располагает к созерцанию и взаимодействию с объектом искусства. Проект сада создан архитектором и урбанистом Хироки Мацуура.

КСТАТИ, О САДАХ И ПАРКАХ

То, что эти рукотворные пространства окружают собой объекты жилых и деловых комплексов, стало обычной практикой в девелопменте столицы. Пожалуй, новым можно считать то, каким образом в рамках таких проектов воплощаются образы и темы самых разнообразных сфер – национальных культур, человеческой деятельности (например, спорта). Концерн «КРОСТ» выбрал для себя тему авангарда в художественном творчестве начала прошлого века. Жителям Дома МАЛЕВИЧ в августе этого года был представлен лендинг парка-вернисажа, который появится у них во дворе. Он станет галереей искусств под открытым небом. Для пространства создано около 15 арт-объектов – скульптуры, отсылающие к супрематизму. В их числе беседка, напоминающая знаменитый черный квадрат, и улитка, которая, по всей видимости, станет любимицей детской аудитории.



Татьяна Желанова,

директор по коммуникациям и устойчивому развитию компании STONE:

Городская среда мегаполиса сегодня стремится к тому, чтобы быть не просто функциональной, но и эмоционально значимой для своих резидентов. Паблик-арт стал полноправной частью урбанизации: с его помощью маркируются территории, расставляются акценты и даже оказывается влияние на логику и маршруты людей.

Но не каждый арт-объект пройдет проверку временем – обеспечить ему долгие годы актуальности помогут несколько принципов. Мы сформулировали их для себя в процессе работы над «Ангелом» для STONE Towers. Ключевой из них – уважение к месту. Арт должен вступать в диалог с архитектурой и людьми, а не противостоять им, быть связан с контекстом, придавать территории смысл, а не казаться случайным декоративным элементом.

Второй важный аспект – формирование экспертного круга. Профессиональное жюри, чей труд задействован в интеграции арт-объекта, позволяет избежать субъективности и вкусовщины, которые способны нивелировать весь позитивный эффект от искусства.

Прозрачность выбора и открытые конкурсы формат, который мы по собственному опыту считаем наиболее удачным для работы с искусством. Они расширяют круг авторов, стимулируют молодые таланты и обеспечивают разнообразие взглядов. Наша работа с арт-проектами стала одним из наиболее заметных примеров того, как бизнес может влиять на городскую среду. Конкурс STONE Art – философия новых форм – создал прецедент, когда концепт, выбранный профессиональным жюри, был доведен до полноценной реализации.

Победившая работа Евгения Желвакова «Ангел» прошла путь от эскиза до установки на центральной площади квартала STONE Towers. «Ангел» стал первым арт-объектом, установленным в Москве в 2025 году, и прошел проверку «идентичностью», став частью городской жизни, символом локации и примером бережного отношения к контексту.

Продолжая проект STONE Art, в конце года мы объявили новый конкурс на создание крупнейшего в стране мозаичного панно площадью более 500 кв. метров. Проект станет ключевым визуальным маркером развивающейся территории STONE Савеловская бизнес-центра класса А, который готовится к вводу в 2026 году.



Фоток: фотомосквы

С востока до юго-запада

Трамвайная сеть столицы стала масштабнее и удобнее

С ноября в метро в системе напольной навигации появились новые наклейки-указатели, направляющие в сторону Московского трамвайного диаметра Т1. Указатели есть на многих станциях внутри кольца и на Кольцевой линии: на «Новокузнецкой», «Павелецкой», «Чистых прудах», «Третьяковской», «Комсомольской». А также за пределами центра: новый маршрут прошил стезей трамвайных путей 13 районов Москвы, четыре центральных железнодорожных вокзала и 24 станции метро. Добраться по новому маршруту можно от Метрогородка до станции «Университет». Это не всегда быстрее, чем на метро, но почти на всем протяжении, а длина новой ветки 27 км, намного удобнее. Впрочем, на некоторых участках можно выиграть и по времени. Разбираемся в новом маршруте и рассказываем, за что его полюбили экскурсоводы.

Все лето у районов, прилегающих к метро «Чистые пруды», «Красные Ворота» и переулков вокруг проспекта Академика Сахарова, велись работы для прокладки трамвайных путей. На этом участке впервые в России применили технологию автономного хода: здесь трамваи два километра проезжают без подключения к контактной сети, которой тут просто нет. Выезжая на этот участок, вагоновожатый опускает пантограф – так называются «рожки», которыми трамвай цепляется к проводам. Накопление энергии для автономного хода происходит на других участках маршрута во время движения под проводами. А на проспекте трамвай едет как детская игрушка на батарейках или уже привычный горожанам электробус. Проехав автономный участок, водитель на остановке снова поднимает пантограф, и трамвай продолжает ехать в обычном режиме.

СКОРОСТЬ И ЭКОНОМИЯ

Ожидается, что непривычная пока еще система автономного хода сократит количество задержек из-за повреждения инфраструктуры и позволит точнее соблюдать график движения. В перспективе это обеспечит экономию за счет сокращения расходов на ремонт трамвайного парка. Новая линия построена с применением современной технологии беспальной кладки путей без стыков, на монолитном фибробетонном основании. Это продлит срок службы путей, пока заявлен пятидесятилетний гарантийный срок. Еще по такому покрытию трамваи двигаются плавно, без лишнего шума и привычного для этого транспорта веселого перезвона.

«На диаметр выйдут 50 первых в России трамваев «Львенок-Москва» с автономным ходом, 64 остановки расположены через каждые 300–400 метров, а интервал движения будет шесть минут. Это минимальный интервал для такого крупного проекта», – анонсировал мэр города Сергей Собянин новый проект, объясняя москвичам причину временного неудобства. Так и получилось: в час пик интервал бывает и меньше шести минут. Такой график движения можно назвать идеальным для мегаполиса.

Кроме Т1 на этом маршруте продолжили курсировать трамваи № 13 и № 39. Получился так называемый единый коридор, где действуют три трассировки: Т1 «Метрогородок» – «Метро «Университет», № 13 «Метрогородок» – «Каланчевская улица», № 39 «Метро «Университет» – «Метро «Чистые пруды». Там, где траектория движения Т1 совпадает с маршрутами 13 и 39, за счет частоты движения уменьшены интервалы и время ожидания.

СТРАТЕГИЯ РАЗВИТИЯ

С запуском Т1 количество трамваев на маршрутах увеличилось в 2,5 раза. Всего между Метрогородком и станцией метро «Университет» курсирует 83 трамвая, включая 50 автономных вагонов. Суммарная пропускная способность этого парка – 200 тысяч пассажиров в сутки.

Строительство и открытие трамвайных диаметров является не только возрождением этого экологически безопасного вида транспорта, но и частью стратегии развития столичного транспорта на ближайшие годы. Предполагается, что новые маршруты станут отличным дополнением к метрополитену, в некоторых местах перераспределяя поток пассажиров, предлагая наземную альтернативу.

«Московские трамвайные диаметры фактически станут линиями наземного метро. Они пройдут через центр и, таким образом, свяжут между собой отдаленные районы столицы. До многих мест в городе на трамвае будет добираться быстрее, чем на метро», – отметил Сергей Собянин.

УДОБНЕЕ И ИНТЕРЕСНЕЕ

Общее время в пути на маршруте Т1 составляет около 110 минут. Вряд ли кто из москвичей будет ездить от конечной до конечной – маршрут больше подходит для сквозных поездок между линиями метро и внутри кольца.



В Москве запущен первый трамвайный диаметр Т1 длиной 27 км

Фоток: фотомосквы

На многих городских форумах и в чатах развернулась дискуссия о том, как удобнее и быстрее доехать от той же «Комсомольской», где сходятся пути поездов, прибывающих на Казанский, Ленинградский и Ярославский вокзалы, до «Павелецкой», куда часто направляются приехавшие на один из трех вокзалов, чтобы продолжить свой путь далее на аэроэкспрессе в Домодедово или на поезде южного направления. Формально от станции до станции на метро на пять минут быстрее. Но если посчитать время на движение по эскалатору, ориентирование по указателям, проход с багажом через турникеты, то трамвай выигрывает не только по времени, но и по удобству. К тому же такую поездку можно назвать экскурсионной: в трамвае широкие панорамные окна и удобные кресла.

На маршруте расположено множество популярных у горожан и туристов мест. Среди них парки «Зарядье», «Сокольники» и «Лосинный Остров», Данилов и Донской монастыри, Государственный Дарвиновский музей, Большой Московский цирк, Даниловский и Черемушкинский рынки, торговые центры «Павелецкая Плаза», «Гагаринский» и «Капитолий». А также крупные вузы – Московский государственный университет имени М.В. Ломоносова, Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики», Московская финансово-юридическая академия, МИРЭА – Российский технологический университет, Российский государственный социальный университет и Российский государственный университет имени А.Н. Косыгина.

Особенно живописный вид открывается днем при движении по Бульварному кольцу в сторону «Павелецкой». На пути пассажиров встретят «Дом с фигурами» на Яузском бульваре и высотка на Котельнической набережной. С Комисариатского моста также открывается панорама на Замоскворечье.

БЕСПЛАТНЫЙ АУДИОГИД

Экскурсоводы быстро оценили это преимущество: сейчас на сайтах, публикующих информацию об экскурсиях по Москве, довольно много прогулок, предлагающих путешествие на новом маршруте. Впрочем, отправиться на экскурсию на этом трамвае можно и даром – бесплатный аудиогид, рассказывающий о достопримечательностях маршрутов 13 и 39, которые местами совпадают с Т1, есть на городских порталах Russpass.ru и Московский транспорт (раздел трамвай – <https://i.transport.mos.ru/tram/39>).

Составители второго гида, озвученного Алексеем Россошанским и Юлией Романовой-Кутыниной, а это официальный голос Московского транспорта, отмечают, что аудиогид разбит на три прогулки. Первая – от «Университета» до «Тулской», вторая – от «Тулской» до «Новокузнецкой», третья – от «Новокузнецкой» до «Чистых прудов».

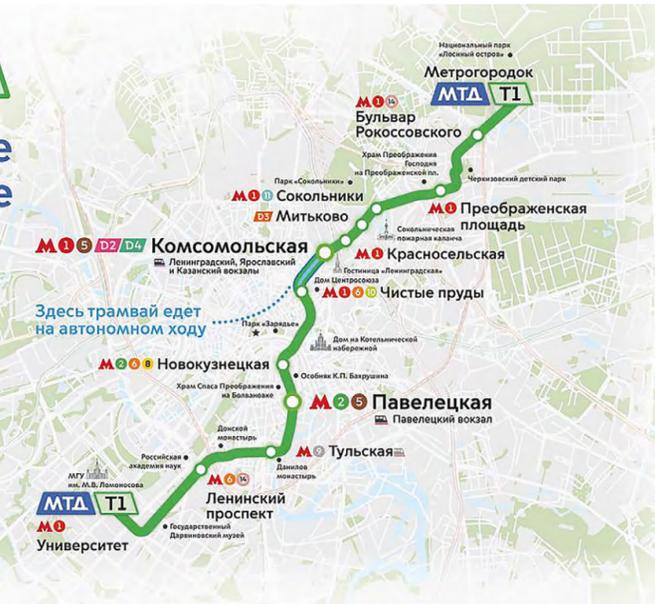
НОВАЯ ЖИЗНЬ ТРАМВАЯ

Развитие московских трамвайных диаметров продолжится. Весной 2026 года рассчитывают запустить диаметр Т2 длиной 33 км от метро «Чертановская» до станции Новогиреево МЦД-4. Он улучшит транспортное обслуживание более миллиона москвичей. Ожидается, что пассажиропоток на линии составит около 85 тысяч человек в день. Таким образом, в Москве будут действовать два трамвайных диаметра общей протяженностью около 60 километров. Но расширять будут не только диаметры, но и всю паутину трамвайных линий в целом.

Сейчас протяженность трамвайной сети составляет 430 км, 82% путей отделены от автодорог. В ближайшие годы планируется восстановить движение трамваев на улице Трифонойской до Рижской площади, а также продлить линии на шоссе Энтузиастов в район Ивановское, а с улицы Королева – до телецентра и станции МЦД Останкино. За 2025–2026 годы парк пополнится еще 100 новыми трамваями, тоже оборудованными автономной системой хода: они смогут проезжать без проводов более 4 километров. Все это не только возродит трамвайное движение, от которого когда-то планировали отказаться вовсе, но и улучшит наземную транспортную доступность многих районов без ущерба для экологии, построив для миллионов москвичей десятки альтернативных маршрутов.



Московские трамвайные диаметры



Фоток: Telegram канал мэра Москвы Сергея Собянина

Под мириадами огней



На Царской набережной в музее-заповеднике «Коломенское» открыли самый длинный каток в Москве протяженностью 1,7 км. Ледовая дорожка проходит вдоль живописной береговой линии, а над ней натянуты гирлянды, создающие эффект звездного неба.

Московские катки:
громкие премьеры и прекрасная стабильность

В этом году на ледовой арене мегаполиса открылись как принципиально новые, так и уже привычные и полубывшие площадки. Примерив коньки и прошив по льду на самых интересных катках, корреспондент «Московской перспективы» рассказывает, куда в этом году ехать за бодрящим морозцем и новогодним настроением. Наш список самых модных локаций – от Царской набережной до мест с видом на кремлевские звезды.

За прошедшее десятилетие москвичи привыкли к разным форматам катков. Причина тому – климатический фактор. Нет теперь тех морозов, когда термометр стабильно показывал минус десять и местные дворники тянули к дворовой «коробке» шланги из подвалов. Но на смену им пришли новые катки – с искусственным покрытием, где делают свои первые шаги на коньках малыши, катаются по вечерам влюбленные парочки, утром заглядывают желающие вспомнить молодость бодрые пенсионеры. Разбираемся, куда пойти, если просто хочется размяться или спокойно покататься с детьми, а куда – пригласить девушку на одно из самых романтичных свиданий.

ПО ЦАРСКОЙ НАБЕРЕЖНОЙ

В парке музея-заповедника «Коломенское» в этом году работают два катка. Первый – уже привычное пространство на Фестивальной площади от проекта «Московские сезоны». Второй каток – премьера этого сезона. На Царской набережной залили самый длинный в Европе каток. Протяженность ледяной полосы составляет 1,7 километра. Посетители уже неоднократно подсчитали, что «от бортика до бортика» у самых тренированных путь занимает восемь минут. Ледовая трасса проложена между Голосовым оврагом и южной частью набережной, а главной особенностью катка стала его уникальная атмосферная подсветка. Над всей трассой размещена гирлянда из более чем 14 миллионов ламп, которая по вечерам создает волшебный эффект звездного неба. У причала, откуда и начинается ледовая дорожка, установили праздничную ель и тоннель из нарядных арок, собранных из живых сосновых веток, красиво украшенных гирляндами и новогодними игрушками. Но праздничное настроение у гостей возникает еще до того, как они попадают на парковую территорию – до катка можно добраться на ярком новогоднем поезде. Начало маршрута – от станции метро «Кленовый бульвар» и по набережной до Горбатого моста. Катание на новом

катке организовано по сеансам, всего их шесть. Каждый, кроме удлиненного вечернего, длится полтора часа. Цена взрослого билета начинается с 600 рублей, школьный обойдется в 175, льготный – 300. Билеты продаются на портале «Мосбилет».

КАТОК-ПУТЕШЕСТВЕННИК

В парке Горького в этом году отказались от привычного формата, когда льдом покрывали аллеи. В этом году фигуристам отдали площадку перед центральным входом, залив пространство вокруг елки. Получилось довольно уютно и камерно. В фотозоне вдоль стен повесили аутентичные советские телефонные автоматы и установили часы, ведущие обратный отсчет до начала 2026 года. Здесь, как и в «Коломенском», есть симпатичный, празднично украшенный паровозик. Но этот поезд стационарный, он не ездит по территории – в «вагончиках» разместили кафе и сувенирные магазины.

Еще здесь есть прозрачная студия-радиорубка, где в пятницу и по выходным выступают диджеи. Расписание этих выступлений публикуют в социальных сетях парка. Это каток средней ценовой категории: взрослый билет, в зависимости от времени сеанса и дня недели, стоит 400–1000 рублей. Есть льготы.



Каток на ВДНХ

ТЕПЕРЬ И НА РЕЧНОМ ВОКЗАЛЕ

Еще одна премьера сезона – каток на Северном речном вокзале. Строго говоря, он существовал и раньше, но в этом сезоне значительно увеличился в размерах. Аллеи здесь залили льдом чуть ли не на всю длину. Также есть три площадки для веселого хаотичного катания, одна из них на фоне обновленного вокзала, который в вечерние часы сверкает и переливается как драгоценная шкатулка. Приятный бонус – этот каток бесплатный.

МОСКОВСКИЕ СЕЗОНЫ

Еще локация, где в большинстве случаев на ярких площадках с прекрасным льдом и сервисом можно покататься бесплатно, – это катки проекта «Московские сезоны». Для прохода нужно лишь зарегистрироваться на сайте gusspass.ru/moscowseasons/katki и

выбрать подходящий по времени сеанс. Вход на все катки, за исключением локаций в парках, в этом году остался свободным. Всего таких площадок в Москве 26, как правило, это центральные площади и парки. На площадках есть теплые раздевалки и очень демократичный прокат коньков.

В дни зимних праздников на площадках «Московских сезонов» знаменитые фигуристы представят москвичам и туристам свои ледовые шоу. В этом сезоне запланированы представления в постановке Петра Чернышова, Евгения Плющенко, Татьяны Навки. Помимо уже полюбившихся ледовых балетов можно будет увидеть премьеру по сказке «Двенадцать месяцев».

Также в этом сезоне вновь пройдут мастер-классы по фигурному катанию с профессиональными тренерами. Самая яркая бесплатная локация этого проекта – каток на площади Революции.

СЕГОДНЯ И ВСЕГДА

Традиционно зальют катки в самых популярных туристических местах:

ГУМ – новогодняя классика, как и легендарное мороженое из главного универмага страны. Красиво, ярко, празднично. По будням до 14.30 традиционно бесплатные сеансы, билеты на которые надо бронировать на сайте заранее. Вечером взрослый билет стоит 1000 рублей. Весь сезон на ГУМ-катке будут идти бесплатные мастер-классы по фигурному катанию от школы фигурного катания Анастасии Гребенкиной. Расписание таких занятий есть на сайте.

ВДНХ – самый большой и самый яркий каток столицы. Дорожки для катания расположены вдоль Главной аллеи, вокруг фонтанов «Дружба народов» и «Каменный цветок». Через дорожки перекинут мостик «северное сияние», основным освещением стали искрящиеся фонари в виде бокалов с шампанским. Сам лед также подсвечивается. В программе есть лазертаг на льду, зарядка, музыкальные и развлекательные программы, ночные катания. Традиционно на этом катке можно встретить Новый год.

«СОКОЛЬНИКИ» – для многих это каток детства, когда еще искусственный лед не был столь популярным, здесь традиционно заливали каток, отличающийся прекрасным скольжением. Каток расположился за Фонтанной площадью, между 3-м и 5-м Лучевыми просеками.



Фотом: fotomsk.ru

На территории «Лужников» работает новый каток площадью 16,5 тысячи квадратных метров. Его центральным элементом стала 16-метровая меднаелка, а по вечерам фасад Большой спортивной арены превращается в экран для мультимедийных шоу



ПИФы нам помогут

Новый формат инвестиций в недвижимость

Паевые инвестиционные фонды недвижимости в последнее время приобрели большую популярность среди россиян. За 2024 год стоимость чистых активов закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости выросли до 477 млрд рублей. Данные фонды предлагают инвесторам стабильный доход и защиту от инфляции, что видится особенно привлекательным в условиях высокой волатильности на финансовых рынках, которую мы отмечаем в настоящее время. Кроме того, в глазах большинства россиян именно недвижимость ассоциируется с защитой сбережений, особенно на длительном горизонте планирования. Что же такое ПИФы недвижимости и в чем их привлекательность?

Как известно, стремительный рост цен на квартиры в крупных городах России и рост процентных ставок по ипотеке сделали для многих наших сограждан покупку жилья достаточно проблематичной. А ведь есть еще и офисная, складская недвижимость, гостиницы и другие объекты, которые дают более высокий и стабильный доход своим владельцам.

Коллективные инвестиции в лице паевых фондов недвижимости решают проблемы высокого инвестиционного порога. Такова идея коллективных инвестиций – объединить сбережения розничных вкладчиков и получать доход от инвестиций, распределяя его пропорционально вкладу каждого. Если раньше фонды недвижимости учреждали крупные пайщики – девелоперы и т.д., то нормативные изменения в законодательстве о ПИФах позволили таким фондам привлекать средства также и неквалифицированных розничных инвесторов, на долю которых пришлось 3,08 трлн руб. к середине 2025 года из общего объема притока средств в фонды недвижимости в 16,35 трлн рублей.

Все заботы по выбору объектов, сдаче в аренду, получению арендной платы, ремонту и модернизации недвижимости берет на себя управляющая компания ПИФа. Конечно, она получает свой процент за управление объектами инвестирования – ведь капиталами инвесторов управляют профессионалы в данном бизнесе, способные оптимально распорядиться средствами пайщиков.

ЛУЧШАЯ ДИНАМИКА

Инвестиции в недвижимость, так же как и в драгоценные металлы, прежде всего золото, относятся к т.н. альтернативным инвестициям, отличным от традиционных акций и облигаций. Но именно недвижимость и золото показали лучшую динамику как в мире, так и в РФ. Золото выросло на 100% за последние два года, а недвижимость (например, в новостройки в Москве) – за три (2022–2024 гг.). И все это на фоне стагнирующего рынка акций.

К тому же все понимают, что текущая денежно-кредитная политика Банка России в ближайшее время объективно должна смениться более мягкой, а ключевая ставка – снизиться. Это уже происходит – за последние полгода ключевая ставка была снижена с 21 до 16,5%, снизились также и ставки по депозитам. Инвесторы вынуждены искать замену банковским депозитам.

ЕСТЬ ЛИ ВЫБОР

Хорошей альтернативой является недвижимость. Инвестиции в такие объекты позволяют зарабатывать не только на сдаче в аренду, но и на разнице цен при



Коммерческая недвижимость в целом имеет более высокую доходность – на уровне 11–13%. За счет роста ставок аренды офисов в престижных деловых районах столицы доходность таких операций достигла 20%. Выгодность этих инвестиций подтверждает и другой показатель – срок окупаемости в два раза ниже, чем в жилом секторе, в среднем около 10 лет



вхождении на стадии строительства и после сдачи объекта в эксплуатацию. Темпы роста цен на жилье остаются достаточно высокими – по итогам третьего квартала 2025 года средневзвешенная цена «квадрата» в новостройках старой Москвы составила 609 000 руб., увеличившись на 18% к показателю прошлого года. Новостройки продолжают выполнять роль защитного актива при высокой инфляции и колебаниях курса рубля.

Выросли также и ставки арендного жилья, приближаясь к историческим максимумам. На октябрь 2025 года однокомнатные квартиры в массовом сегменте в границах «старой» Москвы предлагают арендовать по 52 000–66 000 руб., двухкомнатные – 70 000–85 000. Ставки аренды в новостройках выше, хотя здесь играют роль множество факторов – локация, транспортная доступность, престижность района, социальная инфраструктура, паркинги, близость к культурным и деловым центрам, паркам, спортивным кластерам, вузам и престижным школам и т.д. Это центр и престижные районы столицы. Понятно, что в классах комфорт и бизнес ставки аренды еще выше. Средняя доходность таких инвестиций – 5% годовых, тут надо учитывать существенный рост цен на жилье в 2022–2024 годах. Поэтому и срок окупаемости таких вложений велик – около 20 лет.

Коммерческая недвижимость (офисы, ретейл и т.д.) в целом имеет более высокую доходность – на уровне 11–13%. За счет роста ставок аренды офисов в престижных деловых районах столицы доходность таких операций достигла 20%. Выгодность этих инвестиций подтверждает и другой показатель эффективности инвестиций – срок окупаемости в два раза ниже, чем в жилом секторе, в среднем около 10 лет. При этом инвесторы, ориентирующиеся на перепро-

дажу объекта после завершения строительства какого-либо бизнес-центра, заработают 30–40%, учитывая растущий спрос на офисную недвижимость. Но тут порог входа составляет 30–35 млн руб. за офис площадью 60–70 кв. метров, что под силу далеко не каждому розничному инвестору. Есть и другие проблемы для частных инвесторов – подбор надежных арендаторов и прочее.

Если рассмотреть инвестиции в торговую недвижимость – то проблем здесь для «частника» еще больше: важна не только платежная дисциплина, но и локация объекта, проходимость покупателей, возможность реконструкции и расширения (например, складских помещений) и т.д. Однако при профессиональном подходе такие инвестиции окажутся наиболее выгодными – доходность составит 9–12% при сроке окупаемости 7–12 лет. И порог входа будет ниже – от 15 млн руб., что позволит приобрести помещение площадью 20–30 кв. метров.

ВСЕ ПОД КОНТРОЛЕМ

Решить все проблемы, связанные с выбором объекта инвестиций, отношениями с арендаторами, госорганами и т.д., призваны управляющие компании ПИФов недвижимости. Если инвесторы доверят все эти вопросы профессионалам, которые смогут объединить множество мелких капиталов для покупки крупного объекта, то смогут избежать многих рисков и потери доходности или собственного капитала. При этом отметим, что сама недвижимость – активы фонда – отделена от имущества управляющей компании. Эти активы хранятся в специализированном депозитарии, а деятельность УК контролирует аудиторская компания. Таким образом, контроль за деятельностью УК обеспечен достаточно надежно.

Зарубежная практика показывает, что инвесторы уже давно и активно вкладывают денежные средства в т.н. REIT (Real Estate Investment Trust) – инвестиционные трастовые фонды, фактически – аналоги наших ПИФов недвижимости. Объем активов под их управлением в мире оценивается в 1,4–1,6 трлн долл., а количество торгуемых на биржах превышает 220, а еще более 800 трастов принадлежат частным владельцам. Если взять самый крупный рынок недвижимости – США, то структура трастов недвижимости выглядит следующим образом: логистика – 32%, офисы – 18%, ретейл 15%, жилье – 12%, гостиницы – 8%, объекты инфраструктуры – 15%. Доходность таких инвестиций колеблется в разные годы за последние пять лет от 5 до 24%. Кстати, интерес инвесторов вызывают также и компании, имеющие на балансе такие активы, что позволяет им выплачивать дивиденды не один-два раза в год, а ежемесячно.

Основные проблемы развития коллективных фондов недвижимости в мире – конкуренция с частными фондами, кризис на рынке коммерческой недвижимости, особенно офисной, высокая чувствительность к процентным ставкам. Для их решения предлагаются пересмотр портфеля активов в сторону более доходных – апартаменты и склады, цифровизация – переход на блокчейн-технологии (распределенный реестр), выпуск токенов – цифровых активов, удостоверяющих право собственности на квадратные метры в инвестированных объектах, и т.д.

Очевидно, эти решения актуальны и для российского рынка недвижимости. Вопросы снижения инвестиционного порога за счет цифровизации активов и арендной платы, интеграция вложений в фонды с системой пенсионных накоплений – все это в конечном итоге позволит реализовать грандиозные планы строительного сектора столицы.

Мечта, ставшая реальностью

Самый длинный морской мост на планете: как Китай построил невозможное

Его называют чудом современной инженерии, но реальная история этого перехода – это летопись титанических усилий. Мост Гонконг – Чжухай – Макао – не просто транспортное сооружение, а масштабный инфраструктурный, политический и экологический феномен современности. Его общая протяженность 55 км, он объединяет мосты, подводный тоннель и искусственные острова и по праву считается самым длинным морским переходом в мире. Сооружение стало центральным элементом стратегии Китая по формированию района Большого залива Жемчужной реки – амбициозного плана превращения региона в мировой центр инноваций и высоких технологий, способный конкурировать с Кремниевой долиной.

ЧТО ВДОХНОВИЛО НА СОЗДАНИЕ ЭТОГО ГИГАНТА

Все началось со смелой идеи. В 1980-х гонконгский предприниматель Гордон Ву, впечатленный Чесапикским мостом в США, предложил связать берега Жемчужной реки. Однако его мечта о гигантском переходе между Гонконгом, Макао и материковым Китаем казалась современникам фантастикой, и ее забыли на долгие годы.

Второе дыхание проект обрел в середине 1990-х благодаря инициативе города Чжухай, который в одиночку построил первый участок маршрута – Лингдиньанский мост. Но в Гонконге к нему отнеслись с осторожностью, требуя дополнительных исследований по трафику и экологии. Решающий сдвиг произошел лишь в 2003 году, когда усилиями всех сторон создали координационный комитет для планомерной работы.

Долгожданное и окончательное решение о старте строительства было принято в 2008 году. Работы закипели, но путь к воплощению оказался тернистым: материковая часть начала строиться в 2009-м, а на острове – только в 2011 году. Планам открыть мост в 2016-м, увы, не суждено было сбыться. Инженерам пришлось решать множество сложных задач и бороться с задержками, поэтому премьеру отложили еще на два года. Но все же в 2018-м десятилетия усилий увенчались рождением одного из самых впечатляющих инженерных чудес Азии.

КАКИЕ РЕШЕНИЯ ПОЗВОЛИЛИ ПОСТРОИТЬ НЕВОЗМОЖНОЕ

Конструкция моста представляет собой комплексное инженерное сооружение, спроектированное британским бюро Agur Group и реализованное китайской компанией China Communications Construction Company. Авторами проекта выступили те же специалисты, которые создали Сиднейский оперный театр.

Маршрут берет начало в Гонконге с 12-километрового участка, который включает в себя небольшой тоннель под холмом Синик-Хилл (Scenic Hill). Далее следует центральная часть протяженностью 29,6 километра. Именно здесь, на оживленном фарватере для крупнотоннажных судов, дорога уходит под воду, превращаясь в тоннель длиной 6,7 км, проложенный на глубине до 48 метров. Такое решение стало технической необходимостью, поскольку мостовая конструкция такой высоты создала бы угрозу для воздушного пространства близлежащего аэропорта.

Реализация подводного тоннеля также потребовала уникальных идей. Например, он состоит из 33 гигантских секций, каждая длиной 180 метров и весом 75 тыс. тонн. Для наглядности: это сопоставимо с семью Эйфелевыми башнями, сложенными вместе. Эти элементы изготавливали на специальной верфи, затем буксировали по морю и с сантиметровой точностью опускали на дно, соединяя водонепроницаемыми резиновыми уплотнениями. Кроме того, использовалась крупнейшая в мире на тот момент тоннелепроходческая машина диаметром 17,6 метра, которая позволила сократить объем земляных работ.

После завершения подводного участка возникла задача его интеграции с надводной частью. Для плавного перехода были построены четыре искусственных острова. Их создавали по инновационной технологии: стальные цилиндры диаметром до 22 метров вдавливали в мягкий ил и заполняли песком, полностью исключая выемку грунта. Этот подход помог сохранить морскую экосистему, снизив мутность воды и оставив

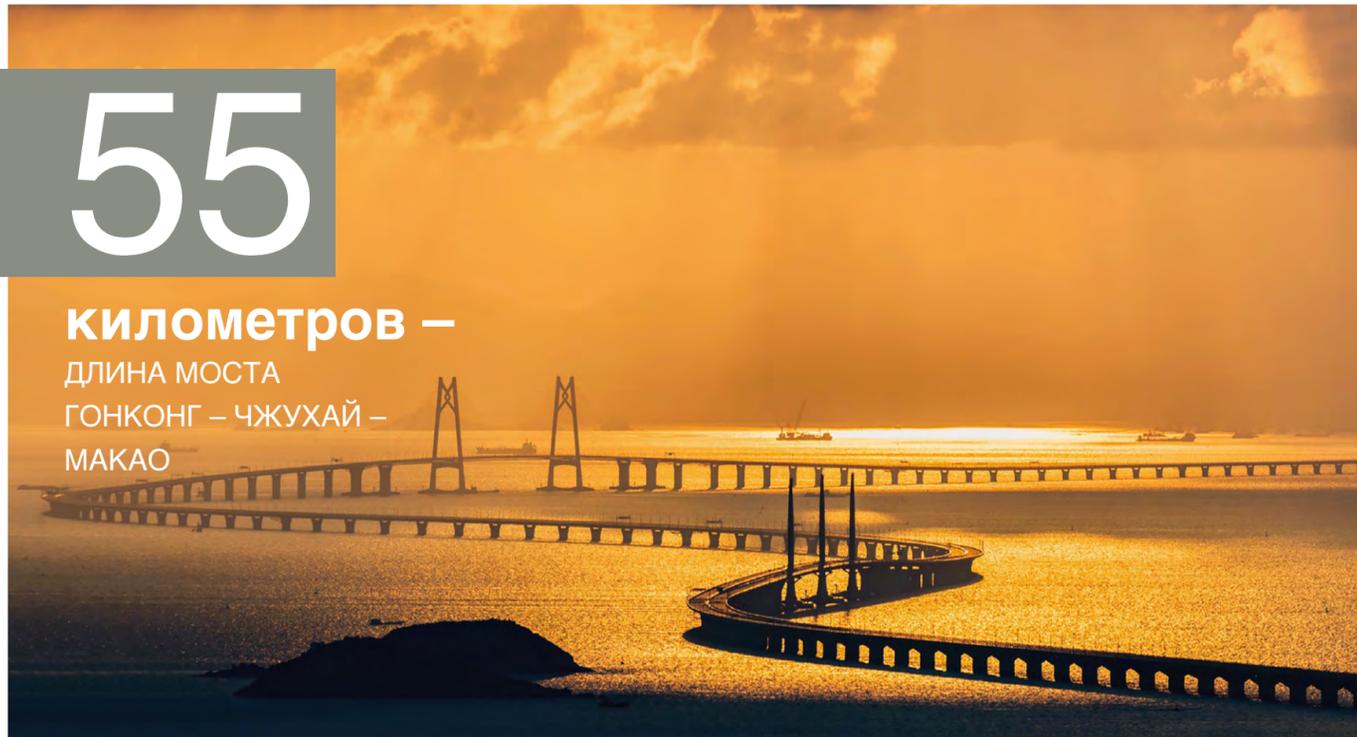
55

километров —

ДЛИНА МОСТА

ГОНКОНГ — ЧЖУХАЙ —

МАКАО



Фотом: alwshdunfo.com

нетронутыми 22 млн кубометров донных отложений. Этот объем сопоставим с 10 тыс. олимпийских бассейнов. Тем не менее в 2018 году часть дамбы на одном из островов сместилась на 6–7 метров. Власти заявили, что это укладывается в расчетные допуски, но инцидент вызвал споры о безопасности. Надводную часть формируют три вантовых моста с пролетами от 280 до 460 метров. Их пилоны выполнены в форме прыгающего китайского белого дельфина, что служит не только эстетическим элементом, но и символической связью с природой и историей региона. Вся конструкция весом более 400 тыс. тонн рассчитана на 120 лет службы, устойчива к тайфунам со скоростью ветра до 340 км/ч и землетрясениям силой до 8 баллов.

Интересной особенностью является организация правостороннего движения на мосту, несмотря на принятое левостороннее движение в Гонконге и Макао. Переход между системами осуществляется через спиральные виадуки, где автомобиль совершает плавный виток. Безопасность обеспечивает «умная» система видеомониторинга.

Безусловно, масштабы инженерной мысли впечатляют, однако проехать по мосту на личном автомобиле — привилегия избранных. Пропуск получают лишь те, кто заплатил в КНР налогов более 100 тыс. юаней, работает в высокотехнологичной

сфере или внес благотворительный взнос от 5 миллионов юаней. Поэтому основной трафик обеспечивают автобусы-шаттлы, устанавливающие новые рекорды пассажиропотока.

**СИМВОЛ ПРОГРЕССА
ИЛИ ДОРОГОСТОЯЩЕЕ ЧУДО**

Этот грандиозный мост — осуществленная мечта, доказавшая возможность преодоления сложнейших барьеров. Несмотря на вызовы, такие как превышение бюджета на 1,5 млрд при общей стоимости в 18,8 млрд долларов, сложные морские условия и критику, проект стал символом технологического прорыва.

«Начиная с открытия моста и заканчивая возможной интеграцией этих трех разных мест, с тремя разными наборами институтов, режимов регулирования и очень разными историями и культурами, это интересный эксперимент», — подчеркнул Ми Кам Нг, профессор географического факультета Китайского университета в Гонконге. И с этим сложно не согласиться. Сооружение не только сократило путь между ключевыми точками региона с 3 часов до 30 минут, но и создало новую основу для экономического и социального взаимодействия.

**МОСКОВСКАЯ
перспектива****АДРЕС РЕДАКЦИИ:**

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

ФОТО НА ОБЛОЖКЕ:

Владимир Куприянов

НАД ВЫПУСКОМ РАБОТАЛИ:

Шеф-редактор: Мережникова Е.Ю.

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

Редактор сайта mperspektiva.ru: Левченко А.Д.

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

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

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

Отдел коммуникаций: Калинина Л.Г.

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

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

ОТПЕЧАТАНО:

ООО «Печатный Дом Ильиных»

143430, Московская область,
Красногорский район, р.п. Нахабино,
ул. Советская, д. 86
Заказ № 3597/925

Общий тираж 1 000 экз.

РАСПРОСТРАНЕНИЕ:

Распространяется бесплатно на собственных стойках в Мосгордуме, мэрии Москвы, в Комплексе градостроительной политики и строительства города Москвы, префектурах, Москомархитектуре, Москомнаследии 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», ВДНХ, «Дом на Брестской», в бизнес-центрах и гостиницах, на территории Новой Москвы, во всех центрах госуслуг города Москвы.

ПОДПИСАНО В ПЕЧАТЬ: 18.12.2025 г.

ALIA
ЖИЛОЙ РАЙОН

КВАРТИРЫ В 7 МИНУТАХ ОТ М. «СПАРТАК»



alia.moscow

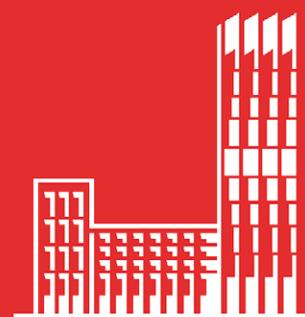
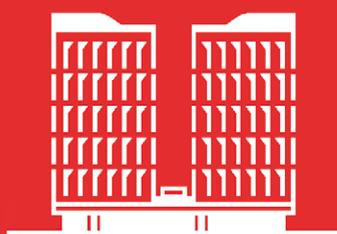
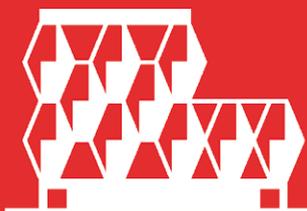
★ ASTERUS

РЕКЛАМА

ЗАСТРОЙЩИК — ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РЕЗИДЕНС». ИНН: 9705115857. УСЛОВИЯ ПРИМЕНИМЫ ДЛЯ МНОГOKВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ БЛОК 13В. СОГЛАСНО ПРОЕКТНОЙ ДЕКЛАРАЦИИ. НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ПУБЛИЧНОЙ ОФЕРТОЙ. ПОДРОБНАЯ ИНФОРМАЦИЯ НА САЙТЕ ALIA.MOSCOW. ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ НА САЙТЕ НАШ.ДОМ.РФ.

ГАЛС

Интеллектуальный девелопмент



Строим счастье для людей