

ДЕЛОВОЕ ИЗДАНИЕ  
О ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВЕ  
И РАЗВИТИИ СТОЛИЦЫ

ВЫХОДИТ С 1957 ГОДА

# МОСКОВСКАЯ перспектива

КОМПАНИИ | УСТОЙЧИВЫЙ ГОРОД

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ  
ПАРТНЕР ВЫПУСКА

ГРУППА КОМПАНИЙ  
«МОНАРХ»

## Многослойные смыслы АРТ МОСКВЫ

КАК МЕНЯЛСЯ ГЛАВНЫЙ  
АРТ-РЫНОК СТРАНЫ  
В ТЕЧЕНИЕ 30 ЛЕТ

42

## Город «по-умному»

СМАРТ-РАЙОН СБЕРСИТИ  
ДЕМОНСТРИРУЕТ  
НОВЫЕ ПРИНЦИПЫ  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО  
РАЗВИТИЯ

20

## Мегапроекты:

КАК ИЗМЕНИТСЯ  
СТОЛИЧНЫЙ ЛАНДШАФТ  
В БЛИЖАЙШИЕ ГОДЫ

11

## Устойчивость через многообразие

OSTOVER GROUP СОЗДАЕТ КОМФОРТНУЮ СРЕДУ  
С ПОМОЩЬЮ СИМБИОЗА ЖИЛЫХ, ДЕЛОВЫХ,  
РЕКРЕАЦИОННЫХ И КУЛЬТУРНЫХ ПРОСТРАНСТВ

15

АРХИТЕКТУРА  
МОСКВА

ИДЕАЛ

27–30 мая 2026 | Москва, Гостиный Двор

27 МАЯ

11.00–12.00

### АРХИТЕКТУРНО-ДЕВЕЛОПЕРСКИЙ КЛУБ

**Дискуссия:** «Инженерно-экономическая оптимизация МАРХИ в проекте Главгосэкспертизы: «Экспертиза будущего 7.0: строим вместе»»

**Организаторы:** Проект 21

11.00–12.00

### Лекторий «АРХ-Диалог»

**Круглый стол:** «Стажировка в архбюро: условия, мнения, польза»

**Организаторы:** визионерское архбюро Megabudka

12.30–13.30

### Лекторий «АРХ-Диалог»

**Круглый стол:** «Архитектура московских школ. Идеал и образование: как совместить?»

**Организаторы:** Департамент градостроительной политики города Москвы

13.00–14.30

### Лекторий «ГОРОД»

Открытая презентация АРХ Москвы / Пресс-конференция

**Организаторы:** Выставка-форум АРХ Москва

14.00–15.00

### Лекторий «АРХ-Диалог»

**Круглый стол:** «Легко ли быть молодым? Первое жилье в мегаполисе как первый компромисс»

**Организаторы:** Ассоциация инвесторов Москвы

14.00–15.00

### Лекторий «ГЛОССАРИЙ»

**Экспертная сессия:** «Будущее Арктики 20250»

**Организаторы:** Центр геодемографии и пространственного развития МГУ, ООО «Шередега консалтинг», Архитектурное бюро «АСАДОВ»

14.30–16.30

### АЛЮМИНИЕВЫЙ ЛЕКТОРИЙ

**Сессия:** «Инвестиции в наследие: как превратить историю в капитал»

**Организаторы:** Алюминиевая ассоциация, партнер – НОПСМ

15.00–15.30

### Зона Экспозиции

ТОРЖЕСТВЕННОЕ ОТКРЫТИЕ ВЫСТАВКИ АРХ МОСКВА 2026

**Организаторы:** Выставка-форум АРХ Москва

16.30–18.00

### Лекторий «ГОРОД»

**Диалог:** «Реновация Москвы как мегапроект обновления среды. От масштабных результатов – к новым вызовам»

**Организаторы:** Департамент градостроительной политики города Москвы

17.00–18.00

### Лекторий «ГЛОССАРИЙ»

**Круглый стол:** «Времени нет»

**Организаторы:** Государственный научно-исследовательский музей архитектуры им. А.В. Щусева, сообщество архитекторов ЦЕХ

17.00–18.00

### Лекторий «АРХ-Диалог»

**Экспертная сессия:** «Объекты культурного наследия. Обуза или ресурс?»

**Организаторы:** Союз российских городов

18.30–19.30

### Лекторий «ГОРОД»

**Тимур Башкаев:** «Идеальный город. Москва-2060»

**Организаторы:** Выставка-форум АРХ Москва

18.30–20.00

### Лекторий «ГЛОССАРИЙ»

**Обсуждение:** «Архитекторы.рф как стимул и инструмент для развития экспертных команд в регионах России»

**Организаторы:** ДОМ.РФ

28 МАЯ

12.30–13.30

### Лекторий «АРХ-Диалог»

**Круглый стол:** «WOW-архитектура Москвы»

**Организаторы:** Премия REPA, АРХ Москва

14.00–15.00

### Лекторий «АРТ-Лаборатория»

**Юридический практикум:** «По закону или по понятиям? Правовые вызовы в архитектурной практике: защита проект и репутацию»

**Организаторы:** Департамент градостроительной политики города Москвы

14.00–15.30

### Лекторий «АРХ-Диалог»

**КОНФЕРЕНЦИЯ ДИАЛОГИ. Дискуссия:** «Реалии и тенденции. Москва»

**Организаторы:** Выставка-форум АРХ Москва

15.00–16.00

### Лекторий «ГЛОССАРИЙ»

**Круглый стол:** «От идеала к идеалу: в поисках города будущего»

**Организаторы:** АРХ Москва, «Проект Россия»

15.00–17.00

### Лекторий «ГОРОД»

**Конференция:** «Метро сегодня и завтра: какими мы строим подземные мегаполисы будущего?»

**Организаторы:** АО «Мосинжпроект», Тоннельная ассоциация России

17.30–18.30

### Лекторий «ГОРОД»

**Дискуссия:** «Цифровая трансформация мастер-планирования – новые подходы к управлению территориями»

**Организатор:** ДОМ.РФ

19.30–21.00

### Лекторий «АРХ-Диалог»

**Блиц-дискуссия:** «Правила уникальности в архитектуре: от идеи до признания»

**Организаторы:** Департамент градостроительной политики города Москвы

Деловая программа форума

29 МАЯ

10.30–12.00

### Лекторий «ГОРОД»

**Экспертная сессия:** «Город как система. Наследие. Туризм. Архитектура»

**Организаторы:** МААМ

12.00–13.00

### Лекторий «ГЛОССАРИЙ»

**«СИНЕРГИЯ ГИГАНТОВ И НЕМНОГО ХОККЕЯ. Как «СБЕР» и «Газпром Нефть» меняют облик Омска и учат бизнес слышать голос сибирских городов»»**

**Организатор:** Выставка-форум АРХ Москва

12.30–13.30

### Лекторий «АРХ-Диалог»

**Круглый стол:** «Искусственный интеллект против вайба. Проектируем и строим будущее: ИИ, «цифра» и человек»

**Организатор:** Департамент градостроительной политики города Москвы

14.00–15.30

### Лекторий «ГОРОД»

**Стратегическая сессия:** «Конструктор новой жизни. Как институт КРТ меняет территории бывших московских промзон»

**Организатор:** Департамент градостроительной политики города Москвы

15.30–16.30

### Лекторий «АРТ-Лаборатория»

**«Куда движется Москва?»»**

Обсуждение спецпроекта «Москва: значимо!»

**Организатор:** Выставка-форум АРХ Москва

16.00–17.00

### Лекторий «ГОРОД»

**«АРХИТЕКТУРА МАСШТАБА.»**

**ПРЕЗЕНТАЦИЯ ПЕРВОЙ НАЦИОНАЛЬНОЙ ДАЛЬНЕВОСТОЧНОЙ ПРЕМИИ В ОБЛАСТИ АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА**

**Организаторы:** Корпорация развития Дальнего Востока и Арктики, Правительство Республики Саха (Якутия), Управление архитектуры и градостроительства при главе Республики Саха

20.00–21.30

### Лекторий «ГОРОД»

**НАГРАЖДЕНИЕ УЧАСТНИКОВ ВЫСТАВКИ-ФОРУМА АРХ МОСКВА 2026**

**Организаторы:** Выставка-форум АРХ Москва

30 МАЯ

11.00–13.00

### Лекторий «АРТ-Лаборатория»

**«ЭСТАФЕТА. Представление концепций своих экспозиций участниками раздела «Послезавтра», посвященного архитектурному образованию. Открытая защита студентов ведущих вузов»»**

**Организаторы:** Влад Савинкин и Владимир Кузьмин, кураторы раздела «Послезавтра» выставки АРХ Москва 2026

12.00–14.10

### АЛЮМИНИЕВЫЙ ЛЕКТОРИЙ

**Сессия:** «Кадры решают всё: архитектурное образование, современные технологии и практика»

**Организатор:** Алюминиевая ассоциация, партнер – МАРХИ

14.30–15.30

### Лекторий «ГОРОД»

Презентация проекта «Школа для меня» детского трека фестиваля «Открытый город»

**Организаторы:** Департамент градостроительной политики города Москвы, Ассоциация «Город для меня»

15.00–16.30

### АРХИТЕКТУРНО-ДЕВЕЛОПЕРСКИЙ КЛУБ

**Дискуссия:** «Вдохновляясь архитектурой» и Церемония награждения победителей онлайн-конкурса «Архитектура: фото&диджитал. Иллюзия совершенства».

**Организаторы:** ГК «Галс-Девелопмент», онлайн-платформа творческих конкурсов PinWin.su

17.00–18.00

### Лекторий «АРТ-Лаборатория»

**Круглый стол:** «Архитектура для кадра: как создается кинокластер «Москино»»

**Организатор:** CM International

АРХ МОСКВА  
XXXI МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА-ФОРУМ АРХИТЕКТУРЫ И ДИЗАЙНА

Мероприятия, посвящённые архитектуре и градостроительной политике Москвы  
Архитектура / Девелопмент / Дизайн / Материалы / Технологии / Образование

реклама 0+

27–30 МАЯ  
ГОСТИНЫЙ ДВОР

archmoscow.ru

## В НОМЕРЕ:

26

ТИМУР БАШКАЕВ, АРХИТЕКТОР,  
ОСНОВАТЕЛЬ БЮРО АБТЬ, О КУРАТОРСТВЕ  
ВЫСТАВКИ АРХ МОСКВА 2026 И ПРИНЦИПАХ  
СОЗДАНИЯ ИДЕАЛЬНОГО ГОРОДА



22

ПАВЕЛ АНДРЕЕВ, ЗАСЛУЖЕННЫЙ  
АРХИТЕКТОР РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ,  
О 20-ЛЕТИЕМ ЮБИЛЕЕ АРХИТЕКТУРНОЙ  
МАСТЕРСКОЙ «ГРАН»



28

РУБЕН АРАКЕЛЯН, РУКОВОДИТЕЛЬ  
АРХИТЕКТУРНОГО БЮРО WALL:  
«У ГОРОДА ДОЛЖНЫ БЫТЬ ПАУЗЫ»



48

СЕРГЕЙ КУЗНЕЦОВ, ГЛАВНЫЙ  
АРХИТЕКТОР МОСКВЫ (2012–2026):

«ХРАМЫ ВСЕГДА БЫЛИ ОТРАЖЕНИЕМ  
САМОЙ АВАНГАРДНОЙ И СМЕЛОЙ  
АРХИТЕКТУРЫ»

МОСКОВСКАЯ  
перспектива

## АДРЕС РЕДАКЦИИ:

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

## НАД ВЫПУСКОМ РАБОТАЛИ:

Шеф-редактор: Мережникова Е.Ю.  
Руководитель делового блока «МП»:  
Мытник О.Г.

Редактор сайта mperspektiva.ru:  
Левченко А.Д.

Отдел коммуникаций: Калинина Л.Г.

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

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

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

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

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

ПОДПИСАНО В ПЕЧАТЬ: 20.05.2026 г.

## ОТПЕЧАТАНО:

ООО «Печатный Дом Ильиных»

143430, Московская область,  
Красногорский район, р.п. Нахабино,  
ул. Советская, д. 86  
Заказ № 3899-926

## РАСПРОСТРАНЕНИЕ:

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

## Город для людей



Фото: редакция «Мосфото»

Современный жилой комплекс в Новой Москве

Акцент градостроительной политики столицы сместился с количества вводимой недвижимости на ее качество

Строительная сфера, безусловно, является драйвером экономического роста, поскольку запускает десятки смежных отраслей – от производства до логистики. Тем не менее именно на рынке недвижимости наиболее остро сказываются общие макроэкономические неурядицы. К тому же строительство имеет ярко выраженное социальное значение: жилья, социальных объектов и дорог ждут миллионы россиян. Именно поэтому состоянию девелоперского бизнеса уделяется такое большое внимание. Вместе с тем благодаря продуманной политике в столице, несмотря на общую экономическую турбулентность, происходит качественное изменение градостроительной среды.



Новостройка по программе реновации на ул. Говорова, д. 14А, в районе Можайский (ЗАО)

Фото: пресс-служба Градостроительного комплекса Москвы



**За 2025 год строительный потенциал столицы вырос более чем на 50 млн кв. метров, при этом было введено 16 млн кв. метров недвижимости — от жилых комплексов до объектов коммерческого назначения**

## БАЛАНС РОСТА И ДИСЦИПЛИНЫ

Московский рынок недвижимости демонстрирует уверенную устойчивость на фоне общероссийских и международных вызовов. Вопреки санкциям, дороговизне кредитов и падению уровня продаж столичные девелоперы продолжают активно инвестировать в градостроительные проекты.

Это подтверждается в том числе рекордными объемами градостроительных решений. Так, за 2025 год строительный потенциал столицы вырос более чем на 50 млн кв. метров, при этом было введено 16 млн кв. метров недвижимости — от жилых комплексов до объектов коммерческого назначения, а помимо этого было выдано еще на 30 млн кв. метров архитектурно-градостроительных решений (АГР). Таким образом, создан задел на несколько лет вперед.

По мнению столичных властей, существует некий равновесный объем жилищного строительства для Москвы — 4–5 млн кв. метров в год. Возможно, это выглядит как некое замедление относительно высоких показателей вводов предыдущих лет, когда действовала льготная ипотека, подстегнувшая высокий спрос на жилье. Но столичный Градостроительный комплекс планирует придерживаться в будущем именно этих границ.

В целом, по ожиданиям мэрии, ежегодный объем ввода жилья будет составлять примерно 6–6,5 млн кв. метров. Причем около 2 млн «квадратов» планируются на проекты программы реновации, а остальное на коммерческие проекты — такой баланс соответствует равновесной ситуации на рынке.

Исходя из этого, глава столичного Градостроительного комплекса Владимир Ефимов отмечает, что ситуация на рынке остается более чем стабильной. «На рынке жилищного строительства, да и в целом на рынке строительства коммерческой недвижимости в городе, мы видим, что ситуация более чем стабильная. Инвесторы уверенно смотрят вперед», — заявил он.

По его словам, реальных финансовых проблем у большинства застройщиков не наблюдается, при этом мониторинг рынка ведется постоянно. Более того, при необходимости столичные структуры оказывают им поддержку, помогая преодолевать сложности. Такой подход обеспечивает предсказуемость и минимизирует риски для рынка в целом.

## МОЙ АДРЕС НЕ ДОМ И НЕ УЛИЦА...

В последние годы наблюдается изменение парадигмы жилищного строительства. Теперь приоритетом властей и девелоперов становится не просто объем возводимого жилья, а его качество и соответствие реальным нуждам горожан.

Объективный индикатор этого процесса — рост средней площади реализуемых квартир в Москве. Во многом это связано с ужесточением норм строительства: минимум 28 кв. метров для однокомнатных квартир и 44 кв. метра для двухкомнатных. Девелоперы больше не могут «раздуть» объемы продаж за счет «очень» малогабаритного жилья, искусственно увеличивая количество лотов в домах. Не секрет, что такой подход ранее приводил к перегрузке социальной и транспортной инфраструктуры новых районов, создавая дисбаланс в городской ткани.

Показательно, что этот сдвиг в регулировании — не разовая мера, а часть осознанной стратегии Москвы по созданию продуманной городской среды: в этом случае городские власти отказываются от гонки за квадратными метрами в пользу комфорта жителей. Площадь жилья превратилась в один из ключевых параметров оценки прогресса в улучшении жилищных условий.

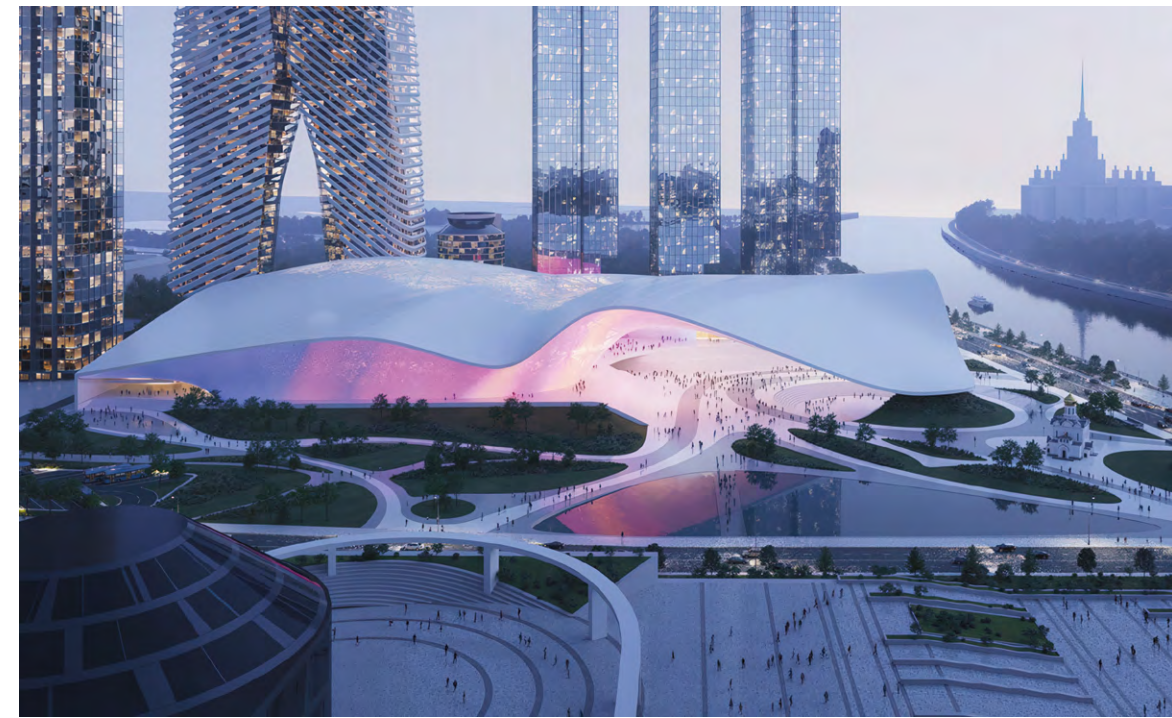
Другим проявлением трансформации градостроительной политики стал совершенно иной подход к согласованию градостроительных документов. Ранее архитектурно-градостроительные решения по отдельным домам рассматривались изолированно — без

учета окружающего контекста и перспектив реорганизации территории. Теперь же девелопер должен представить комплексный план развития всей площадки. «Мы просим показать, как будет развиваться площадка полностью, чтобы проверить параметры придомовой территории, озеленения, машино-мест и распределения объемов строительства», — подчеркнул Владимир Ефимов. Конечно, это добавляет временных затрат, но результат того стоит: каждый проект проходит тщательную проверку на соответствие принципам устойчивого урбанизма. Кроме того, это способствует сбалансированному развитию жилищного фонда, где каждый новый дом интегрируется в экосистему района без создания «узких мест».

Такой подход отвечает принципам устойчивого развития, задекларированным в программе Организации Объединенных Наций по населенным пунктам (ООН-Хабитат). В 2025 году 97% программных расходов бюджета Москвы соответствовали целям устойчивого развития. Ежегодно около половины городских расходов направляется на социальную сферу — образование, здравоохранение, соцзащиту, культуру и спорт.



Фото: Андрей Любимов / РБК



Национальный центр «Россия» (проект)

Иллюстрация © АГРИКОМ

## НОВАЯ МОСКВА

Ярким примером такого внимательного и тщательного подхода к развитию территорий можно считать Троицкий и Новомосковский округа. Если изначально присоединенные в 2012 году территории позиционировались как расширение столицы с акцентом на жилищном строительстве, то сегодня акцент смещается на формирование полноценного самостоятельного города. И это не просто корректировка планов, а стратегический поворот к полицентричности, где Новая Москва становится таким же равнозначным «магнитом» для жителей, работников и туристов.

Сегодня новые округа представляют собой уже не периферийный район, зависящий от инфраструктуры «старой» Москвы, а мини-город, требующий собственной экосистемы. В последние годы произошел пересмотр мастер-планов развития с фокусом на иной баланс — вместо доминирования жилья усиливается строительство нежилых недвижимости. Стоит отметить, что базовое соотношение 70% жилья к 30% нежилой застройки в целом остается ориентиром, но на присоединенных территориях оно корректируется в пользу социальной и деловой инфраструктуры. В итоге уже в ближайшие годы здесь станет больше культурных, образовательных, спортивных и офисных объектов. «Наша цель — чтобы перетоки населения были равнозначны. Чтобы не жители присоединенной территории ездил за всеми развлечениями, услугами или на работу в «старую» Москву, а, наоборот, чтобы движение было двусторонним», — пояснил Владимир Ефимов.

Наряду с этим столичные власти конструируют точки урбанистической активности, создавая центры различных притяжений, отличающиеся по назначению и целевой аудитории. Так, планируется, что одним из флагманов ТиНАО станет образовательный кластер. Здесь задумано нечто большее, чем привычное училище или колледж, это будет настоящий суперколледж,

который расположится в Коммунарке. Его площадь превысит 110 тыс. кв. метров, а количество обучающихся составит более 16 тыс. человек. На базе колледжа будут реализовываться образовательные программы по широкому спектру направлений: строительству, промышленности, информационным технологиям, креативной индустрии, транспорту, торговле и финансам, а также образованию.

Другой площадкой призван стать кластер «Москино». Занимая площадь свыше 1100 га, этот комплекс признан крупнейшим в мире специализированным центром для съемок под открытым небом. Проект, не имеющий аналогов по масштабу и техническому оснащению, уже сегодня позиционируется как систе-



Фото: стритлокс.фи

Первая очередь кинопарка «Москино»

мообразующая база для российской киноиндустрии и туристической отрасли — здесь уже функционируют 12 природных площадок, воссоздающих городскую среду разных эпох и стилей. Однако даже этот этап развития не является финальным: в среднесрочной перспективе запланировано масштабное расширение площадки.

## МЕГАПРОЕКТЫ

Еще одной чертой новой градостроительной политики столицы можно считать поиск проектов, которые производят поистине впечатляющий эффект. По меткому замечанию Владимира Ефимова, в ближайшие годы на вкус каждого москвича найдутся проекты-«блокбастеры».

Прежде всего это реконструируемый ипподром — после завершения работ он превратится в современный спортивно-зрелищный комплекс, сочетающий традиции конного спорта с новыми возможностями для досуга. Другой объект — Национальный центр «Россия», которому предстоит стать площадкой для презентации достижений страны, проведения выставок и форумов высокого уровня. Помимо формируемого суперколледжа на территории Коммунарки здесь также возводятся кампус МГТУ «Станкин» для инженерных специальностей и депозитарно-выставочный центр для фондохранилища произведений искусства из столичных музеев с музейным пространством в Новой Москве. Не меньший интерес вызывают также проекты строительства Цирка в Мневниковской пойме, «дома на ножках» на месте бывшего Бадаевского завода, а также реконструкции высотки СЭВ на Новом Арбате.

Несомненно, каждый из перечисленных объектов станет не только точкой притяжения горожан, но и драйвером развития своих территорий.



Фото: ГК «ФСК»

# Условия для роста и развития

В Зеленограде создан крупнейший промышленно-строительный комплекс

**С**егодня, в условиях изменившейся логистики, строительная отрасль России учится работать по-новому. Раньше считалось, что импортозамещение и свои технологии нужны только крупным государственным компаниям и заводам. А сегодня это стало частью развития крупнейших девелоперских компаний.

В апреле этого года группа компаний ФСК открыла один из крупнейших в России комплексов производств по выпуску строительных материалов. Предприятия будут производить продукцию, используемую при строительстве жилых домов, соцобъектов и городской инфраструктуры.

До 2022 года зависимость российской строительной отрасли от импортных позиций в ряде сегментов (специальные химические добавки, высокопрочная арматура, инженерная сантехника) достигала от 40 до 60%. После введения различного рода ограничений на поставки ситуация стала критической, и в России запустили масштабную программу импортозамещения, которая призвана стимулировать широкое промышленное строительство.

Вместе с тем импульс к развитию производственных мощностей получили и сами девелоперские компании. Они финансируют прикладные исследования, адаптируют рецептуры под доступное российское сырье, а также формируют гарантированный спрос на отечественное производственное оборудование и сервисные решения. Собственное производство в структуре холдингов позволяет гибко реагировать на изменения спроса, экспериментировать с новыми технологиями и быстрее внедрять современные инженерные решения.

Действительно, запуск собственных производств стройматериалов девелоперскими компаниями стал заметным трендом, однако доступен он далеко не всем.

Это, скорее, выбор крупных игроков, у которых достаточно масштаба, земельного банка, управленческой экспертизы и длинного горизонта планирования, чтобы оправдать вложения в завод, линию или промышленный кластер. В то же время для небольших и средних компаний такой формат по-прежнему слишком капиталоемкий и сложный.

В свете этого среди крупных девелоперских компаний выделяется ФСК, которая управляет всем циклом – от проектирования до строительства, покрывая практически все потребности через собственные мощности.

Еще одним «кирпичиком» в этой экосистеме стал открытый в апреле нынешнего года уникальный промышленный комплекс в столичном Зеленограде. «На новых заводах будут производить автоклавный газобетон, архитектурные стеклопакеты, светопрозрачные конструкции и модульные фасады. Продукция нужна для строительства жилых домов, в том числе по программе реновации, соцобъектов и другой городской инфраструктуры», – заявил мэр Москвы Сергей Собянин.

Старт этому проекту был дан на Петербургском международном экономическом форуме (ПМЭФ)



В ходе реализации проекта на площадке в 17 гектаров построили четыре высокотехнологичных предприятия общей площадью объектов 86 тыс. кв. метров

в 2022 году, когда основатель ГК ФСК Владимир Воронин и заместитель мэра Москвы Владимир Ефимов подписали соглашение о передаче инвестору земельных участков по программе масштабного инвестиционного проекта (МайИП).

Для Москвы, которая в последние годы уделяет серьезное внимание развитию своего промышленного потенциала, а также борется с маятниковой миграцией внутри мегаполиса, этот проект стал примером успешного решения проблем. «Правительство Москвы предоставило землю на льготных условиях, мы взяли на себя обязательства по созданию высокотехнологичных производств и рабочих мест для местных жителей. Благодаря этому удалось запустить предприятия, которые закрывают ключевые потребности строительной отрасли столицы в материалах и конструкциях. Вся выпускаемая на них продукция производится в черте города, что гарантирует стабильные поставки, высокое качество и независимость от внешних колебаний рынка, – социальные и жилые объекты будут обеспечены стройматериалами вовремя», – отметил председатель совета директоров ГК ФСК Владимир Воронин.

В ходе реализации проекта на площадке в 17 гектаров построили четыре высокотехнологичных предприятия общей площадью объектов 86 тыс. кв. метров. В состав комплекса вошли четыре завода: по производству автоклавного газобетона, по производству архитектурных стеклопакетов ГК STiS, а также по производству светопрозрачных конструкций и модульных фасадов Первого ДСК и промышленный технопарк.

Завод автоклавного газобетона, общей площадью 21,2 тыс. кв. метров, представляет собой производственную площадку, особенностью которой стала возможность в сжатые сроки перенастраивать оборудование под выпуск различных типоразмеров газобетонных блоков и армированных панелей. Сами же газобетонные панели – уникальный строительный материал, применение которого позволяет сократить сроки возведения объектов до 50%, а затраты на отделку – на 11%. При проектной мощности 450 тыс. куб. метров продукции в год предприятие станет надежным поставщиком для девелоперов, реализующих проекты в разных сегментах недвижимости.

Особый интерес представляет и другой объект – завод архитектурных стеклопакетов ГК STiS. В перспективе здесь будет реализован полный цикл обработки стекла: от закалки и термоупрочнения до эмалирования, производства триплекса и сборки сложных архитектурных стеклопакетов. Кроме того, предприятие станет первым в России, где будут внедрены системы автоматизированного перемещения стекла джамбо-формата, что открывает возможности для работы с крупноформатным фасадным остеклением нового поколения. Планируется, что проектная мощность в 300 тыс. кв. метров стеклопакетов ежегодно позволит удовлетворить растущий спрос на светопрозрачные конструкции в коммерческом и жилом строительстве.

Завод по производству светопрозрачных конструкций и модульных фасадов Первого ДСК будет выпускать оконные и дверные системы, а также фасадные решения с применением стекла и алюминия. Производство предусматривает создание как стандартных конфигураций светопрозрачных конструкций, так и индивидуальных решений для всех типов недвижимости.

В ряду этих объектов отдельного упоминания заслуживает промышленный технопарк, резидентом которого станет производитель санитарно-технических кабин – востребованного решения для инфраструк-

турного и модульного строительства. Учитывая особенности промышленно-строительного комплекса, стоит отметить, что, в отличие от старых «серых» промзон, он с самого начала задумывался как единый организм. Так как разработка архитектурной концепции легла исключительно на плечи мастерской «ФСК Проект», естественно, что весь проект отличает единство стиля – здесь нет случайных пристроек или разнокалиберных цехов, все объекты подчинены общей архитектурно-визуальной стилистике.

Еще одной отличительной чертой комплекса стал сильный акцент, ориентированный на социальный блок и благоустройство территории с озеленением. Так, например, для сотрудников создали полноценную инфраструктуру на каждом предприятии: столовую, комнаты отдыха, медицинский пункт, а также раздевалки с душевыми – обязательную составляющую производств с высокими санитарными требованиями.

Помимо этого особое внимание при создании комплекса было уделено также вопросам экологической эффективности: предприятия оснастили современным энергоэффективным оборудованием, автоматизированными линиями и системами контроля производственных процессов, что позволяет минимизировать воздействие на окружающую среду.



Фото: ГК «ФСК»

Завод по производству архитектурных стеклопакетов



Завод по производству автоклавного газобетона



Фото: © Genpro / предоставлено пресс-службой Москомархитектуры

### ПЛАТИНА, ЗОЛОТО, СЕРЕБРО

Премия International Architecture & Design Awards 2026 в этом году проходила в пятый раз. На конкурс было представлено более 500 проектов, которые оценивало жюри из Китая, Великобритании, Италии, США, Франции и других стран. В шорт-лист вошло непривычно много российских проектов, среди которых лидировали московские архитектурные бюро.

В номинации «Архитектура» в категории «Архитектура высотных зданий и небоскребов» платину завоевал проект One Tower (Сергей Кузнецов, Genpro, Горпроект, L.Buro, Turenscape, Олег Клодт). Небоскреб O-образной формы высотой 379 метров планируют построить в «Москва-Сити». На его нижних этажах будут размещаться торговые точки и рестораны, офисы займут помещения с 5-го по 30-й этаж, на остальных разместятся 1417 квартир с панорамными видами на город. На 85-м этаже запланирован сад.

Платины в категории «Арки, мосты, виадуки и шлюзы» удостоился уже построенный велопешеходный мост в Нагатинском Затоне (ТПО «Прайд»). Открывшийся в конце 2024 года, мост соединил жилые районы и улучшил транспортную доступность станции метро «Нагатинский Затон». Пролет в форме полумесяца длиной 219 метров устроен по принципу фермы инженера Альберта Финка.

Золото в номинации «Архитектура и дизайн интерьера» выиграл ЖК «Родина Парк» (UNK). Концепция проекта построена на сочетании двух стилей жизни: на лоне природы и в ритме большого города. Она связана с близостью жилого квартала к заповеднику «Долина реки Сетунь» и видами на «Москва-Сити».

Серебряную награду в категории «Архитектура высотных зданий и небоскребов» получил Национальный космический центр (UNK). Здание, ставшее доминантой целого района, отличается лаконизмом и уверенным ритмом.

### КАК ОТКРЫТАЯ КНИГА

Именно так будет выглядеть здание новой школы, которая появится в Елоховском проезде Басманного района. Фасад украсят гнутые моллированные витражи и огромные панорамные окна, которые и создадут эффект книжных страниц. Школа рассчитана на тысячу учеников 5–11-х классов. В основной части будет четыре этажа, в зоне спортивного блока – два. Центром здания станет атриум со стеклянной кровлей, который объединит обеденный зал, медиатеку и учительскую.

Это здание – пример того, как в столице изменился подход к проектированию объектов образования. Теперь это настоящие школы будущего. В образовательном учреждении создадут все условия для гармоничного развития детей – интеллектуального, творческого и физического. Кроме уже привычных ИТ-кабинетов и мастерских здесь обустроят индивидуальные музыкальные кабинки для занятий на музыкальных инструментах. Это соответствует целям и инициативам национального проекта «Инфраструктура для жизни».



Фото: mosgu

Здание украсят гнутые моллированные витражи, которые помогут создать эффект книжных страниц, а большие стекла на фасаде наполнят помещения светом

### ТОЧНАЯ НАСТРОЙКА СРЕДЫ

Vesper развивает новый клубный дом в Хамовниках – камерный жилой проект площадью более 22 тыс. кв. метров в одном из самых сложных и ценных городских ландшафтов Москвы. Участок на Погодинской улице расположен в шаговой доступности от Новодевичьего монастыря и пруда – среды, где архитектура требует не жеста, а точной интонации.

Проект формируется как выверенная композиция из двух 11-этажных зданий, объединенных галереями с лобби. Всего предусмотрено 64 квартиры, включая пентхаусы с террасами и дровяными каминами. Камерность здесь становится не формальным признаком, а принципом: пространство выстраивается вокруг приватности, света и визуальных связей с городом.

Архитектурный образ строится на работе с редким для жилой архитектуры материалом – широкоформатной глазурованной керамикой. Пластика фасадов раскрывается через ритм эркеров и балконов, а закругленные элементы формируют ощущение непрерывности и текучести формы. Здание не доминирует, а встраивается – аккуратно и последовательно.

Внутренний двор продолжает эту логику. Он решен как камерное пространство с приватными маршрутами, многослойным озеленением и мягким переходом от архитектуры к природной среде. Vesper Погодинская демонстрирует подход, в котором качество проявляется не в декларациях, а в деталях – материале, масштабе и внимании к контексту.



Фото: Vesper



Фото: mosgu

# Городские мегапроекты

Рассказываем, как изменится столичный ландшафт в ближайшие годы



Фотоматериал: osnov.ru



### Владимир Ефимов,

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

В рамках опубликованных в апреле этого года 18 новых проектов КРТ в столице планируется преобразить еще около 80 гектаров депрессивных площадок. В результате редевелопмента в разных районах Москвы построят более 1,4 млн кв. метров современной недвижимости. При этом подавляющий объем — почти 900 тыс. кв. метров придется на объекты общественно-деловой и промышленно-производственной инфраструктуры. Реализация новых проектов КРТ позволит создать более 6,8 тыс. дополнительных рабочих мест.

**М**осква покоряет новые вершины: четыреста проектов КРТ, сотни миллиардов рублей инвестиций, сотни тысяч рабочих мест, а еще — небоскребы-кристаллы, парящие дома и бионические центры. Мы собрали главные проекты-блокбастеры и знаковые объекты, которые будут определять облик столицы.

## НОВЫЕ РАЙОНЫ МОСКВЫ

Москва уже несколько лет последовательно избавляется от индустриального наследия, и, пожалуй, нигде этот процесс не виден так наглядно, как в бывших промзонах. Там, где раньше дымили цеха и ржавели пути, вырастают целые районы с набережными, парками и собственной экономикой.

Эти территории займут более 1,9 тысячи гектаров, а общий объем новой недвижимости в их границах достигнет 37 млн кв. метров. Цифры, которые совсем недавно привел заммэра Владимир Ефимов, показывают, насколько системно идет работа: «С начала реализации программы комплексного развития территорий в Москве подготовили 421 проект. Более половины из них — а именно 218 — уже перешли в стадию реализации. Помимо жилья там появится более 13,6 млн кв. метров общественно-деловой недвижимости и около 2,6 млн «квадратов» объектов промышленной и коммунальной инфраструктуры. Реализация этих проектов КРТ позволит создать свыше 414 тыс. рабочих мест».

Одним из флагманов этого движения станет «Южный порт» у метро «Кожуховская». Бывшая промзона сейчас переживает масштабную трансформацию: редевелопмент охватит свыше 114 гектаров, а градостроительный потенциал территории превысит 3,6 млн кв. метров недвижимости. Внутри этого гигантского периметра расположится участок площадью 22 гектара, где построят 328 тыс. кв. метров офисов и лабораторий, что даст городу 2,4 тыс. новых рабочих мест. Владимир Ефимов уже назвал эту территорию будущим деловым и научно-производственным центром столицы. Однако душой проекта обещает стать вода. Архитекторы международного бюро West 8 спроектировали набережную, где разместятся плавучие термы, понтонные бассейны и самая большая марина Кожуховского затона, а на месте старой погрузочной зоны появится искусственный залив с амфитеатром над рекой.

Не менее масштабный проект разворачивается на севере, на территории бывшего завода «МиГ». Там воплощают концепцию «15-минутного города», где вся необходимая инфраструктура окажется в шаговой доступности. На площади 63 гектара из почти 90 гектаров общей территории разместятся 2,3 млн кв. метров недвижимости. Примерно полтора миллиона из них займет жилье, а оставшиеся 940 тыс. отведут под школы, детские сады, поликлиники и офисы. Владимир Ефимов подчеркивает: на смену недействующим цехам придут современные кварталы с продуманным благоустройством, обильным озеленением и удобными

пешеходными маршрутами. Масштаб вложений здесь превышает 300 млрд рублей. В Кунцево и Братцево архитектуру новых кварталов завязывают на экологию и пешеходный комфорт. В Кунцево на месте промзоны вырастет 610 тыс. кв. метров недвижимости с двумя детскими садами и центром дополнительного образования. Внутри кварталов планируются прогулочные зоны, велодорожки и спортивные площадки, а почти всю территорию благоустройства, то есть полтора гектара, отдадут под зелень. В масштабах района преобразования создадут около 4 тыс. рабочих мест.

В Братцево тем временем возводят квартал Injo, чей силуэт обещает гармонично соседствовать с зеленым массивом: с одной стороны — парк «Покровское-Стрешнево» и Химкинское водохранилище, с другой — собственный парк-бульвар длиной 800 метров с тематическими пространствами. Общий объем застройки составит 550 тыс. кв. метров, из которых больше 500 тыс. — жилье. Инвестор возведет образовательный комплекс почти на 1100 мест, а вдоль улиц разобьют прогулочную зону площадью больше двух гектаров.

В Южном Тушино тон задает камерность. На участке чуть меньше гектара в Сходненской пойме по программе реновации построят дома для 500 москвичей. Первые этажи займут кафе, магазины и сервисы, а во дворах оборудуют детские и спортивные площадки. Если же смотреть шире, реорганизация участков этого района предполагает появление 1,1 млн кв. метров недвижимости со школами, детскими садами, мекцентром и спорткомплексом. Инвестиции превысят 200 млрд рублей.

«Бадаевский» от Capital Group обещает стать примером бережного диалога с историей. Швейцарское бюро Herzog & de Meuron вместе с российским «Алексом» разработало концепцию парящих домов. Новые объемы поднимут на 35-метровые опоры-пилон, чтобы сохранить нетронутыми краснокирпичные корпуса старого пивоваренного завода. Под зависшими этажами раскинется парк площадью 4 гектара — общественное пространство для всех. Однако главным сокровищем станут скай-виллы на кровле с частными садами, каминами и панорамными саунами. Первую очередь комплекса планируют сдать в конце 2026 года.

## НЕБОСКРЕБЫ И НЕ ТОЛЬКО

Особого внимания заслуживают точечные премиальные проекты, которые постепенно формируют новый архитектурный облик столицы. В их числе Национальный центр «Россия» на территории бывшего «Экспоцентра», который откроется к 2029 году. Его конструкция воспринимается как инженерное чудо. «Одной из ключевых особенностей станет устройство кровли — гигантского волнообразного покрытия над главным событийным пространством», — отмечает Владимир Ефимов. Самонесущая сетчатая крыша площадью 60 тыс. кв. метров с пролетами до 120 метров повиснет на колоннах, создавая ощущение невесомости. Под ней укроются выставочные залы, трансформируемый концертный зал на 3,5 тыс. зрителей и крытая площадь, а вокруг развернется ландшафтный парк. Стоимость проекта оценивается в 80 млрд рублей.

Рядом, на Краснопресненской набережной, появится «Дом Дау», он станет самым высоким жилым небоскребом России и поднимется на 340 метров. Панорамные окна при высоте потолков до восьми метров наполнят пространство светом и воздухом, а на кровлях стилобатов устроят внутренний сад с библиотекой и детскими площадками. Будущим резидентам предложат планировки площадью от 29 до 375 кв. метров, на верхних же этажах раскинутся пентхаусы на 1030 кв. метров. Сдача комплекса намечена на второй квартал 2027 года.

«Бадаевский» от Capital Group обещает стать примером бережного диалога с историей. Швейцарское бюро Herzog & de Meuron вместе с российским «Алексом» разработало концепцию парящих домов. Новые объемы поднимут на 35-метровые опоры-пилон, чтобы сохранить нетронутыми краснокирпичные корпуса старого пивоваренного завода. Под зависшими этажами раскинется парк площадью 4 гектара — общественное пространство для всех. Однако главным сокровищем станут скай-виллы на кровле с частными садами, каминами и панорамными саунами. Первую очередь комплекса планируют сдать в конце 2026 года.

Небоскреб One от MR Group продолжает тему архитектурных экспериментов в «Москва-Сити». Силуэт комплекса отсылает к идее бесконечности: два вы-



Фотоматериал: osnov.ru

Проект бизнес-класса в Покровском-Стрешнево с десятком природных локаций вокруг. Из трех корпусов переменной этажности открываются восхитительные виды на всю Москву. Собственный парк 3,5 га с центральной площадью — идеальное место для семей с детьми

сотных корпуса плавно перетекают друг в друга, формируя выразительный 90-этажный небоскреб. Внутри расположатся не только жилые апартаменты, но и развитая инфраструктура: Sky Garden на 85-м этаже, панорамный бассейн, клиника превентивной медицины, торговая галерея и дизайнерское лобби с круглогодичным консьерж-сервисом. Технологичность комплекса подчеркнут стеклянные фасады с вечерней подсветкой, панорамное остекление и высокоскоростные лифты-шаттлы, разгоняющиеся до восьми метров в секунду.

На Преображенской площади набирает высоту Emotion. Архитекторы бюро Kamen Architects превратили четыре корпуса в стереометрическое оригами: с одного ракурса они выглядят как единое целое, а с другого — как динамичное сочетание плоскостей.

Каскадные силуэты, открытые балконы и террасы по всей высоте зданий рождают футуристический, почти кинематографический образ. Внутри появятся спа-центр с открытым всепогодным бассейном на крыше, инфраструктурный корпус с офисами и кафе, а также авторское благоустройство с амфитеатром и садом скульптур. Сдача комплекса запланирована на второй квартал 2027 года.

«Айс Тауэрс» на улице Лобачевского — это архитектурная метафора холодной красоты. Три башни высотой до 215 метров со ступенчатой структурой напоминают глыбы льда, грани которых отражают небо и город подобно зеркалу. Панорамное остекление и дизайн лобби в мотивах сверкающего снега и замерзших ручьев создадут единый образ северной стихии. Внутри этого хрустального мира разместятся 1523 квартиры, фитнес-клуб с бассейном и все необходимое для жизни. Сдать проект планируют в четвертом квартале 2028 года.

Замыкает галерею ярких премьер жилой комплекс «Хайдаут» в Раменках. Две башни высотой 34 и 49 этажей соединят парящим мостом, который станет полноценным общественным хабом с рестораном, кинозалом и видовыми террасами. Внешний облик башен, разработанный бюро Kamen Architects, получил пластичный стеклянный фасад, олицетворяющий вертикальную динамику города. Благодаря развороту корпусов из окон откроются панорамные виды на Москву-реку, Воробьевы горы и «Москва-Сити». Уникальный формат парящих квартир, вынесенных за пределы основного фасада, не будет иметь аналогов в России. Завершить его обещают во втором квартале 2028-го.



Фотоматериал: osnov.ru

# 421

проект КРТ  
подготовлен в столице  
с начала реализации  
программы

# Пятилетка эффективности

Мария Синичич о пятилетии программы КРТ



Фото: presscenter.rk.ru

**П**рограмма комплексного развития территорий (КРТ), запущенная в 2021 году, стала одним из ключевых инструментов градостроительной политики России. За пять лет механизм прошел путь от эксперимента к системной работе, охватившей 86 регионов. При этом существуют и возможности для роста. Так вкратце охарактеризовала это направление директор Департамента комплексного развития территорий Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Мария Синичич.

**■ Мария Владимировна, что является свидетельством того, что механизм КРТ оказался востребованным и перспективным?**

– На мой взгляд, важные показатели – это масштабируемость и востребованность. Если на старте речь шла о единичных проектах, то сегодня в работе находятся 1908 территорий общей площадью 42,61 тыс. га с градостроительным потенциалом 311 млн кв. метров. Из них 234 млн – это жилье. Активную стадию реализации проходят 1315 проектов на 27,53 тыс. га с общим объемом строительства в 209,93 млн кв. метров. За пять лет количество проектов выросло более чем в 20 раз.

Но помимо количественных показателей главный качественный итог заключается в том, что КРТ изменил парадигму мышления: застройка теперь воспринимается как часть единой инфраструктурно насыщенной и комфортной для жизни среды. Пер-

спективы механизма подкреплены финансированием в рамках нового нацпроекта «Инфраструктура для жизни» (120 млрд рублей на поддержку регионов), что гарантирует его дальнейшее развитие до 2030 года.

Важная составляющая – социальная. С помощью КРТ получается ускорить расселение аварийного фонда, на сегодняшний день более 23 тыс. человек уже улучшили свои жилищные условия. Наиболее активно КРТ жилой застройки осуществляется в Архангельской, Кемеровской, Липецкой, Новосибирской, Свердловской, Тюменской областях, а также в республиках Башкортостан, Бурятия, Марий Эл и Ямало-Ненецком АО.

Кроме того, инструмент стал магнитом для внебюджетных инвестиций, позволяя обновлять территории без тотальной нагрузки на бюджет. В отличие от точечной застройки КРТ законодательно обязывает синхронизировать возведение жилья со строительством социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры, что формирует полноценную и комфортную городскую среду.

**■ Лидерство тех или иных субъектов является результатом активности местных властей или наличия свободных участков?**

– В настоящее время в 81 субъекте Российской Федерации в активной стадии реализации механизма КРТ находится 1315 территорий площадью 27,5 тыс. га с градостроительным потенциалом 210 млн кв. метров, из них 158,2 млн кв. метров – это жилье. В пятерке регионов-лидеров – Москва (316 проектов площадью 3181,5 га), Московская область (141 проект площадью 5957 га), Краснодарский край (60 проектов площадью 1899,2 га), Новосибирская область (57 проектов площадью 941,4 га) и Кировская область (53 проекта площадью 447,8 га).

Лидерство регионов в процессе комплексного развития территорий практически всегда рождается на стыке объективных предпосылок и субъективной воли управленцев, образуя сложную конструкцию успеха.

Что касается практического эффекта по вводу жилья, то к лидерам можно отнести Московскую, Пензенскую и Ростовскую области, Чеченскую Республику, Республику Адыгея. Регионы, которые сегодня ведут системную работу по расселению аварийного фонда с применением механизма КРТ, – Тюменская область, Ямало-Ненецкий АО, Белгородская и Улья-

новская области, Алтайский край. Отметила бы я также Архангельскую область, Республику Карелия. Есть субъекты, которые реализуют знаковые для своих территорий проекты КРТ, трансформирующие городскую ткань и формирующие новые центры. Это Улан-Удэ (Бурятия), Кемерово, КРТ в центральной части города.

Фундамент для роста создают объективные обстоятельства. В регионах-лидерах, как правило, исторически или экономически сложился высокий запрос на обновление среды. В густонаселенных районах Московской области и Москве десятилетиями накапливался огромный объем устаревшего жилого фонда и депрессивных промышленных зон, что сформировало колоссальную потребность в реновации. В других субъектах, например в Тюменской области или Якутии, драйвером выступает наличие свободных территорий для расширения градостроительства в сочетании с активно растущим рынком жилья. Кроме того, мощным катализатором становится федеральная политика: так, приоритетное внимание к развитию Дальнего Востока обеспечило приток инвестиций и запуск масштабных проектов в Якутии, Бурятии и на Сахалине, а программы поддержки регионов с низкой бюджетной обеспеченностью позволяют запускать КРТ там, где без субсидий это было бы невозможно.

Однако сами по себе объективные условия – это лишь почва. Решающим фактором, превращающим потенциал в реальные стройки и квадратные метры, становится активность местных лидеров и эффективность региональных команд.

**■ Как менялся инструмент КРТ с юридической точки зрения – вносились ли корректировки по его применению?**

– В закон о КРТ неоднократно вносились изменения: фактически ежегодно с момента принятия Закона в 2020 году, в 2022-м, 2023-м, 2024-м, в июле 2025 года вступил в силу очередной пакет поправок. Это говорит о «живом» характере механизма. Законодатели оперативно реагируют на запросы рынка.

Например, сокращен инвестиционно-строительный цикл, механизм распространен на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) и дома блокированной застройки. Уточнены правила торгов и подтверждения опыта застройщиков. Отрегулирована очередность строительства жилья и инфраструктуры, что исключает появление «человекинок» без дорог и школ.

# Устойчивость через многообразие

Как OCTOBER GROUP создает комфортную среду с помощью симбиоза жилых, деловых, рекреационных и культурных пространств



**К**аждое утро мегаполисы приходят в движение по одному и тому же сценарию. Сотни тысяч людей выдвигаются из спальных районов в сторону деловых кварталов, чтобы вечером проделать тот же путь в обратном направлении. Регулярная маятниковая миграция перегревает транспортную сеть, плодит пробки, бьет по эмоциональному состоянию горожан и состоянию окружающей среды.

Урбанисты сформулировали ответ на этот вызов в виде концепции «15-минутного города» – есть и более радикальный вариант, «пятиминутный». Ее суть проста: дом, работа, образование, отдых, парки, магазины, медицина – весь повседневный набор сервисов – должны размещаться в радиусе короткой пешей прогулки.

У идеи глубокие корни. Еще сто лет назад американский урбанист Кларенс Перри разработал концепцию neighbourhood unit – квартальная единица, самодостаточный районный организм с собственной социальной и торговой начинкой. Сегодня эта концепция перестала быть архитектурной утопией. Ванкувер разрезан на 120 кварталов с пятиминутным радиусом доступности, внутри каждого – школа и коммерческий сектор, а Сан-Франциско поставил и выполнил цель: от любого жилого дома до ближайшего парка – не больше десяти минут пешком.

Но самый весомый довод в пользу этой модели связан даже не с комфортом, а с экологической устойчивостью. Межправительственная группа экспертов по изменению климата под-

считала: переход на интегрированное пространственное планирование способен уронить объем городских выбросов CO<sub>2</sub>. Меньше перемещений на транспорте – ниже углеродный след. Но эта формула работает только в том случае, если внутри района действительно есть все необходимое, поэтому на первый план выходит многообразие функций, заложенных девелопером на этапе проектирования.

В Москве одним из последовательных проводников этой философии стала компания OCTOBER GROUP. В трех ее знаковых проектах принцип многофункциональности реализован по-разному, но с единой целью: создать среду, которая удовлетворит максимум сценариев жизни человека без необходимости покидать ее пределы.



ФОТО: OCTOBER GROUP

«Сторис на Мосфильмовской» (Stories)

### «СТОРИС НА МОСФИЛЬМОВСКОЙ» (STORIES): ЖИЗНЬ, РАБОТА И РАЗВИТИЕ В ОДНОМ КВАРТАЛЕ

Флагманский объект OCTOBER GROUP на Мосфильмовской улице можно рассматривать как идеологию «пятиминутного города», развернутую в масштабе одного жилого комплекса. Два корпуса спроектированы японским бюро Nikken Sekkei (входит в топ мировых архитектурных бюро). Архитекторы решали задачу не высотного рекорда, а соразмерности: постройка не должна давить на человека, она обязана оставаться фоном для жизни. И ключевая история здесь разворачивается в функциональном вертикальном зонировании проекта, которое позволяет увеличить полезные площади.

Компания обеспечила проект коммерческой инфраструктурой. В Stories под офисы отдано около 3 тыс. кв. метров. У деловой зоны собственный вход и свое лобби, внутри которого развернуты коворкинг-пространства. Это полноценная деловая инфраструктура, позволяющая разместиться непосредственно в пределах жилого квартала. Механика проста: житель Stories спускается на лифте и попадает на рабочее место. «Мы стремились создать среду, в которой органично сочетаются эстетика, функциональность и забота о каждом аспекте жизни. Просторные резиденции с террасами, полноценное бизнес-пространство в составе проекта, интеграция зон для детского развития – все это формирует полноценную экосистему для жизни, работы и отдыха», – говорит сооснователь OCTOBER GROUP Марина Маловик.

Первый этаж забирает под себя ретейл, общая площадь которого составит порядка 2 тыс. кв. метров. Здесь откроют кафе и рестораны, супермаркет, аптечные пункты, цветочные лавки – все, что так нужно жителям современных комплексов для решения своих насущных потребностей в ближайшей локации.

Отдельного упоминания заслуживает образовательная функция. В проекте будет функционировать большой детский клуб, спроектированный совместно со специалистами международной сети «Бэби клуб» по методике круговой интеллектуальной тренировки. Речь о полноценном образовательном кластере. К этому стоит прибавить рекреационную инфраструктуру: внутренний двор пронизывают прогулочные дорожки, над ними расположена смотровая площадка в форме парящего моста. Отдельно разбит сад, цитирующий традиции японских парков: с тихим водоемом и естественным амфитеатром. На эксплуатируемой кровле оборудованы зоны для йоги, открытый кинотеатр. Функция отдыха в «Сторис на Мосфильмовской» также проработана, как и функция работы.



ФОТО: OCTOBER GROUP

«Сторис на Мосфильмовской» (Stories) эксплуатируемая кровля



ФОТО: OCTOBER GROUP

«КИНГ &amp; САНС» (KING &amp; SONS): спортивный павильон

### «КОБЗОН СИТИ»: КОГДА БИЗНЕС ВСТРЕЧАЕТСЯ С ИСКУССТВОМ

Если Stories демонстрирует интеграцию функций внутри жилого квартала, то проект «КОБЗОН СИТИ» (K-CITY) решает другую задачу: он насыщает функциями деловую среду. В Басманном районе OCTOBER GROUP совместно с Культурным фондом «КОБЗОН» возводит инновационный офисно-культурный кластер суммарной поэтажной площадью почти 60 тыс. кв. метров.

Выбор локации неслучаен. По данным консалтинговых компаний, уровень вакантных площадей в целом по Москве опустился до рекордно низких 3,7%, а в Басманном районе свободные офисы класса «А» отсутствуют как таковые. «КОБЗОН СИТИ» закрывает этот дефицит, предлагая нарезку от 36 кв. метров до целых этажей, что делает проект одинаково интересным и для IT-стартапа, и для крупной корпорации. Здесь также будет представлен широкий набор инфраструктуры: кафе, салоны, магазины и отделения банков. На крыше здания появится пространство для отдыха с амфитеатром и обзорной площадкой. Также эксплуатируемую кровлю украсит разнообразное озеленение.

Главное, что отличает «КОБЗОН СИТИ» от стандартного бизнес-центра, – это культурная составляющая. В рамках второй очереди здесь появится артхаб будущего имени И.Д. Кобзона с трансформируемым музыкальным залом. Архитекторы Nikken Sekkei заложили музыкальные образы уже в облик первой очереди – 18-этажной башни с волнообразными фасадами. «Такая концепция создаст возможности для живого взаимодействия бизнеса и искусства, рождения новых творческих идей и коллабораций», – отмечала ранее команда проекта.

Речь идет не просто о «жилье плюс работа», а о качественном наполнении деловой среды. Сотрудник бизнес-центра в «КОБЗОН СИТИ» получает доступ



ФОТО: OCTOBER GROUP

«КОБЗОН СИТИ»: когда бизнес встречается с искусством (K-City)



«КИНГ &amp; САНС» (KING &amp; SONS): частное многообразие

к инфраструктуре, которая выходит далеко за пределы офисного пространства. По окончании рабочего дня ему не нужно перемещаться в другую часть города ради культурной программы: концерт, выставочный проект или публичная лекция доступны непосредственно на территории кластера. Досуг перестает быть внешней опцией, требующей отдельной логистики, и становится органичным элементом повседневного графика.

### «КИНГ & САНС» (KING & SONS): ПРИВАТНОЕ МНОГООБРАЗИЕ

Проект «КИНГ & САНС», который возводится в посольском квартале Мосфильмовской улицы, предлагает иной взгляд на многофункциональность. Это премиальный клубный дом на 117 резиденций, где разнообразие сценариев жизни реализовано не через общедоступную коммерцию, а через частную инфраструктуру на территории проекта.

Архитектура от Nikken Sekkei в форме раскрытого японского веера обеспечила 74% квартир собственными террасами, что само по себе является редкостью для московского рынка. Но за внешним обликом скрыта и продуманная внутренняя среда. В просторном лобби с зимним садом и живой зеленой стеной разместится лаундж-зона с камином и библиотекой. Резидент может выйти из квартиры, чтобы, не покидая дома, сменить активность – поработать в тишине, почитать у огня, встретиться с соседями или подышать свежим воздухом в саду. Собственный фитнес-зал, всепогодный павильон и игровое пространство с площадкой для детей дополняют картину, а эксплуатируемая кровля с видами на МГУ работает как смотровая площадка.

В «КИНГ & САНС» та же философия многообразия, что и в других проектах OCTOBER GROUP, переведена на язык камерности и приватности. Это не общественный центр, а закрытый клуб, но внутри него резиденту также доступен широкий спектр функций, которые обычно требуют выхода в город.

### УСТОЙЧИВОСТЬ – ЭТО НЕ ПРО ОГРАНИЧЕНИЯ

Подлинная устойчивость девелоперских объектов вырастает через разумную функциональность в границах одного проекта, и опыт OCTOBER GROUP вкупе с мировой практикой это подтверждает. «Создание продуманных проектов, гармонично вписанных в городскую среду, является нашим важнейшим принципом, – резюмирует Марина Маловик. – Мы проектируем не просто квадратные метры, а среду, в которой человеку хочется жить, работать и возвращаться снова».

Именно такой подход формирует новый стандарт для московских девелоперских проектов. Устойчивый город начинается не с технологий, а с решений, которые OCTOBER GROUP уже воплощает в своих проектах.



Фото: ГК «Галс-Девелопмент»

# Цифровая грань квадратного метра

**С**троительная отрасль в России по-настоящему меняется. Всего несколько лет назад девелоперы обсуждали импортозамещение и поиск альтернатив западным технологиям. Сегодня перед застройщиками стоят принципиально иные задачи. Рынок переходит к полноценной цифровой среде, где технологии становятся частью всей системы: от проектирования и стройки до эксплуатации здания и повседневной жизни жителей. Системное внедрение современных технологий сразу на нескольких уровнях является залогом успеха девелоперского продукта и устойчивости бизнеса, считают в ГК «Галс-Девелопмент».

Причины у этого перехода вполне практические. Стройка дорожает, квалифицированных кадров не хватает, требования к безопасности становятся жестче, а покупатели ждут от новых проектов не просто квадратных метров, а новых стандартов жизни. Девелоперам приходится искать решения, которые позволяют одновременно ускорить процессы, снизить количество ошибок и повысить качество продукта.

На форуме «ЦИПР» в Нижнем Новгороде премьер-министр Михаил Мишустин заявил, что российская экономика уже прошла этап экстренного импортозамещения и переходит к системному внедрению

собственных цифровых решений. По его словам, сегодня каждый второй многоквартирный дом в стране строит с использованием российских ИТ-технологий, а искусственный интеллект используют больше половины отечественных компаний. Для строительной отрасли это особенно важно, поскольку девелопмент трансформируется в сложную цифровую систему, где технологии помогают управлять строительством, эксплуатацией и сервисами внутри объекта. В ГК «Галс-Девелопмент» считают, что цифровизация перестала быть отдельным экспериментом или дополнительной опцией для крупных игроков. Сегодня она становится базовым условием устойчивости бизнеса и конкурентоспособности девелоперского продукта.

## ОТ СТРОЙКИ ДО ЭКСПЛУАТАЦИИ

Цифровая среда начинает работать задолго до ввода здания в эксплуатацию. В единую систему объединяют проектирование, стройку, контроль безопасности, управление объектом и сервисы для жителей или арендаторов. Такой подход позволяет связать между собой все этапы жизненного цикла здания.

На уровне эксплуатации речь идет уже не просто о мобильном приложении жителя. Современный объект располагает полноценной цифровой инфраструктурой. В нее входят онлайн-сервисы для резидентов и арендаторов, единый ситуационный центр для контроля

инженерных систем, цифровые платформы управления заявками и сервисами, а также системы безопасности и мониторинга.

Например, арендаторы офисных объектов могут через личный кабинет оставлять заявки и отслеживать их выполнение без долгой переписки и звонков. Для жителей жилых комплексов мобильное приложение становится инструментом повседневного управления домом: через него можно оплачивать услуги, контролировать расходы и взаимодействовать с управляющей компанией.

Часть процессов уже сопровождается сервисами со встроенным искусственным интеллектом. Такие системы помогают автоматизировать документооборот, обрабатывать данные, готовить протоколы встреч и выполнять рутинные операции, которые раньше занимали много времени у сотрудников.

Еще одно направление связано с роботизацией повседневных процессов внутри зданий. Безбарьерная среда и интеграция цифровых систем с лифтовым оборудованием позволяют использовать роботов для уборки общих пространств и парковок, а также для доставки корреспонденции непосредственно до квартиры или офиса. Например, в клубном доме класса делюкс «Космо 4/22» от «Галс-Девелопмент» посылки от консьержа до двери квартиры доставляют роботы, которые умеют вызывать лифт на нужный этаж. Паркинг и остальные общественные пространства в доме также убирают бесшумные роботы. Приватность действительно уровня делюкс.

## ЭЛЕКТРОМОБИЛЬ КАК ЧАСТЬ ИНФРАСТРУКТУРЫ ДОМА

Для современных жилых кварталов вопрос мобильности становится все более чувствительным. Плотная городская застройка, платные парковки и дворы без машин делают использование личного автомобиля менее удобным, особенно без собственного места в подземном паркинге. Вместе с разработчиком первого отечественного электромобиля «Атом» «Галс-Девелопмент» планирует интегрировать каршеринг в свои жилые и коммерческие проекты. Электромобили будут находиться непосредственно в подземных паркингах зданий, где для них предусмотрят парковочные места и зарядные станции.

«Интеграция электромобиля «Атом» в объекты «Галс-Девелопмент» является частью нашей долгосрочной программы по созданию «цифровой грани» квадратного метра. Мы создаем принципиально новый цифровой опыт для своих клиентов, повышающий качество жизни и соответствующий их активному мировоззрению и современным потребностям в мобильной жизни», – отметил генеральный директор ГК «Галс-Девелопмент» Андрей Мухин.

Для девелопмента это важное изменение подхода к инфраструктуре здания. Еще недавно подземный паркинг воспринимался только как место хранения автомобиля. Теперь он постепенно становится частью технологической экосистемы дома. Жителю не нужно искать машину на улице или идти до соседнего квартала. Электромобиль находится внутри объекта, а сервис каршеринга интегрирован в цифровую среду здания.

## КАК ТЕХНОЛОГИИ МЕНЯЮТ СТРОЙПЛОЩАДКИ

Технологии все активнее меняют и сами строительные площадки. Один из примеров – жилой комплекс «Адмирал», где компания использует башенный кран с дистанционным управлением. Оператор работает не в кабине на большой высоте, а в строительном штабе, с комфортом. Перед ним находятся система экранов и пульт управления, а изображение поступает сразу с нескольких камер, установленных на башне и стреле крана. Сигнал передается по защищенным каналам связи через оптоволоконную сеть. Такая схема позволяет снизить риски и повысить комфорт работы оператора.

Еще одно направление связано с безопасностью персонала. На площадках используют биометрические терминалы контроля доступа и учета рабочего времени, интегрированные с системой алкотестирования. Перед входом на объект сотрудники проходят проверку. Если система фиксирует пары алкоголя, доступ на стройку блокируется. Для контроля работы персонала применяют и «умные каски» с интеллектуальными модулями. Они помогают отслеживать перемещение сотрудников, фиксировать время нахождения в рабочих зонах и быстрее реагировать на нештатные ситуации.

На стройке также используют промышленные экзоскелеты. Такие устройства снижают физическую нагрузку при повторяющихся операциях и работе с тяжелыми элементами. Это особенно актуально для строительной отрасли, где многие процессы все еще требуют ручного труда.

Цифровые технологии применяют и в тяжелой технике. Экскаваторы с функцией 3D-моделирования позволяют точнее работать с грунтом и выдерживать проектные отметки. Это помогает сократить количество ошибок, избежать лишних переделок и уменьшить перерасход материалов. В условиях плотной городской



Фото: ГК «Галс-Девелопмент»

застройки используют и компактную специализированную технику. Например, «кран-паук» может работать там, где обычные машины не проходят по габаритам или ограничены соседними зданиями и инженерными сетями.

## ЧТО МЕНЯЕТСЯ ДЛЯ ОТРАСЛИ

Для девелопера цифровизация сегодня становится не отдельным набором решений, а частью единой системы управления проектом. Технологии позволяют точнее контролировать процессы, повышать безопасность и создавать более удобную среду для жителей и арендаторов.

«Внедрение в отрасли высоких технологий меняет требования к персоналу. Неквалифицированный труд постепенно вытесняется, а спрос на операторов сложной техники и специалистов, работающих с цифровыми интерфейсами, растет. Навыки рабочих, освоивших роботизированные машинокомплексы, станут тем фундаментом, который может кардинально трансформировать отрасль строительства», – говорит генеральный директор ГК «Галс-Девелопмент» Андрей Мухин.

«Умные каски» с интеллектуальными модулями.



Робот-консьерж и робот-уборщик в клубном доме «Космо 4/22»

Фото: ГК «Галс-Девелопмент»





# ГОРОД «УМНОМУ»

## Смарт-район СберСити на западе Москвы демонстрирует новые принципы градостроительного развития

**В** современном мире концепция «умного» города перестала быть футуристической фантазией – она стала насущной необходимостью. Глобальные мегаполисы внедряют цифровые экосистемы, интернет вещей и искусственный интеллект, чтобы справляться с вызовами урбанизации. Однако большинство таких инициатив остаются разрозненными и не создают целостной, самовоспроизводящейся городской среды. Именно эту системную проблему призван решить московский проект СберСити.

### МИРОВОЙ КОНТЕКСТ

Еще недавно размер рынка «умных» городов оценивался в 702 млрд долларов США, а уже к 2032 году, по прогнозам аналитиков, он достигнет 3,37 трлн долларов. Это обусловлено в первую очередь растущим внедрением информационных экосистем и достижениями в технологиях «умного» дома, что стимулирует более масштабную цифровую трансформацию в масштабах города.

Кроме того, растущий спрос на безопасные, бесперебойные и интегрированные решения для обеспечения доступа позиционирует интеллектуальные замки как предпочтительный выбор, что еще больше ускоряет рост рынка и инновации. Помимо этого интеграция цифровых технологий и интернета вещей в городскую инфраструктуру позволяет решать проблемы урбанизации за счет повышения эффективности, устойчивости и качества жизни как в развитых, так и в развивающихся регионах с помощью интеллектуальных систем транспорта, управления энергопотреблением и общественной безопасности.

Эталоном тотальной цифровизации, скорее всего, можно назвать Сингапур. Город-государство объединяет порядка 5,7 млн жителей на единой платформе Smart Nation. Экосистема включает в себя данные более тысячи различных датчиков на квадратный километр, прогнозируя пробки и энергопотребление. Другой пример – экспериментальный город Woven City от корпорации Toyota. Ключевая особенность объекта – он мыслится как полноценная среда для обкатки автономного транспорта, робототехники, искусственного интеллекта и водородной энергетики в реальных условиях.

### РОССИЙСКИЙ ПОДХОД

Не отставая от мировых трендов, «умные» технологии в России внедряются достаточно давно, и флагманом этого процесса, безусловно, является Москва. Благодаря усилиям властей столицы в 2025 году российский мегаполис занял второе место в рейтинге «умных» городов мира, подготовленном аналитиками международного консалтингового агентства Керф. Оценка велась по пяти направлениям: «умное» управление, «умный» образ жизни, «умный» транспорт, «умный» бизнес и занятость и устойчивое развитие. Однако эти инновации можно расценивать лишь как усилия властей по улучшению отдельных городских сервисов, при этом они не формируют единое «умное» пространство.

Инициативу реализации комплексного проекта «города будущего» взял на себя бизнес – в 2019 году началось обсуждение концепции смарт-района на площадке Сбербанка в Кунцево. На участке площадью 461 га начались строительные работы, которые планируется полностью завершить в 2032 году.

Стоит отметить, что район, получивший название СберСити, коренным образом отличается от других проектов комплексной застройки, которые стали появляться на территории Москвы в последние годы. В основу проекта заложены инновационные принципы организации пространства, управления недвижимостью, отношения к ресурсам, качеству городской среды и даже оценке будущих жителей района. Генеральный директор СберСити Андрей Лихачев комментирует: «Мне кажется, термин sustainable с английского не совсем точно переводят. Мы для себя понимаем его как принцип самоподдерживающейся и самовоспроизводящейся территории. То, что мы придумываем как технологию сегодня, должно не просто просуществовать какое-то время и отжить свое, а постоянно развиваться, совершенствоваться и улучшаться. В конце концов, те, кто родился в этом году, выйдут во взрослую жизнь через двадцать лет, и наш район должен быть современным для них».



### ПРИНЦИПЫ СБЕРСИТИ

Уникальность СберСити в том, что это первая в России и крупнейшая в мире инновационная городская среда, где строительство каждого здания начинается с создания цифровой модели энергопотребления. Программа учитывает более сотни параметров: расположение здания относительно сторон света, инсоляцию, фактор облачности, высоту солнца над горизонтом, теплопроводность стен. На основе этих данных модель делает точный прогноз годового расхода тепла, воды и электроэнергии. Такая модель дает точную картину потребностей, что позволяет снизить выбросы углекислого газа на 30%, оксидов азота – на 45% и уменьшить потребление тепла на 38%, газа – на 34%, а электричества – на 35%.

Помимо прочего в СберСити будут представлены первые в России многоквартирные дома, спроектированные и построенные с инновационной облицовкой на базе фотоэлектрических модулей. Другими словами, на крышах и фасадах зданий разместят колоссальное количество солнечных батарей. Уже сегодня на этих объектах установлено свыше 740 панелей мощностью 235 кВт, а в течение этого года на жилых корпусах, в паркинге и офисных центрах планируется смонтировать еще 1511 фотоэлектрических модулей установленной мощностью 1,18 МВт – это объем, достаточный для обеспечения крупного промышленного предприятия или целого микрорайона.

Важной частью проекта стали «умные» технологии эксплуатации объектов. Так, в смарт-районе реализуется самый масштабный в России экотехнологический проект по сбору и утилизации мусора. Он предусматривает создание сети подземных труб протяженностью порядка 20 км, по которым мусор из инлетов во дворах транспортируется на станции сбора. Пропускная способность такой системы составляет более 80 тонн твердых коммунальных отходов в сутки. На территории смарт-района запущены также механизмы искусственного интеллекта для своевременного предупреждения возможных сбоев и аварий в системе ЖКХ. В первую очередь речь идет об инструментах предиктивной аналитики, которые анализируют параметры работы инженерии и улавливают малейшие отклонения от нормы до того, как произойдет авария.

Еще одним принципом, заложенным в основу проекта, стал «15-минутный город», когда все самое важное – работа, учеба, спорт и отдых – находится в шаговой доступности. Для этого здесь предполагается построить 833 тыс. кв. метров офисных пространств, семь школ, 13 детских садов, медицинский центр и другие объекты общественного назначения. Можно смело утверждать, что такое наполнение территории позволит создать новую точку притяжения в масштабах всей Московской агломерации, а СберСити станет новым деловым кластером Москвы.

Примечательно и то, что проектировщики уделили особое внимание экосоставляющей района. В частности, территория СберСити станет первым в нашей стране масштабным проектом концепции «города-губки». Помимо укладки впитывающего либо водонепроницаемого покрытия на пешеходных дорожках района проект предусматривает масштабное озеленение территории, а также создание разветвленной системы ливневой канализации. «Зеленая» тема смарт-района включает в себя также инженерную инфраструктуру с системой ливневой канализации протяженностью около 45 км, с очистными установками и комплексом ультрафиолетового обеззараживания. А еще одной важной частью этой концепции станут зеленые зоны и парк: всего под озеленение попадет более 130 га, или треть всей площади района.

Примечательно и то, что проектировщики уделили особое внимание экосоставляющей района. В частности, территория СберСити станет первым в нашей стране масштабным проектом концепции «города-губки». Помимо укладки впитывающего либо водонепроницаемого покрытия на пешеходных дорожках района проект предусматривает масштабное озеленение территории, а также создание разветвленной системы ливневой канализации. «Зеленая» тема смарт-района включает в себя также инженерную инфраструктуру с системой ливневой канализации протяженностью около 45 км, с очистными установками и комплексом ультрафиолетового обеззараживания. А еще одной важной частью этой концепции станут зеленые зоны и парк: всего под озеленение попадет более 130 га, или треть всей площади района.



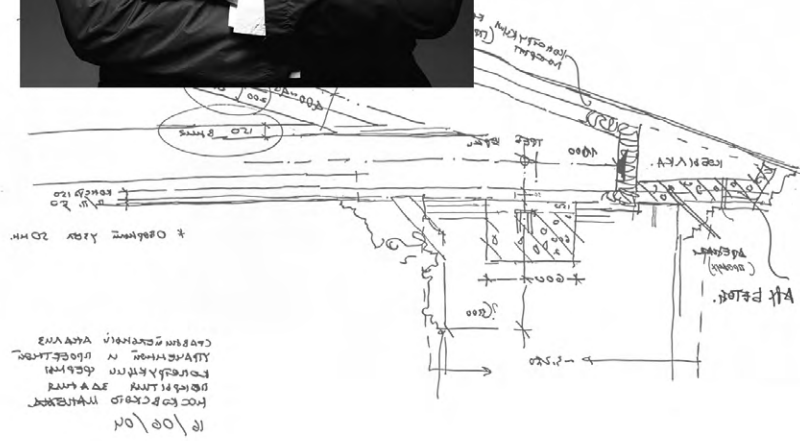


Павел Андреев,  
заслуженный архитектор  
Российской Федерации

Архитектурная мастерская  
«ГРАН»



«Нам Богом дана  
самая удивительная  
профессия»



**М**осква – город уникальной эмоциональной среды, переживший эпохальные трансформации, но сохранивший при этом пространственное и стилевое единство и многообразие.

Архитектурная мастерская «ГРАН» основана в 2006 году, профиль работы – проектирование жилых и общественных зданий преимущественно в условиях исторической городской среды, работа с объектами культурного наследия.

Основатель и творческий руководитель компании – заслуженный архитектор России Павел Андреев. Под его руководством выполнено более 100 проектов, в том числе реконструкции, реставрации и нового строительства, большая их часть осуществлена в центре Москвы.

Среди реализованных проектов можно найти реконструкции известных общественных зданий города, таких как Манеж, ГУМ, Центральный детский магазин.

В портфолио осуществленных проектов зданий офисов – «БашНефть», МДМ Банк, комплексы «Легион 1» и «Золотые Ворота» ... , гостиницы – «Стандарт», «Мовеник», «Майденс» ...

Современные жилые комплексы и такие здания, как «Дом Бакст», «Дом на Тишинке», ЖК «Река», «Оливковый дом», «Театральный дом» ...

Интеграция новых объектов в сформировавшуюся городскую ткань – тонкая точечная работа, которая не терпит насилия. Мы понимаем ответственность и влияние нашего труда не только на материальную, но и на духовную целостность гуманитарного пространства города и его жителей.

Успех проекта зависит от баланса между желаемым и возможным, основанным в первую очередь на истории места и учитывающим современные требования безопасности, комфорта и реальных возможностей.



Жилой комплекс «Русские сезоны». Улица Пятницкая, улица Большая Ордынка.



Жилой комплекс «Русские сезоны». Улица Пятницкая, улица Большая Ордынка.



1, 2. Жилой дом «Бакст» в Козихинском переулке. 3. Конкурсе «Новая стрелка», Берсеневская набережная. 4. Многофункциональный комплекс, конкурсе Тишинская площадь. 5. Жилой комплекс «Река», улица Сергея Бондарчука.

# Коммунальная повестка

Национальный проект «Инфраструктура для жизни» находится под пристальным вниманием федеральных властей



Фото: Владимир Новиков, пресс-служба мэра и правительства Москвы

Ход строительства нового энергоблока на ТЭС-25

Уходящая весна этого года запомнится целым рядом выступлений вице-премьера РФ Марата Хуснуллина о состоянии ЖКХ российских регионов. Видимо, сама тема оказалась такой горячей, что некоторые заявления вице-премьера выглядят как афоризмы. Вот лишь некоторые из них: «если мы не займемся проблемами ЖКХ, то они займутся нами», «инфраструктура ЖКХ изнашивается быстрее, чем обновляется», «надо заниматься финансовым оздоровлением отрасли, просто так эта проблема не рассосется». Прозвучали, впрочем, и вполне нейтральные заключения, демонстрирующие, что власть оценивает положение в отрасли вполне реалистично. «Проблемы копятся десятилетиями. По разным причинам. Где-то причиной стала бесхозяйственность, где-то неправильная тарифная политика, неправильные хозяева – везде разные ситуации по разным регионам», – заявлял Марат Хуснуллин в апреле.

Вице-премьер призывает заняться коммунальной повесткой в усиленном темпе. Изменения в коммунальной инфраструктуре играют важную роль в решении задач, связанных с повышением уровня жизни людей и устойчивым развитием территорий. Большие надежды связываются с развитием национального проекта «Инфраструктура для жизни», реализация которого была начата в 2025 году. Благодаря нацпроекту с начала 2025 года качество жилищно-коммунальных услуг улучшено для более чем 8 млн граждан. За год с небольшим по нацпроекту «Инфраструктура для жизни» введено свыше 1,5 тыс. объектов водо- и теплоснабжения, водоотведения. Эта работа нацелена на выполнение поставленной президентом РФ задачи – к 2030 году улучшить качество услуг для 20 млн россиян, отметил Марат Хуснуллин.

Для обеспечения качественных ЖКУ и повышения энергоэффективности проводится технологическое перевооружение оборудования и сетей, совершенствуются управленческие, технологические и эконо-

мические аспекты работы отрасли, повышается эффективность ключевых коммунальных предприятий. Внедряются современные решения – от многоступенчатой фильтрации и УФ-обеззараживания до горизонтально направленного бурения и телеметрии трубопроводов. Это позволяет снизить аварийность, потери ресурсов и эксплуатационные затраты, а также повысить производительность труда за счет автоматизации.

Масштабные преобразования затронули все федеральные округа страны. Наибольшее количество объектов – 503 – введено в Центральном округе, в Брянской области – 275 объектов. В Приволжском округе ввели 286 объектов, включая Саратовскую область с ее 62 новыми объектами. В Дальневосточном округе – 159 объектов, в Забайкальском крае – 45, сообщил министр строительства и ЖКХ Ирек Файзуллин.

Среди реализованных проектов – реконструкция котельной в Пскове, которая обеспечивает теплом



**МАРАТ ХУСНУЛЛОВ**,  
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ПРАВИТЕЛЬСТВА  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ



Сфера ЖКХ является социально значимой и затрагивает всех жителей страны. Однако в ней остается еще немало нерешенных вопросов, а значит, и работать здесь нужно особенно усиленно. Обеспечение необходимого качества предоставляемых услуг, которые напрямую влияют на комфорт жизни граждан, возможно только при постоянной системной и комплексной работе, направленной на модернизацию, реконструкцию и строительство объектов коммунального комплекса. Планомерно занимаемся этими вопросами. За год с небольшим по нацпроекту «Инфраструктура для жизни» введено свыше 1,5 тыс. объектов водо- и теплоснабжения, водоотведения, качество услуг улучшено для более чем 8 млн человек. Эта работа нацелена на выполнение поставленной президентом задачи – к 2030 году улучшить качество услуг для 20 млн россиян.



Фото: gaspartner.club

районы с населением 75,7 тыс. человек, а также 11 объектов здравоохранения, 16 школ, 25 детских садов, Псковский госуниверситет и учреждения культуры. Там установлены новые водогрейные котлы мощностью 100 Гкал/час с автоматизированным дистанционным контролем. В Орловской области запущена станция водоподготовки, что улучшило качество услуг для более чем 4,5 тыс. жителей Советского района Орла. В селе Граничном в Кабардино-Балкарии построен водозаборный узел с водонапорной башней, водопроводом длиной 1,02 км, 10 колодцами и пятью пожарными гидрантами. В Саранске капитально отремонтировали подводящий водовод, благодаря чему качество холодного водоснабжения улучшилось для более чем 79 тыс. жителей. Работы велись открытым способом и методом горизонтально направленного бурения. В Туринске Свердловской области завершён ремонт сетей теплоснабжения и горячего водоснабжения общей протяженностью 8,3 км, что повысило качество услуг для более чем 2,5 тыс. жителей.

О позитивных изменениях говорят и в Фонде развития территорий. «Для запуска масштабной работы по обновлению коммунального хозяйства страны были разработаны и актуализированы комплексные планы, включающие более 50 тыс. мероприятий, по обновлению свыше 18 тыс. объектов ЖКХ и около 140 тыс. километров инженерных сетей. Порядка 26 тыс. мероприятий планируется завершить в 2025–2030 годах. Фонд развития территорий, в свою очередь, проводит мониторинг реализации этих планов, а также деятельности ресурсоснабжающих организаций и исполнения подписанных Минстроем с регионами меморандумов», – отметил генеральный директор Фонда развития территорий Василий Купзин.

Оценивают процессы в ЖКХ и народные избранники. Так, весной текущего года перед СМИ выступил депутат Госдумы РФ, председатель Комитета Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Сергей Пахомов. По

его мнению, позитивные изменения в отрасли могут произойти только благодаря комплексным решениям. Модернизация системы, по его словам, может быть проведена по-разному. Он убежден, что точечная замена «железа» не даст устойчивого эффекта, если не выстроена работа по всей цепочке и по сетям в целом. Что касается тарифной нагрузки, то потенциал роста для людей практически исчерпан, считает Пахомов. Здесь необходимо оперативное реагирование ФАС, которая следит за перекасами и нарушениями.

По словам депутата, в последние годы при участии Госдумы РФ было принято немало новых правовых решений. В их числе – единая форма годовой отчетности управляющих организаций, ТСЖ и кооперативов с размещением данных в ГИС ЖКХ, усилены механизмы контроля собственников через советы МКД и фиксацию результатов работ по понятному порядку, введены требования к профессиональному обслуживанию лифтового оборудования и допуску на рынок специализированных организаций, ужесточены правила по концессиям в ЖКХ, чтобы соглашения были прозрачными, с публичной отчетностью, ответственностью и обязательным учетом господдержки в тарифах. Сейчас ведется доработка законопроекта о государственном учете сетей и объектов водо-, теплоснабжения и водоотведения, чтобы видеть реальное состояние инфраструктуры и потребность в ремонте и замене.

По данным федеральных чиновников, сегодня износ системы ЖКХ в некоторых регионах России достиг 50%. Именно поэтому замена инженерии – в числе приоритетных задач властей. По словам Марата Хуснуллина, за первый год было заменено почти 8 тыс. километров сетей тепло- и водоснабжения. Кроме того, завершено более 1,5 тыс. ремонтов и реконструкций, проведен капитальный ремонт свыше 1,5 тыс. объектов коммунальной инфраструктуры, включая 646 объектов водоснабжения. Вице-премьер также добавил, что необходимо ежегодно снижать задолженность потребителей на 2%.



Фото: Карлашов Алтон / агентство «Москва»

Обслуживанию внутридомового и внутриквартирного газового оборудования на базе крупнейшей модернизированной газорегуляторной станции Головинской ГС

Какой проект, на ваш взгляд, идеально выражает стиль современной эпохи?



**ТИМУР БАШКАЕВ,**  
АРХИТЕКТОР, ОСНОВАТЕЛЬ  
БЮРО АБТЬ:

В этом году мы кураторы выставки APX Москва 2026, тема которой Идеал. Вся моя профессиональная жизнь была связана с развитием города, поэтому темой нашего кураторского проекта мы выбрали «Идеальный город. Москва 2060».

В представлении людей идеальным городом может быть только новый город, потому что существующие кажутся слишком далекими от идеала. Но мы считаем, что создавать крутые города с нуля нецелесообразно — лучше развивать существующие мегаполисы.

Москва за последние годы сделала колоссальный скачок в своем развитии, и мы считаем, что у нее есть все шансы приблизиться к Идеалу. Мы против нереализуемых сценариев развития города, которые превращают проекты в утопии. А также не поддерживаем чисто эволюционную динамику развития, где главная надежда на то, что город сам собой станет лучше. Мы предлагаем такую модель города, которая может стать нашим Идеалом при наличии огромных усилий.

В своем исследовании «Градиал Москва 2060» мы предлагаем принципы и инструменты создания модели идеального города. К 2060 году это плюс 10 млн человек в Московской агломерации и необходимость строительства 300 млн кв. метров жилья. Создание таких крупных агломераций является необходимым фактором развития цивилизации и повышения качества жизни. При этом очевидно, что хаотичная урбанизация в «ручном режиме» приведет не к гармоничному развитию города, а к однообразию городской среды. Необходимо переходить к управлению через введение четкого зонирования города и разработку градостроительного нормирования. Для каждой зоны свои нормы и правила, которые наиболее ей соответствуют. Это приведет к разнообразию морфотипов городской застройки и позволит людям выбирать оптимальную среду!

Ждем вас на выставке APX Москва 2026 и на нашем стенде «Идеальный город. Москва 2060».



**ВЛАДИМИР ПЛОТКИН,**  
ГЛАВНЫЙ АРХИТЕКТОР ТПО  
«РЕЗЕРВ»:

Мне, к сожалению, очень сложно ответить на вопрос о современном стиле. В архитектуре, как и в других видах искусства, современная эпоха в сравнении с минувшими характеризуется еще большим разнообразием стилей и направлений.

Идеальных проектов для градостроительства не было, нет и никогда не будет. К идеалу в архитектуре (градостроительстве), как, впрочем, и в любой сфере деятельности человека, можно только бесконечно стремиться. Архитектура вообще это искусство компромисса. Это профессия многоаспектная, нужно принимать во внимание множество не просто чисто профессиональных факторов, но и тех, что приходят извне. Например, требования заказчика, экономическую ситуацию, всевозможные изменения и даже психологические особенности контрагента. Да, приходится идти на компромиссы. И не только с экономическими факторами, но и с инженерными. В архитектуре на поставленный вопрос нет одного правильного ответа, их может быть тысячи — все они будут хороши. Тут важно выбрать один-единственный, может, не самый лучший, но наиболее подходящий и уместный для конкретного случая и устраивающий всех участников процесса.

Но теоретически идеальный современный проект это, безусловно, изысканные, проверенные чувством, временем и точными науками пропорции. Гибкость вместо жесткой типологии, дружелюбная среда, интеграция науки, производства и коммуникации, ориентация на долгосрочное развитие и трансформацию.

Одним словом, все то, что мы стараемся реализовать в своих проектах, чтобы получить что-то суперсовременное.

Мне, к сожалению, очень сложно ответить на вопрос о современном стиле. В архитектуре, как и в других видах искусства, современная эпоха в сравнении с минувшими характеризуется еще большим разнообразием стилей и направлений.



**ВАСИЛИЙ СЕЛИВАНОВ,**  
РУКОВОДИТЕЛЬ ХОЛДИНГА  
LEGENDA:

Проект современной эпохи — это некая — то ультрасовременная летающая тарелка, которая вдруг свалилась с неба и встала. Должен учитываться контекст конкретного градостроительного окружения. Современность заключается не в стилистике, а в уважительном отношении к долгосрочным соседям по локации. При этом проект должен своим качественным появлением зачищать и вырывать гнилые зубы городского ландшафта, а не подстраиваться под них.

Современные проекты должны развивать город, двигать его в завтра. Я убежден, что ключевая характеристика современной эпохи в градостроительстве и в архитектуре — это адекватность. Важно быть по своим решениям адекватным экономическим реалиям и бюджетам, которые есть в выбранном сегменте, в локации и так далее. Изначальное понимание бюджетных ограничений и работа с решениями, архитектурой и материалами в рамках этих ограничений позволяет сделать хороший и достаточный проект, адекватный месту.

Проект должен улучшать городской ландшафт. И конечно, он должен делать шаг вперед не только в средевом развитии, но и в развитии качества жизни для людей, которые живут и используют этот объект. Не должно быть конфликта между архитектурой, функцией и пользой для тех, кто будет видеть его из города. Очень важно находить этот баланс: полезность изнутри — полезность снаружи.

Идеальный современный проект не должен быть «вещью в себе». Я привожу пример проектов, которые строятся по принципу «всё есть внутри». Это плохой пример, когда не нужно пользоваться городом, потому что настолько все удобно и изобильно организовано внутри. Город не должен создавать внутри себя резервации. Город должен создавать взаимопроницающие проекты, взаимопроницающую городскую ткань и среду. Я считаю, что город будущего — это сквозное, красивое, абсолютно бесшовное пространство.



**АЛЕКСАНДР ТРУХАН,**  
УПРАВЛЯЮЩИЙ ПАРТНЕР ЛАНД-  
ШАФТНОГО БЮРО SCARPE:

Идеал не в том, чтобы ловить каждый новый тренд и срочно встраивать его в проект. Наоборот: хорошее благоустройство не рефлексирует на ежeminутную моду. Оно живет долго, достойно стареет и не превращается через два сезона в визуально уставшую декорацию.

При этом идеал в нашей сфере не может быть застывшим. То, что 10 лет назад считалось отличным решением, сегодня часто уже не работает. Раньше было достаточно аккуратного мощения, газона, пары скамеек и стандартной детской площадки. Сегодня этого мало. Изменились ожидания девелоперов и жителей. От территории ждут не просто благоустроенности, а качества жизни: многослойности сценариев, всевозможности, тактильности, приватности, работы с микроклиматом, рельефом, светом, водой и озеленением.

Поэтому наша задача — не догонять, а задавать тренды. Да, не все новые решения сразу выглядят идеально. Иногда они спорные, иногда смелые, иногда сложные в реализации. Но именно так и появляются новые подходы в благоустройстве.

Самые сильные проекты почти всегда самые непростые. Например, двор на стилиюбате, где ограничения по нагрузкам не позволяют сделать «настоящий парк», но от пространства ждут именно ощущения сада. Или городская территория с выраженным рельефом и зрелыми деревьями, где ценность проекта в том, чтобы сохранить идентичность места и превратить ограничения в достоинство.

Для нас благоустройство — это пространство вне времени. Там, где хорошо не потому, что это просто красиво или модно, а потому, что все сделано вдумчиво, честно и для человека. Когда реализация не разрушает замысел, материалы стареют благородно, озеленение раскрывается с каждым новым сезоном, а сама среда остается востребованной, любимой и живой. Именно это и есть настоящий идеал.



**СЕРГЕЙ БОЛДЫРЕВ,**  
ОСНОВАТЕЛЬ, АКЦИОНЕР, ПРЕДСЕ-  
ДАТЕЛЬ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ BMS  
DEVELOPMENT GROUP:

Современная Москва — невероятно быстро меняющийся город, в котором очень много действительно запоминающихся девелоперских проектов, отражающих эпоху. Настоящей вехой в летописи города является программа КРТ, которая позволяет преобразить «задний двор» мегаполиса из бывших промзон и неэффективно используемых участков в современные благоустроенные городские пространства.

Формирование новых городских стандартов — ключевой аспект проектов BMS Development Group. Мы нацелены на создание социально ориентированных экополисов в черте города с общественными, жилыми и деловыми функциями. Это выражается в том числе в применении подхода «зеленого» и интеллектуального строительства, в исторической архитектуре наших знаковых проектов, а также в интеграции «на стадии нулевого проектирования» культурной инфраструктуры.

Пример настоящего искусства девелопмента и новый идеал современного градостроительства наш флагманский проект комплексного развития незастроенной территории ТПУ «Минская». В 2026 году мы начинаем строительство новой точки притяжения в локации, которое знаменует одну из важных глав развития столицы — преобразование незастроенных территорий. Для нас необходимо было придать проекту новые смыслы, превратить его в еще один субцентр полицентричного города. Поэтому он сочетает шаговую доступность Матвеевского леса, входящего в природный заказник «Долина реки Сетунь», расположен на одной из транспортных артерий столицы Кутузовском проспекте, а в составе инфраструктуры делового и жилого кластера запланировано более 20 функций с особым упором на здоровье и культуру: в том числе фитнес-центр с бассейном, термы, центр биохакинга, трехуровневое арт-пространство, образовательный комплекс со школой и детским садом, а также открытый городской парк современного искусства.



**АЛЕКСЕЙ ПЕРЛИН,**  
УПРАВЛЯЮЩИЙ ПАРТНЕР  
UPSIDE ДЕВЕЛОПМЕНТ:

Техновичность, функциональность, экологичность и эстетика домов с выразительной архитектурой — вот принципы современной эпохи. В нашем портфеле есть проект, идеально отражающий дух современности, это клубный дом «Энигмания» на Новослободской улице в Тверском районе.

Архитекторы переосмыслили концепцию двора: парящий мост-сад, соединяющий две башни, создает приватное всепогодное пространство на высоте 16-го этажа. Здесь расположены зоны для активного и спокойного отдыха, а также отдельно выделены детские пространства. Реализация моста-сада потребовала сложнейших инженерных расчетов для конструкции, которые позволили сделать его не только функциональным, но и выразительным. Стеклопанельные фасады создают эффект литых скульптур, а ветрозащитные экраны из моллированного стекла дополняют пластичность башен. Из любой точки «Энигмания» будет восприниматься как интересный, выразительный акцент — новый ориентир в планировке исторического Тверского района.

Идеальный проект для современного градостроительства — это не отдельно стоящее здание, а полноценная городская среда, где учтены потребности всех жителей. Таким примером может служить свехквартал «Апсайд Тауэр», который воплощает тренд вертикального градостроительства и концепцию города в городе: всё необходимое в шаговой доступности. Территория площадью 7 га объединяет жилую застройку и инфраструктуру для разных сценариев жизни, прогулочный бульвар с арт-объектом и ландшафтный парк. Общая площадь застройки квартала небоскребов «Апсайд Тауэр» составит 225 тыс. кв. метров. Здесь предусмотрено 20 тыс. кв. метров общественных пространств и коммерческой инфраструктуры, в том числе многопрофильный медицинский центр и образовательный кластер, включающий государственную школу на 325 мест и детский сад на 125 мест.



**АЛЕКСЕЙ САНДУ,**  
ГЛАВНЫЙ АРХИТЕКТОР,  
ОСНОВАТЕЛЬ И ГЕНЕРАЛЬНЫЙ  
ДИРЕКТОР АРХИТЕКТУРНО-  
ПРОЕКТНОГО БЮРО «АРХИСТРА»:

Что такое идеальный проект сегодня? Ответ за последние десять лет кардинально изменился. Мы больше не ищем статичный монолит или «дом-крепость». Современная идеальность — это сложное уравнение, где встречаются технологии, экологичность, гибкость пространства и, главное, качество человеческой жизни.

Чтобы понять формулу успеха, достаточно посмотреть на концертную площадку Sphere в Лас-Вегасе от бюро Populous. Это не просто здание, а медиаобъект: архитектура стала огромным экраном, выведя взаимодействие с аудиторией на новый уровень. Сфера отражает ближайшее будущее, где каждая поверхность превращается в поле для демонстрации контента.

Однако зрелищность не равна функциональности. Если говорить о масштабе целых районов, идеальным для градостроительства становится создание самодостаточной экосистемы, не зависящей от автомобилей. Этим район здесь HafenCity в Гамбурге. В этом районе автомобиль уступил место пешеходу и общественным пространствам. Жилье, работа и досуг существуют в симбиозе, здесь внедрены энергоэффективные технологии и возобновляемые источники энергии, а общественные пространства стали важнее транспортных магистралей.

Таким образом, идеальный проект в современных условиях — это не изолированный объект, а пронизывающая система, доступная извне. Он обязан быть мультифункциональным и быстро адаптироваться к новым сценариям жизни: климатическим изменениям, смене режима работы или формата досуга. Работа стала неотъемлемой частью городской среды, а архитектура способна создать тот самый психологический комфорт. Итоговая формула идеальности проста, но амбициозна: баланс между архитектурой, технологиями, природой и человеком. Идеальный проект там, где природа, цифра и бетон перестают враждовать и начинают работать на нас.

# У города должны быть паузы

Считает руководитель архитектурного бюро WALL Рубен Аракелян

**Б**юро WALL еще не так давно относили к молодым, ярко заявившим о себе архитектурным компаниям столицы. Сейчас же – по значимости, сложности и разнообразию проектов – WALL можно смело причислить к маститым коллективам. О творческом процессе, градостроительных особенностях столицы, о будущем архитектуры в целом «МП» побеседовала с руководителем компании Рубеном Аракеляном.

**■ Рубен, бюро WALL было создано вами и вашим партнером Айком Навасардяном 12 лет назад. С высокой эффективностью вы работаете и в Москве, и в других городах, побеждаете на архитектурных конкурсах, создаете проекты по государственным и частным заказам. Есть ли какие-то принципы, позволяющие поддерживать вашему бюро высокую производительность и успешность? Бывают ли случаи отказа от участия в проектах?**

– Начну с конца. Отказы происходят ежедневно по пять-десять раз. Мы относимся очень избирательно к выбору персонажа – заказчика и его команды. Если на первой встрече происходит «химия», мы плывем вместе. Обо всем стараемся договариваться на берегу.

Возвращаясь к первой части вопроса, скажу так: мы на протяжении 12 лет оттачивали навык замедления времени для создания проектов в спокойных условиях, для принятия взвешенных решений. Все хорошие проекты делаются долго – придумываются быстро, но сама разработка требует времени, большого количества времени. И в начале пути жизнь архитектора устроена так, что все пытаются это время у него украсть. Мы же его берегли и тратили его осознанно.



Общезитие

**■ В вашем портфолио объекты самых разных функций. Если бы вам дали возможность свободного выбора, что бы вам было интересно спроектировать с точки зрения удовлетворения творческих и профессиональных амбиций?**

– Я думаю, это было бы сооружение или, возможно, даже здание, в котором обитают не люди, а свет, воздух, фактуры, тени, поверхности, запахи и звуки, где нет места человеку, где он лишний. В целом же здание теряет свою природу, когда начинает обживать.

**■ Последним из утвержденных ваших проектов стал клубный дом «Титановый» в Замоскворечье, а в числе одержавших множество побед в конкурсах – завод братьев Крестовниковых в Казани. Первый реализован в плотной городской застройке, второй – на руинах бывшего завода. Но то и другое реализовывалось в условиях понятных ограничений. Подобные ограничения – это творческий вызов, который подталкивает к творчеству, или препятствие для творческой фантазии?**

– Это безусловно вызов, но очень комфортный и понятный. В ситуации множества ограничений, как оказывается, очень широк круг решений. И как ни парадоксально, в ситуации, когда все можно, начинается кризис – поскольку проект превращается в исповедь и поиск истины.

**■ У вас довольно много проектов в Москве. Значит, в какой-то мере вы отвечаете и оцениваете развитие города. Что вам кажется интересным из последних трендов в его развитии? И что – спорным? Считаете ли вы, что одним из способов развития Москвы является работа с наследием? Если да, то в каком ключе это могло быть?**

– Интересно то, что архитектурная повестка для города, а в частности, для руководства города, стала повесткой если не номер один, то в крайнем случае два или три. Тут приходит сравнение с Александром III или с Петром I, когда власти предрешающие очень сильно увлеклись архитектурой.

Что вызывает вопросы? Повсеместный факт точечной активности зданий. Да, должны быть яркие проекты, знаковые, некие городские маркеры. Но в городе должны быть и паузы, визуальные «пустоты» в архитектуре зданий. Я даже в мыслях и в текстах уже формирую и вижу карту «тишины» Москвы.

Наследие, безусловно, важный и скрытый ресурс для создания неочевидных и интересных сюжетов, особенных типов жилья, нового формата офисов, музеев и театров. Например, в нашем проекте реконструкции завода братьев Крестовниковых мы развили и придумали новую форму апарт-апартаментов.

Из актуальных трендов мне очень нравится, что город делает с метро, транспортом и в целом с инфраструктурой. Важно, что политика властей такова, что приоритет отдается пешеходам, а, например, в Лондоне запрещены подземные парковки. Горожанам надо передвигаться пешком или на общественном транспорте.



Дом в Садовническом переулке

Дом в Харитоньевском переулке

**■ Не так давно городом был утвержден ваш проект общежития для университета Сеченова в Москве. В чем сложности реализации социальных городских проектов? Есть ли у вас другие заказы на социальные проекты?**

– Сложность в коллективизации процесса. Проекты, где понятия заказчика, то есть человека, который несет личную финансовую и репутационную ответственность, вкладывает свои личные средства, они размыты. И каждый пытается привнести свое. В случае с общежитием было все очень понятно, это был конкурс, который мы выиграли. Проект согласовал мэра. Мы сделали и получили АГР.

**■ Ваше творческое развитие в Москве началось с транспортного проекта – победы в конкурсе на проект станции метро «Солнцево». Сейчас конкурсная практика в городе используется мало, тогда как в мире она продолжается. Участвуете ли вы в конкурсах? Или с ростом нестабильности в мире это становится не слишком распростра-**

**ненным? Или раскрученному бюро конкурсы становятся уже не так интересны?**

– Скорее, не так интересны. Конкурс в начале пути был способом получения работы. Сейчас мы не хотим много работы. Мы очень бережем время и ресурсы. И кстати, конкурс мы не выиграли, а вошли в пятерку финалистов.

**■ Считается, что очередное стилистическое изменение в архитектуре всегда связано с обновлением технологий, каким-то технологическим прорывом. Могли бы вы спрогнозировать – что это может быть? Каким образом может родиться новый стиль и какими чертами он будет обладать?**

– Я думаю, стилей не будет. Не считаю термин «стиль» вообще как-либо применимым к архитектуре. Думаю, будет анонимная оболочка, обеспечивающая разные ее формы использования. Уйдет консервативная и уже деградирующая связка «форма – функция».



# Заявка на победу

27–20 мая в Гостином Дворе пройдет XXXI Международная выставка-форум архитектуры и дизайна APX Москва

**О**пределение «международная» в названии выставки имеет вполне конкретное смысловое наполнение. В течение многих лет на APX Москву приезжали великие мировые архитекторы, читали лекции, презентовали свои проекты. Сейчас ситуация изменилась, но статус международной площадки организаторы мероприятия сохраняют и стараются информировать посетителей о тенденциях и трендах современной мировой архитектуры. Это удастся с помощью спецпроектов, приглашенных кураторов, экспертов в области архитектуры. В последние годы APX Москва расширяет географию, ориентируясь на страны Юго-Восточной Азии, Ближнего Востока, Африки и Латинской Америки. Иностранные участники и гости прибывают на APX Москву каждый год. В этом году ожидается участие «Муза Форм», выступающей в содружестве с бюро Метаформ/ Metaform, руководитель которой Хуссам Шакуф является партнером бюро Zaha Hadid Architects.

Архитектурный обозреватель, автор телеграм-канала «Архиблог», главный редактор журнала prodigest Анна Марговицкая в этом году выступит куратором специального проекта APX Москвы «Международная панорама: премиальный отбор». «МП» спросила Анну об этом проекте и его участниках.

**■ Международные премии, конкурсы, награды – все это уже давно является частью жизни мирового архитектурного сообщества. Насколько это актуально для отечественных бюро и архитектурных критиков в условиях санкций?**

– В рамках XXXI Международной выставки архитектуры и дизайна APX Москва я, как куратор, готовлю проект, посвященный международной архитектуре. Процессы, происходящие в мировом зодчестве, мы изучаем в контексте профессиональных премий и конкурсов, показывая проекты, ставшие лауреатами наиболее значимых наград. Это исследование стало для меня продолжением масштабной работы, начатой в прошлом году: я выступила соиздателем и главным редактором нового профессионального издания для архитекторов prodigest, полностью посвященного именно конкурсам и премиям как наиболее эффективной стратегии продвижения качественной архитектуры. Для prodigest нами был составлен справочник из 100 российских и зарубежных премий, на которые в 2026 году могут подавать заявки наши архитекторы. А для проекта в рамках APX Москвы я ото-

брала пять разных по тематике, но одинаково значимых по своему «весу» премий: представляя победителей каждой из них (за 2025–2026 годы), можно составить общее представление о наиболее важных трендах современной зарубежной архитектуры. Среди них экологичность и адаптивность построек, рациональное использование ресурсов и возможность повторного применения материалов – в сочетании с выразительной формой и продуманной планировкой, конечно.

**■ Есть ли ограничения для российских бюро и не подорвали ли такие меры их творческую активность?**

– Участие в премиях всегда считалось значимым маркером востребованности архитектурного бюро и актуальности его подхода к решению творческих задач, поэтому российские бюро подают свои проекты на международные архитектурные премии очень активно. Возможно, сейчас даже более активно, поскольку известная вынужденная оторванность от мира делает международное признание еще более значимым и желанным. Санкции, конечно, несколько изменили сам ландшафт участия: сегодня есть премии, которые не принимают к рассмотрению проекты из России, однако их не так много. Большинство наград по-прежнему доступны для участия россиян, хоть это и требует определенных дополнительных манипуляций – с оплатой подачи, например.

**■ Можете прокомментировать две награды, полученные недавно отечественными бюро на конкурсе IADA?**

– IADA – один из многих коммерческих конкурсов, проводимых для архитекторов со всего мира. Как и International Architecture Awards, например, он популярен среди российских коллег, и они охотно подают на каждый из них свои проекты и постройки. Участие в таких состязаниях требует определенных вложений – за подачу проекта необходимо заплатить регистрационный взнос, однако это гарантирует рассмотрение твоей работы профессиональным жюри, оценка которого, повторюсь, всегда очень весома.

**■ Какие предпочтения получают победители и участники конкурсов и премий? Можете привести примеры, когда участие в конкурсах позволяет компаниям добиваться новых достижений, позитивного пиар-эффекта?**



# Кубанские городские ландшафты



Фото: Prodigest

– Основная предпочтения – активная медиаподдержка проекта и его авторов. О твоем архитектурном бюро больше узнают – как на родине, так и за рубежом. Кроме того, участие в международной премии позволяет взглянуть на себя со стороны, познакомиться с работами коллег, проверить, как соотносятся твоя самооценка и оценка профессионального сообщества. Подобная экспертиза всегда служит дополнительной мотивацией к развитию, а победа работает как знак качества. Более того, победа в премии с концептуальным проектом может стать основанием для получения нового заказа. Например, в практике бюро IND был случай, когда архитекторы подали на конкурс нереализованную концепцию учебного заведения, этот проект увидел один заказчик и поручил им новый проект. Так IND спроектировали инновационную школу в Бурбае (Казахстан), которая уже построена и функционирует.

А то, что международная повестка интересна и гостям APX Москвы, подтверждает опыт самой выставки: в 2025 году куратор ее международного раздела, главный редактор «Проект Россия» Юлия Шишалова, представила КОНТЕКСТ'24 – исследование архитектуры стран БРИКС. По завершении выставки в оргкомитет стали поступать вопросы о том, где можно подробнее ознакомиться с материалами проекта. Это исследование было опубликовано на сайте и в социальных сетях APX Москвы.

Краснодарский край стал лидером по спросу на загородное жилье в России – на него приходится 9,3% от всего интереса к такой недвижимости в стране. В топ-3 также вошли Московская область (8,9%) и Ростовская область (4,3%).

ТАСС



- С 2015 года в регионе ведется масштабное социальное строительство. За 10 лет были открыты 105 школ, 213 детских садов, 248 фельдшерско-акушерских пунктов и офисов врача общей практики. В 2024 году впервые за многие годы в регионе построено сразу восемь поликлиник.
- Развивается краевая дорожная сеть. Появились новый Яблонский мост через реку Кубань в Краснодаре, Дальний Западный обход кубанской столицы, новый участок трассы М4 «Дон» в Геленджике, скоростная дорога от Краснодара к Крымскому мосту.

фото: yugorokis.ru

## Главный архитектор Краснодарского края Илья Поздняков о сохранении идентичности и принципах развития городских территорий

**Н**овый амбициозный район «Новый Краснодар» в северо-восточной части города на площади 1,5 тыс. гектаров, термальный комплекс мирового уровня, реставрация культового кинотеатра «Аврора» и даже метро... Это лишь некоторые темы, которые сегодня широко обсуждаются в кубанских СМИ и затрагивают вопросы развития столицы края до 2030 года. Между тем своеобразных и интересных городов на его карте – множество. Благоприятный климат, высокие доходы, разнообразие экономических сфер жизни – это и многое другое позволяет региону одерживать новые победы и на другом поприще – в конкуренции за человеческий капитал, что способствует процессу дальнейшего развития.

■ **Илья Владимирович, как бы вы обрисовали принципы градостроительного развития крупных городов края? Что для вас является приоритетом? Какими правовыми основами вы руководствуетесь? Есть регионы, где широко применяются мастер-планы, существуют другие примеры – кагда ставка делается на традиционные подходы.**

– Насколько я знаю, понятие «мастер-план» в законодательстве до сих пор не раскрыто и не утверждено. Хотя обсуждения этой темы ведутся. И в ближайшем будущем, по всей видимости, закон на этот счет будет принят. Мы же опираемся на традиционные документы – Генплан, ПЗЗ, схемы тер-

риториального планирования субъекта. Ими вектор развития городов Краснодарского края и определяется. Например, для курортных городов был выбран приоритет развития санаторно-курортного сегмента. Есть наш краевой закон, который ограничивает строительство жилья в 500-метровой зоне от морского побережья. В связи с принятием этого закона были скорректированы генпланы ряда муниципалитетов – Анапы, Геленджика, Сочи. И мы уже видим эффект от этих решений с точки зрения развития санаторно-курортной отрасли. Объем инвестиций за последние пять-семь лет в объекты этой сферы увеличился в 100 раз. Города, которые располагаются в материковой части, имеют другие приоритеты – агропромышленные. Согласно генплану, 60 тыс. гектаров земли были возвращены в категорию земель сельхозназначения.

■ **Утверждение проектов санаторно-курортной сферы идет в каком-то упрощенном режиме? У них есть наибольший режим благоприятствования?**

– Не могу сказать, что они утверждаются в упрощенном режиме. Потому что все объекты санаторно-курортного комплекса имеют большой объем влияния на территорию своего расположения, на ее инфраструктуру. Так что стимулирование инвестиций влечет за собой немало задач. Наряду с этим иногда происходит и подмена понятий. Некоторые инвесторы под видом гостиничных ком-

плексов начали строить жилье. То есть номерной фонд распродается, а дальше как в той поговорке – «хоть трава не расти». Собственники недвижимости в таких случаях после покупки начинают думать, как они будут управлять недвижимостью. Для недопущения таких ситуаций мы проработали блок нормативов, касающихся гостиниц. В частности, отрегулировали плотность застройки номерного фонда, объем территорий общего пользования внутри гостиницы (рестораны, бары, спа-комплексы), чтобы в дальнейшем гостиница отличалась от жилого дома набором функций. И чтобы житель мог все это учитывать и на все это рассчитывать, а собственник нес бремя ответственности за содержание всего имущественного комплекса – либо привлекая оператора с внешнего рынка, либо занимаясь этим самостоятельно. Для покупателя такого «жилья» становится накладно содержать всю эту инфраструктуру и выплачивать повышенные налоги на имущество, сети и пр. Да, кому-то будет выгодно покупать такие квартиры в качестве инвестиционных и отдавать в управление оператору. Часть застройщиков и пошла таким путем, а часть строят классические гостиницы.

■ **Если условно разделить все кубанское строительство на три главные сферы – дороги, социальную инфраструктуру и жилье, – то в чем Краснодарский край испытывает наибольшую потребность?**

– Я бы, наверное, обозначил как наиболее чувствительную дорожную инфраструктуру. В последнее время мы существенно расширили блок социальных объектов. Политика губернатора была нацелена на снижение дефицита образовательных учреждений, каждый год мы строили несколько десятков школ. Только в одном Краснодаре их было открыто более десяти. И ситуация в этом смысле существенно выровнялась. Правда, мы столкнулись с другой проблемой: объекты мы построили, а число специалистов такими же темпами не возросло. Пришлось вводить дополнительные меры по их привлечению, особенно для заполнения вакансий в селах. Были приняты программы «Сельский учитель», «Сельский доктор». Специалисты могли воспользоваться этими программами и получить материальную поддержку в виде 1 млн рублей для приобретения жилья. Были внесены корректировки и в жилищное строительство, чтобы выделять часть квартир для специалистов социальной сферы. Так что отчасти за счет привлечения специалистов из других субъектов проблему дефицита кадров нам удалось решить. Но в целом упор на развитие социальной инфраструктуры привел к тому, что в последние годы 200 объектов находились в стройке. По объему социального строительства и привлечения инвестиций в эти сферы мы превзошли объемы строительства в олимпийские годы, а в ближайшее время усилим дорожное направление.

■ **Какие крупные объекты появились на карте Краснодарского края в последние годы?**

– Один из таких примеров – «Город спорта» в Краснодаре. Это огромная территория, которая включает в себя большой парк, вокруг которого формируется множество спортивных объектов. Недавно там были построены Дворец самбо, плавательный бассейн, Баскетхолл и т.д. На открытие Дворца самбо приезжал президент РФ.

Другой пример – аэропорт в Геленджике, уникальный, современный. В этом городе произошли масштабные изменения, связанные с побережьем. Благодаря взаимозавязанной цепочке действий, в которой поучаствовали инвесторы, появился новый концертно-развлекательный торговый центр, новые жилые комплексы. Сейчас реализуется очень крупный проект, включающий гостиничный комплекс. Там же появится необычный театральный центр. Для проектирования привлекаем талантливых архитекторов.

■ **Уже не первый год на многих архитектурных конференциях обсуждают вопросы сохранения идентичности территорий. Для вас актуальна эта тема?**

– И Краснодар, и весь край отличается яркой культурной идентичностью. Она выражается в первую очередь в его культурном наследии. И в целях его сохранения у нас в каждом крупном городе утверждено в качестве предмета охраны историческое поселение. В Краснодаре это было сделано еще в 2018 году, в Сочи относительно недавно.

Другое дело, что и новые объекты каким-то образом должны поддерживать эту тему. И в этом есть некоторый диссонанс. Архитекторы, в том числе и благодаря интернету, ориентируются на разные тренды, включая мировые. И на этом фоне местная идентичность размывается. У нас появятся территории современной застройки, возникнет новый архитектурный слой.

Что же касается сохранения наследия, тут все однозначно: если мы его лишимся, то потеряем то, что делает регион неповторимым. Во всех крупных городах – Краснодаре, Армавире, Ейске, Сочи, – как я уже сказал, установлены границы исторических поселений. Эти участки, конечно, не состоят только из одних исторически ценных объектов, но эти районы являются местами их концентрации. Выделены объекты, которые, безусловно, должны быть сохранены или восстановлены, если они находятся в аварийном состоянии. И есть территории, которые могут быть трансформированы, но по жестким правилам. Это касается применяемых материалов, ритмов застройки, отделки фасадов и пр. Такие регламенты выработывались при взаимодействии с историческим сообществом. В результате обследований и проведения экспертизы было установлено, что этих регламентов будет достаточно для сохранения идентичности того или иного района. Другое дело, что инвесторы, пришедшие на эти территории относительно недавно, неохотно следуют этим требованиям, ведь это влечет за собой существенные расходы. Тем не менее процесс медленно, но идет.

■ **Перспективным стало обустройство набережных. В кубанских приморских городах это центральные части городов, вдоль которых формировалась вся самая важная застройка.**

– В Краснодарском крае частично трансформированы набережные Анапы, Геленджика. Хотя процесс

этот довольно болезненный. Будучи привлекательными для многих людей, набережные вызывают повышенный интерес и у разного типа инвесторов. В результате эти локации заполняются «мусорными» объектами. Одна из болевых точек для нас – это расчистка от них набережных. Но процесс обновления идет – набережные становятся чище и лучше.

■ **Другое направление – это перебазирующие старые предприятий и смена функций территорий, занятых еще недавно промышленными предприятиями. Актуально ли это для Кубани?**

– Это такой общероссийский тренд. Но мы стараемся подходить к этому осторожно. Потому что экономический эффект, который возникает при реновации территорий бывших промышленных комплексов, совершенно иной, нежели от их модернизации. То есть для нас приоритетным является восстановление изначальных функций. Существуют примеры в Краснодаре, когда крупные инвесторы, планировавшие изначально застроить территорию жильем, все-таки изменили позицию и инвестировали средства в восстановление производственных мощностей. Например, Южный завод тяжелого станкостроения имени Г.М. Седина в результате такого процесса заработал, сейчас он производит станки для производства оборудования.

Хотя есть и примеры переосмысления назначения для существующего пространства. Например, размещения новых офисных объектов. В любом случае мы следим, чтобы в определенной пропорции на таких объектах создавались новые рабочие места. В том же Краснодаре таким примером может служить ОАО «МЖК «Краснодарский» – Масложирокомбинат, который заключил договор комплексного развития. В соответствии с этим документом часть территорий изменит функцию, там появятся школа, детский сад, офисный комплекс.



фото: img4getphoto.com

В парке «Краснодар» (парк Галицкого) масштабная архитектура сочетается с ювелирной работой ландшафтных дизайнеров

# Девелопмент высокого сезона



Гостиничный комплекс Greenmont — проект премиум-класса от федерального девелопера «Неометрия» в Адлере (Сочи), включающий 454–456 апартаментов. Комплекс с собственной SPA-зоной и пляжем

На Черноморском побережье некорректно копировать стандарты, которые работают в Москве или других «не южных» городах. Слишком разный климат, другие запросы у покупателей и совсем другие требования к материалам и инженерии. То, что в столице считается нормой, на юге либо не нужно, либо быстро выходит из строя. А вот компании, которые выросли на этом рынке, давно знакомы с его правилами. Одна из них – «Неометрия», девелопер из Краснодарского края, работающий в Южном федеральном округе с 2010 года. Сегодня в ее портфеле 1,2 млн квадратных метров реализованных жилых проектов, около полумиллиона «квадратов» недвижимости в стадии строительства и еще более 2 млн готовятся к старту, а география давно вышла за пределы юга – компания активно строит, например, в Москве.

## АРХИТЕКТУРА ПОД КЛИМАТ И ОБРАЗ ЖИЗНИ

Южный покупатель, в отличие от московского, требует от жилья большей взаимосвязи с внешней средой. Не просто балкон шириной 90 см, подходящий разве что для сушки белья или хранения лыж летом, а полноценную террасу, которая становится продолжением квартиры. Как говорит директор департамента по развитию продуктов «Неометрии» Александр Абрамов, это ответ на южный образ жизни, где люди хотят находиться на воздухе большую часть года. Поэтому в новых проектах компании лоджии интегрируют в общую площадь, устанавливают большие раздвижные двери и закладывают ширину балконов от 1,2 метра.

Но планировки – лишь видимая часть работы. Настоящий вызов – адаптация инженерных и фасадных решений к местному климату. Высокая влажность, близость моря, агрессивный ультрафиолет и жара требуют совсем иных подходов, чем, например, в Центральной России. То, что десятилетиями работает в Подмосковье, на Черноморском побережье может не прослужить и нескольких лет. В «Неометрии» это давно знают и не пытаются копировать чужие решения – тестируют материалы, ищут новые технологии, выстраивают собственные стандарты вентиляции, осушения, акустического комфорта и защиты фасадов. Причем сегодня, когда компания активно строит и в Москве, этот поиск стал только интенсивнее: столичные проекты дают доступ к другим решениям и подрядчикам, а потом все это возвращается на юг, обогащая местные стандарты. Так, например, опыт работы с московскими темпами строительства и жесткими графиками поставок помогает «Неометрии» ускорять процессы и на Черноморском побережье, где сезонность всегда была узким местом.

Еще одна особенность южного рынка, которую замечают не сразу, – растущий спрос на эффективное использование объема, а не просто площади. Кладовые в паркингах, отдельные павильоны для велосипедов, продуманные гардеробные и постирочные давно перестали быть редкостью – это стандартный запрос покупателя. В компании формулируют это так: будущее за трехмерным проектированием, когда продают не «квадратные», а «кубические» метры, используя каждый сантиметр пространства с умом.

## КТО И ЗАЧЕМ ПОКУПАЕТ ЖИЛЬЕ В СОЧИ СЕГОДНЯ

Современный покупатель черноморской недвижимости сильно изменился. «Неометрия» осенью прошлого года провела собственное исследование. Главный вывод – люди все чаще выбирают жилье для семьи, а не инвестиционный актив, и их ключевой критерий уже не близость моря, а зелень, тишина и инфраструктура под рукой.

44% опрошенных заявили, что хотели бы иметь рядом с домом парк или заповедник. И только 33% назвали ключевым преимуществом первую береговую линию. В компании это объясняют просто. Люди все чаще понимают, что даже у самого моря важно не только расположение, но и качество среды – зелень вокруг дома, тишина, отсутствие круглосуточной суеты. Особенно это важно для тех, кто живет в курортных городах постоянно, а не приезжает на одну-две недели.

Запрос на озеленение распространяется и на внутренние дворы жилых комплексов. Почти 70% респондентов считают закрытый двор-сад главным признаком дорогого жилого комплекса. При этом 35% покупают квартиру для постоянного или сезонного проживания своей семьи, еще 13% – для родителей, а остальные 52% рассматривают недвижимость как инвестицию.

«Высокие требования к инфраструктуре во многом связаны с инвестиционным характером спроса. Покупатели ожидают видеть в составе комплекса полноценную среду для жизни: 48% считают важным наличие детского сада и школы, столько же – бассейна и набережной, а 56% называют в числе приоритетов спортивные и детские площадки. Без этого жилье теряет ликвидность – это хорошо знают на юге, где рынок курортной недвижимости сформировался давно и работает по жестким правилам», – уточняет Ленария Хасиятуллина, коммерческий директор федерального девелопера «Неометрия».

## ОТДЫХ БЕЗ ГРАНИЦ

В сегменте гостиничной недвижимости тренд тот же. Курорты перестают быть просто местом смены декораций – они превращаются в пространство для перезагрузки. Люди хотят отдыхать в зеленом, хорошо продуманном пространстве, где сервис не заставляет о себе напоминать.

Проект премиального гостиничного комплекса Greenmont от «Неометрии» – пример того, как эти запросы превращаются в конкретные архитектурные и инженерные решения. Территория комплекса имеет непростой рельеф, и это определило главную задачу: создать безбарьерную среду. Система пандусов позволила комфортно спускаться к улице Ленина, не тревожа зеленые насаждения. Кроме того, удалось полностью разделить потоки транспорта и пешеходов – автомобили остаются на въезде или в подземном паркинге, а внутри все пространство отдано людям.

Смысловым центром проекта стал мультисенсорный сад площадью около полутора гектаров. Парящие променады, смотровые площадки, private лаунж-зоны, утопающие в зелени, амфи-театр с кинотеатром под открытым небом –

все это работает на разные сценарии для гостей. Есть где уединиться, удобно наблюдать за детьми, которые играют в тени, а в парадной зоне гостей встречает композиция из теневых ландшафтных решений и редких растений.

Но одного благоустройства недостаточно. Рынок управления курортной недвижимостью в Сочи – это среда высочайших стандартов и серьезной конкуренции. «Неометрия» доверила управление Greenmont оператору UPRO GROUP, который входит в федеральный топ-10. Компания работает на основе собственных разработок: модуля бронирования, системы динамического ценообразования и управления доходами. Отдельный и очень важный актив UPRO – HR-блок, включающий платформу для поиска работы на курортах Travel Job, сотрудничество с профильными вузами и программы подбора персонала. В условиях дефицита кадров в индустрии гостеприимства это гарантирует стабильный уровень сервиса даже для крупных проектов.

## КАДРЫ И ПОСТАВЩИКИ

Строительная отрасль ЮФО сегодня сталкивается с острым кадровым голодом. Больше всего не хватает инженеров и проектировщиков, которые умеют работать с современными цифровыми продуктами.

В «Неометрии» к этому вопросу подходят системно. Компания делает акцент на сохранении корпоративной идентичности и образа «своего девелопера», который формировался на юге много лет. Выстроена проактивная модель управления: потребность в сотрудниках планируется на основе бизнес-стратегии, действуют кадровый резерв, программа наставничества и система непрерывного развития для всех уровней.

Одна из самых интересных образовательных инициатив – открытие класса технологий инфор-

мационного моделирования (ТИМ) в Кубанском государственном технологическом университете. Занятия проходят на реальных объектах «Неометрии» с привлечением специалистов компании в качестве наставников. Студенты работают на отечественной платформе NanoCAD, лучшие получают возможность пройти практику или оплачиваемую стажировку. Программа «НеоСтарт» работает по такому же принципу: в 2025 году практику прошли 24 студента, 17 пригласили на стажировку, 10 трудоустроены. Уровень удовлетворенности сотрудников превышает 81%, текучесть – всего 3 процента.

Работа в Москве, где конкуренция за кадры еще выше, стала дополнительным стимулом для развития HR-стандартов компании – теперь они работают и на юге.

Отдельный фронт работы – управление поставщиками. Минимальная цена без гарантии стабильности сегодня часто оборачивается срывами графиков. В «Неометрии» закупки рассматривают как стратегическую функцию: поставщик – полноценный участник проекта. Компания сокращает количество посредников, переходит на прямое взаимодействие с производителями и внедряет цифровые сервисы для прозрачного контроля поставок.

За 15 лет портфель проектов «Неометрии» существенно вырос. Но важнее другое: компания давно вышла за пределы юга и активно строит в Москве. И этот опыт работает в обе стороны. Опыт работы на юге дал «Неометрии» редкую для столичного рынка экспертизу в работе со сложным рельефом, климатом и запросом на открытые пространства. А московские проекты принесли новые компетенции в скорости строительства, управлении подрядчиками и цифровизации, которые теперь применяются и на юге. Так локальный и федеральный опыт взаимно обогащают друг друга. Это и есть главный результат: не масштабирование любой ценой, а умение забирать лучшее с каждого рынка.



МОРЕТТА — уникальный клубный жилой проект в Сочи, единственный в своем роде. Сочетающий камерность, индивидуальный подход и авторскую архитектуру

# Большая вода как образ жизни

В последние годы Москва совершила «водный разворот»

Отрек как технических артерий, каналов для промышленных стоков и бетонных набережных, к которым было не подойти, город пришел к новой философии: вода – это новое качество жизни. Девелоперы, чуткие к запросу горожан, с гораздо большим интересом стали смотреть на участки именно у воды. И это не случайность, а ответ на глубинные изменения в структуре спроса.

## ВОДА КАК АНТИДЕПРЕССАНТ

Жизнь в мегаполисе – это хронический стресс. По данным Всемирной организации здравоохранения, каждый четвертый житель крупного города страдает от тревожности. И здесь вода выступает естественным бесплатным и самым эстетичным антидепрессантом.

Исследование британских специалистов, опубликованное в журнале Global Environmental Change более десяти лет назад, показало: прибрежные районы ассоциируются с самым высоким уровнем счастья – на шесть пунктов выше, чем в городской среде без воды. Проект BlueHealth добавил: нахождение у воды

снижает стресс, повышает уровень счастья и побуждает к физической активности. За эти годы связка «вода – это счастье» стала только прочнее. Россия – не исключение. Последние опросы, проводившиеся в Москве, показывают: 80% участников считают вид на воду фактором, повышающим качество жизни. Более половины респондентов назвали главным критерием выбора красоту пейзажей, треть – ощущение гармонии и спокойствия, которое дарит регулярное созерцание водной глади. Почти 10% признались: вода вызывает у них ассоциации с жизнью за городом, даже если они находятся в пределах МКАД. При этом 70% горожан в присутствии водного вида чувствуют, как снижается уровень стресса. Это не эзотерика, а доказанная психофизиология: ритмичное движение воды, световые блики и открытое пространство пе-

резагружают нервную систему быстрее, чем час в спальне с закрытыми шторами.

Однако между желанием и реальностью есть разрыв. Исследование консалтинговой компании «Метриум» 2025 года выявило главную мотивацию покупателей у воды: 74% привлекают живописные виды из окна, 68% – экологичность окружения, 59% – тихая обстановка. Парадокс в другом: больше половины москвичей мечтают о квартире у воды, но почти каждый второй считает ее недоступной из-за высокой стоимости. Каждый третий готов доплатить до 10%, примерно четверть – до 20%, однако почти половина опрошенных вовсе не согласны платить больше. Почему такой разрыв? Потому что массовый покупатель – рационалист. Ему нужна не просто вода «для галочки», а реальное качество среды: благоустроенная набережная, парк, школа рядом, транспортная доступность. Если вместо зеленого берега – бетонная плита и грязная крошка, доплачивать никто не станет. Близость к воде остается сильным эмоциональным аргументом, но ее реальная ценность определяется качеством среды. Плохая экология или неухоженный берег убивают ликвидность, тогда как продуманное благоустройство и комфорт формируют стоимость на годы вперед.



«Михалковский», панорама



«Михалковский»



## БОЛЬШАЯ ВОДА МОСКВЫ

Сегодня город возвращает воду людям. Набережные Москвы-реки, небольшие и большие пруды – все это работает на горожан. Северный речной вокзал после реставрации 2020 года снова стал парадными воротами Москвы по воде. Химкинское водохранилище превращается в полноценную рекреационную зону, появляются регулярные речные маршруты – сотни тысяч поездок в год. Особенно показателен север и северо-запад столицы, где вода становится каркасом целого района. Каскад Головинских прудов, Химкинское водохранилище, Головинский канал, парк «Дружба» с Фестивальными прудами, Покровское-Стрешнево с экотропами – все это складывается в единый водно-зеленый каркас.

## ЖИЗНЬ У ВОДЫ БЕЗ КОМПРОМИССОВ

В сердце Головинского района строится жилой комплекс «Михалковский» от компании «РГ-Девелопмент». Это пример того, как девелопер встраивается в готовую экосистему.

Корпуса комплекса выходят к каскаду Головинских прудов. С верхних этажей открывается панорама водной глади и зелени. В 7-м корпусе всего 82 квартиры, на верхних этажах потолки достигают 3,5 метра, а из окон открывается прямой вид на воду. На первых этажах высота потолков составляет 5,1 метра, есть патио и собственный выход на террасу.

От усадьбы Михалково начинаются прогулочные маршруты длиной 5–8 километров. Они ведут к парку «Дружба», Фестивальным прудам, Головинскому каналу и дальше к Химкинскому водохранилищу. Тропы мягко петляют вдоль воды, пруды соединены мостиками, и каждый поворот открывает новый вид – то на воду, то на старые деревья, то на каменные мостики.

Компания «РГ-Девелопмент» бережно подходит к истории места. Сушильный комплекс мануфактуры Йокиша станет школой, а водонапорную башню XIX века планируют восстановить. Инфраструктура вокруг уже сложившаяся и работающая: три школы, детские сады, поликлиники, фитнес-клубы, кафе и рестораны. А еще пять парков в шаговой доступности – Тимирязевский, «Покровское-Стрешнево», парк Северного речного вокзала, «Покровский берег» и парк «Дружба».

Архитектурную концепцию разработало голландское бюро MLA+. Дворовое пространство сделано как естественное продолжение парка, с зонированием по возрастам и интересам, креативными детскими площадками и продуманным освещением. В планировках встречаются квартиры с окном в ванной, угловые форматы, которые заливаются светом, а также возможность объединять несколько квартир в одну резиденцию.

## ВОДНЫЙ МАРШРУТ, КОТОРОГО НЕТ БОЛЬШЕ НИГДЕ В МОСКВЕ

Пешеходно-водный маршрут удобно начинать у метро «Речной вокзал». Оттуда – в парк «Дружба» с его широкими аллеями и каскадом Фестивальных прудов. Затем тропа выходит к Головинскому каналу, а финальная точка – Головинские пруды и усадьба Михалково. Весь маршрут занимает 4–5 километров по прямой и до 7–8 с петлями вокруг прудов, связывая несколько эпох: советский парк, инженерный канал и дворянское гнездо у воды. Если свернуть к Химкинскому водохранилищу, откроется парк «Покровский берег» с пляжем и шезлонгами или «Покровское-Стрешнево», где в пойме реки Сходни можно увидеть бобров – они строят хатки, а по вечерам выходят плавать рядом с деревянными эколопами.

Химкинское водохранилище сегодня – единственное морское зеркало воды в границах Москвы, часть системы канала имени Москвы. Акватория работает и как инфраструктура, и как зона отдыха: местным жителям доступны семейная аренда судов, пляжи, водные виды спорта, рыбалка и прогулочные круизные рейсы. Москва у воды перестает быть уделом избранных. Она становится доступной реальностью для массового покупателя – когда девелопер вкладывается в качество среды. Проект «Михалковский» от «РГ-Девелопмент» не продает «вид на воду за доплату», а предлагает готовый образ жизни: утром пробежка вдоль каскада прудов, днем школа в отреставрированном историческом здании, вечером прогулка к бобрам или на пляж. И все это в 15–20 минутах от метро, но с тишиной и воздухом как за городом. Большая вода уже доказала свою ценность как инфраструктура. Теперь настал ее черед стать источником качественной городской жизни.

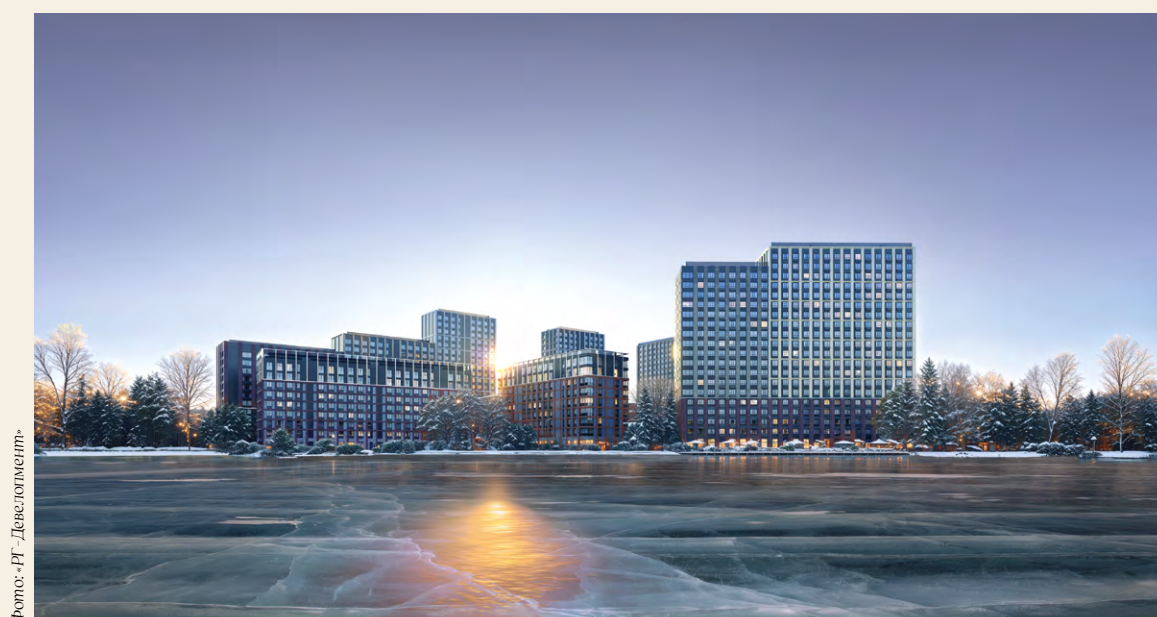


Фото: «РГ-Девелопмент»



Татьяна Тихонова,

генеральный директор «РГ-Девелопмент»

К разработке каждого проекта компания «РГ-Девелопмент» подходит индивидуально, тщательно изучая особенности территории будущей застройки. Это площадки с разным градостроительным потенциалом, историческим, культурным, промышленным наследием. Их органичное вхождение в общую концепцию и городскую среду – задача непростая, но от ее грамотного решения зависит успех проекта, а самое главное, комфорт и настроение будущих жителей.

Есть проекты, в которых ЖК требуется дополнить инфраструктурой составляющей, есть те, где необходимо максимально бережно подойти к сохранению исторической идентичности места, а где – удачно вписать в природный ландшафт. Но во всех случаях компания придерживается принципа целостного подхода к развитию градостроительного потенциала территории.

Ярким примером того, как на одной территории уживаются история и современность, а также природные особенности места, стало развитие «РГ-Девелопментом» площадки в Головинском районе столицы. Там на участке бывшей тонкосуконной мануфактуры, основанной известным предпринимателем, купцом первой гильдии Вильгельмом (Василием) Йокишем, сегодня вырастает современный жилой комплекс «Михалковский».

# Зонтик для стабильности

ДОМ.РФ разработал программу поддержки строительных компаний, работающих на рынке ИЖС



Фоток: lemtap.ru

**О**снованием для этой инициативы со стороны ДОМ.РФ стал анализ ситуации на рынке строительства. В прошедшие годы половина объемов ввода новых квадратных метров приходилась на индивидуальное жилищное строительство. Тренд будет продолжительным: согласно статистическим данным, 60 процентов россиян высказывают желание переселиться из многоквартирных домов (МКД) в собственные. Между тем долгие годы этот перспективный рынок обходился без господдержки.



**По итогам первого года действия федерального закона № 186 и использования эскроу в сегменте ИЖС в России начато строительство более 24 тыс. частных домов**

По оценкам Минстроя РФ, с 2019 года в России построили около 2,5 млн частных домов. В числе лидеров оказались Московская область, Краснодарский край, Ленобласть. По словам статс-секретаря – заместителя министра строительства и ЖКХ Юрия Муценка, число выданных льготных ипотек в России выросло за апрель текущего года на 4% – до 28 тысяч.

По аналогии с рынком МКД во избежание мошеннических схем, увеличения числа банкротств строительных компаний и растрат средств частных инвесторов для рынка ИЖС был разработан и в 2015 году введен Федеральный закон № 186, схема эскроу-счетов. Схема, утвержденная на многоквартирном рынке в результате ввода ФЗ № 214 в 2019 году, практически исключила коллизии с обманутыми дольщиками. Позитивно утверждает она себя и на рынке загородного жилья. По данным замминистра, по итогам первого года действия нового ФЗ и использования эскроу в сегменте ИЖС в России начато строительство более 24 тыс. частных домов, около 10 тыс. сданы заказчикам.

Казалось бы, ситуация при таких прогрессивных нововведениях (использование ипотеки, схемы эскроу) могла бы развиваться самым позитивным образом. Однако практика показала другое: без внешних займов строительным компаниям сложно участвовать в проектах загородного строительства. Не хватает оборотных средств. Компании, претендующие на получение кредитов в банках (а это, как правило, средний и малый бизнес), с трудом проходят «фейс-контроль», строгие требования финансовых учреждений. Чаще всего банкиров не устраивает опыт работы таких компаний, не очень стабильное финансовое положение. Или, как говорят сами банкиры, отсутствие кредитной истории и залоговой массы.

Словом, высокий спрос, подогретый механизмом ипотеки, вошел в противоречие с возможностями бизнеса.

Именно это и лежит в основе инициативы ДОМ.РФ – устранить возникшие сложности. Первый заместитель гендиректора ДОМ.РФ Алексей Ниденс констатирует, что сегодня основная масса нереализованных проектов упирается в невозможность подрядчиков получить кредит. Высокие процентные ставки и жесткие банковские требования не позволяют многим строительным компаниям, особенно небольшим, реализовывать проекты. Схема, предлагаемая ДОМ.РФ, выглядит так: строительная компания, занимающаяся загородным жильем, обратится за заемными средствами в Сбербанк или ВТБ (пока выбраны только эти два банка), и те под поручительство ДОМ.РФ смогут выдать заем. Причем заявка будет рассмотрена достаточно оперативно: заявление заполняется на сайте гаранта, изучение данных заявителя не займет более суток. В данный момент в соответствии с ключевой ставкой такие кредиты могут выдаваться под 9,5 процента.

Алексей Ниденс отметил также, что, предложив рынку схему зонтичных гарантий, ДОМ.РФ изучил самые разные мировые практики, и такое поручительство оказалось наиболее продуктивным. По его оценкам, новой схемой смогут воспользоваться более 700 подрядчиков в сфере индивидуального жилищного строительства.

Руководитель строительной компании «Ярчес» Дмитрий Молчагин отмечает прогрессивность этого направления. По его мнению, банки не склонны доверять строительным компаниям даже при наличии у них кредитной истории. Так что зонтичное решение может стать катализатором для всего российского рынка.



Фоток: © АИЖК

Ранее компании удавалось брать займы в банках, но всегда это были небольшие средства, так как гарантии банку никто предоставить не мог. Дмитрий Молчагин подчеркивает и дополнительные финансовые выгоды заемщика. Во-первых, это установление доверительных отношений между строителями и заказчиками. Во-вторых, компании, работающие по схеме закона № 186, освобождаются от уплаты НДС. Это существенно снижает стоимость готового продукта.

Инициативу ДОМ.РФ горячо одобряют и в банках. Заместитель председателя правления Сбербанка РФ Анатолий Попов отмечает, что рынок индивидуального строительства при всей его перспективности и высоких оборотах всегда оставался в серой зоне. Поэтому банкам было сложно его поддерживать. Ситуация с рынком МКД показала перспективность эскроу – нововведения, которому уже семь лет. В результате ввода этой схемы Сбер в течение семи лет выдал строительным компаниям 250 млрд рублей. Ситуация со строительством и сдачей объектов в строй не становится шаткой и тогда, когда по каким-то причинам стройка замедляется или даже останавливается. Все текущие проекты завершаются без проблем. А сами стройки ведутся быстрее примерно на 30%. Зонтичное поручительство может повысить Сбербанку выдачу кредитов в сегменте ИЖС на 20 процентов. Анатолий Попов отметил своевременность ввода зонтичного механизма: в весенне-летний период стройки активизируются. Так что скорее всего за пару месяцев теплого сезона все запланированные Сбером объемы кредитов будут реализованы.

Председатель правления ВТБ Максим Грицкевич также прокомментировал итоги ввода и 214-го, и 186-го ФЗ. По его данным, ранее 5% стройки МКД попадали в зону банкротства. После ввода 214-го закона риски снизились практически до нулевых показателей. В 2019 году ВТБ выдал на строительство кредитов на общую сумму 25 млрд рублей. Сегодня этот объем превышен в 100 раз. Сейчас у ВТБ объем кредитов в сегменте ИЖС составляет 20 млрд рублей. Вряд ли с течением времени этот показатель также увеличится в 100 раз. Это объясняется высокой оборачиваемостью средств на рынке ИЖС за счет невысоких сроков строительства. Если на строительство МКД банк выдает суммы сроком на пять лет, то на строительство загородных малоэтажных домов требуется всего семь-восемь месяцев. У банковских учреждений попросту нет такого масштабного запаса кредитных средств.

По прогнозу Грицкевича, старт зонтичной схемы приведет к тому, что подрядчики будут укрупняться, рынок станет более профессиональным и прозрачным. Какие-то компании постараются сделать свой бизнес публичным. При условии прозрачности и банковские, и небанковские кредитные организации смогут финансировать загородные проекты смелее и масштабнее, и этот рынок будет развиваться. Уже первый шаг в этом направлении ДОМ.РФ увеличит число одобренных кредитов ВТБ по подаваемым заявкам с 25 до 65 процентов.

По данным представителей банковской сферы, сейчас спрос на новое жилье рынка МКД замедлился. В отличие от этого рынок ИЖС демонстрирует позитивную динамику. Впрочем, как и все прошедшие годы.



Фото: пресс-служба Департамента градостроительной политики Москвы

Проект инновационного колледжа в районе Коммунарка (НАО)

# Ответ на кадровый вопрос

В Москве грядет новая эра среднего профессионального образования



# С

туденты больше не будут учить теорию ради галочки. Все потому, что в Москве появятся семь суперколледжей, где с первого дня погружают в профессию, а выпускники получают не один диплом, а сразу несколько смежных квалификаций.

В Москве начинается строительство семи суперколледжей общей площадью около 400 тыс. кв. метров, которые примут более 60 тыс. студентов. Это один из самых заметных проектов, который должен полностью перевернуть представление о среднем профессиональном образовании. «Такое название, суперколледж, потому что и архитектура, и наполнение, и условия учебы, и качество обучения, конечно, должны выйти на другой уровень», – пояснил мэр Москвы Сергей Собянин. Речь идет не просто о новых зданиях. Город создает принципиально иную модель, где студенты с первого дня оказываются в профессиональной среде, а на практику отводится не менее семидесяти процентов учебного времени.

## ФОРМАТ СУПЕРКОЛЛЕДЖЕЙ

В основе нового формата лежат две главные идеи, которые уже работают на практике. Это мультидисциплинарность и прямая связь с реальным производством. «Мы сделали ставку на то, чтобы ребята получали сразу несколько смежных специальностей, минимум три, и не ниже третьего разряда. Это позволит им быть более конкурентными на рынке труда и сразу получать достойную зарплату», – под-

черкнула заместитель мэра Москвы по вопросам социального развития Анастасия Ракова.

Раньше выпускники колледжей редко получали квалификацию выше второго разряда, их не допускали к сложным задачам, и работодателям часто приходилось дополнительно обучать новичков. Теперь город меняет подход сразу по двум направлениям. Во-первых, повышается уровень подготовки: обязательным стандартом стал третий разряд, а по ряду специальностей – четвертый. Во-вторых, обучение становится мультидисциплинарным: студенты осваивают не одну профессию, а сразу две, три или даже четыре смежные специальности. Например, выпускник направления «Технология машиностроения» получает основную квалификацию техника-технолога и параллельно обучается работе станочником, наладчиком оборудования с программным управлением и контролером качества.

У города уже есть убедительные доказательства, что такой подход работает. Статистика действующих московских колледжей показывает уникальный результат: 95 процентов выпускников трудоустраиваются по специальности. Такой процент – большая редкость для системы среднего профессионального образования. В целом по стране показатель колеблется в диапазоне 40–60%, и московские цифры выглядят на этом фоне действительно впечатляюще. «Более того, заработная плата вполне приличная, с учетом того, что мы выпускаем специалистов не только с точки зрения получения бумаги, а с навыками, которые необходимы конкретным работодателям», – отметил Сергей Собянин.



Фото: пресс-служба Департамента градостроительной политики Москвы

В районе Южное Тушино построят современный техноколледж (проектное решение)

# ~600

## мастерских и лабораторий

усовершенствуют в 2026 и 2027 годах.

А к 2031 году планируется полностью обновить инфраструктуру всех профессиональных образовательных учреждений столицы

## ГДЕ И КОГДА ОТКРОУТСЯ СУПЕРКОЛЛЕДЖИ

Уже определены площадки для четырех суперколледжей из семи. Сейчас идет их проектирование. «Мы базово утвердили концепции: как они будут выглядеть, как внутри будет организовано функциональное пространство», – рассказал заместитель мэра Москвы по градостроительной политике и строительству Владимир Ефимов.

Самый крупный колледж появится в Коммунарке. Он рассчитан на 16 тыс. студентов, а его площадь превысит 110 тыс. кв. метров. Программы обучения охватят широчайший спектр направлений: строительство, промышленность, информационные технологии, креативная индустрия, транспорт, торговля и финансы. Этот колледж расположится по соседству с будущим кампусом университета «Станкин» и фондохранилищем, которое станет новым музейным центром. «Мы уже приступили к реализации этого проекта, на сегодняшний момент ведутся подготовительные работы, само строительство начнется в ближайшие три-четыре месяца», – отметил Ефимов.

Помимо Коммунарки суперколледжи построят в районе Филевский Парк и в Южном Тушино. В Филевском Парке появится ИТ колледж площадью 50 тыс. кв. метров. Там студенты смогут освоить такие направления, как «Информационные технологии», «Креативная индустрия» и «Строительство». В Южном Тушино запланирован техноколледж аналогичной площади. Он

будет готовить кадры для строительства, промышленности, включая медицинскую и химическую отрасли, а также для сферы информационных технологий и транспорта.

В Сколково уже стартовало проектирование медицинского колледжа. Он сосредоточится на выпуске специалистов по сестринскому делу, лечебному делу, акушерскому делу и стоматологии ортопедической.

Отдельная гордость властей – архитектурный облик будущих образовательных центров. «На каждый колледж уже объявлен конкурс, по четырем мы определились с концепцией. У всех будет индивидуальная современная архитектура. Это не типовые здания, мы хотим, чтобы они стали архитектурной изюминкой соответствующих районов», – подчеркнул Владимир Ефимов. Здания проектируют под современные технологии обучения на основе лучших мировых практик. Внутри появятся эргономичные помещения с комфортной образовательной средой, профессиональные мастерские, внутренние и внешние полигоны полного производственного цикла, коворкинги и трансформируемые пространства для проектной работы.

Что касается сроков, то открытие первых суперколледжей запланировано на 2028–2029 годы. «Они все указаны в Адресной инвестиционной программе. Базово все запланированы на 2029-й, но мы стараемся подвинуть хотя бы пару из них на 2028 год за счет ускорения строительства», – пояснил Владимир Ефимов.



Фото: реалити-МосФормы

# Многослойные смыслы шедевров АРТ МОСКВЫ

Каким стал главный арт-рынок страны, который в этом году отпраздновал свое тридцатилетие



Фото: Дмитрий Белицкий / агентство «Москва»

**М**алоизвестные работы Айвазовского, Шишкина, Кончаловского, Дали, Пикассо, Эльзы Скиапарелли, Энди Уорхола, Рене Магритта и многих других были представлены в Гостином Дворе на юбилее первой в России ярмарки современного искусства.

артмосква



ФОТО: АРТ МОСКВА

С 22 по 26 апреля в московском Гостином Дворе прошла 23-я ярмарка АРТ МОСКВА. Первый смотр состоялся в далеком 1996 году и стал первой в России ярмаркой современного искусства. К юбилею организаторы подготовили самую масштабную экспозицию за всю историю, занявшую 12 тыс. кв. метров и объединившую шесть разделов: современное искусство, классику, ювелирное искусство, наследие XX века, тиражное искусство и дизайн.

Параллельно с выставкой работал «АРТ МОСКВА. Форум», где состоялись десятки лекций и дискуссий с участием известных галеристов, музейных работников, художников и коллекционеров. Экспозиционную программу поддержали три тематических блока: Бакштейновская конференция по современному искусству, Ювелирный форум, а также серия мероприятий, посвященная тиражному искусству. Особого внимания заслужил проект «АРТ МОСКВА. Коллекции», в рамках которого коллекционер Дмитрий Коваленко показал часть своего собрания – почти 700 произведений сотни художников. Это работы эпохи расцвета российского современного искусства на стыке двух веков, в том числе классиков московского концептуализма.

Главной темой смотра выбрали «Многослойность», и идея здесь простая: настоящее произведение нельзя понять с одного взгляда, оно раскрывается постепенно, слой за слоем. Организаторы призывали зрителей не спешить, а всматриваться и находить скрытые смыслы.

## ШЕДЕВРЫ КЛАССИКОВ

Отдельного внимания заслуживал раздел классического искусства. Ведущие антикварные галереи собрали широкий спектр работ: от полотен Саврасова и Кандинского до фарфоровых изделий XVIII века.

Так, Галерея Михаила Сулова приглашала зрителей заблудиться в «Лабиринте смыслов». Среди запутанных стендов можно было отыскать малоизвестные шедевры Ивана Айвазовского, Ивана Шишкина, Николая Дубовского, Юлия Клевера и Константина Горбатова. Главной же находкой стало полотно Василия Перова «Автопортрет на охоте» (1879). Страстный охотник изобразил себя с ружьем на медвежьей охоте, и эта работа показывалась публике впервые.

Клуб любителей искусства демонстрировал шедевры конца XIX – начала XX века. Один из них – «Лунная ночь. Усадьба на озере» (1898) Архипа Куинджи. Это почти родная сестра той самой «Лунной ночи», которая прославила художника как мастера света. Рядом была представлена знаковая работа Петра Кончаловского «Девушка в бархатной шубке» (1928). Этот портрет участвовал в персональной выставке художника в Русском музее в 1948 году и был воспроизведен в монографии о его наследии. Отдельного внимания заслуживал «Натюрморт с овощами, фруктами и рыбой» Бориса Григорьева, написанный в эмиграции во Франции и США в 1920–1930-е годы. Галерея Дамирова и «Арт Декор» раскрывали тему

«Многослойность» через театр. Ведь театр объединяет разные искусства: литературу, живопись, музыку, хореографию и вокал. Вместе они создают образы, которые трогают ум, душу и сердце. Главным элементом экспозиции стала серия эскизов костюмов Александра Бенуа к опере Римского-Корсакова «Садко» (постановки 1930 и 1931 годов).

На ярмарку привезли и старых западноевропейских мастеров. «Частная коллекция. Москва» показала работу неаполитанца Луки Джордано «Царь Давид и пророк Гад перед лицом карающего ангела» (1670-е). Полотно купили в Вене, и местные реставраторы из Музея истории искусств вернули ему первоначальный вид. Так из-под покровного слоя проступили забытые детали: лицо воина за спиной Давида и тела на земле. Джордано выделялся на фоне соседей – он оказался единственным итальянцем среди мастеров Северного Возрождения, таких как Йоос де Момпер, Ян ван Гойен и Саломон ван Рейсдал.

The Personal делала акцент на печатной графике. Там можно было увидеть работы Марка Шагала, Пабло Пикассо, Сальвадора Дали, Энди Уорхола, Эрте, а также Рене Магритта, Такаси Мураками и Гийома Азулея.

Были здесь и настоящие артефакты. «Кожаная мозаика» показала уникальную карту, изготовленную для короля Людовика XV Гийомом Делилем, Первым географом Его Величества. Известно всего четыре издания этой карты. Представленный



ФОТО: АРТ МОСКВА

экземпляр – последний, самый совершенный, вышедший в 1755 году с исправлениями Филиппа Буаше. Из-за споров об Антарктиде все ее изображения с карты удалили. Зато остались мифические острова в северной части Тихого океана и Австралии. Карта превратилась в своеобразный палимпсест, где научный прогресс соседствовал с древними поверьями.

Фарфор показывала Частная коллекция Екатерины Бурковой. Жемчужиной стала уникальная ваза XIX века фирмы Мейсен из серии «Бульденеж». Она выполнена в сложной технике многослойного обжига с декором из цветов и птиц ручной лепки. Также там можно было увидеть кубок-наутилус с инкрустацией и гравировкой, чашу с раковиной, украшенную ажурным декором и фигурками путти. И совершенно неожиданно – керамику Пабло Пикассо. Художник начал работать в этой технике в 1947 году, перенося на трехмерные объекты особенности своих кубических картин. Если картины Пикассо были в состоянии позволить себе только богатые коллекционеры, то его керамику мог приобрести любой поклонник.

### СОВРЕМЕННАЯ АРТ-СЦЕНА

Не менее интересным оказался раздел современного искусства. Здесь пионеры арт-сцены девяностых соседствовали с молодыми галереями, и это наглядно показывало, как развивалось российское искусство в течение трех десятилетий.

Например, Галерея Инны Хегай показала проект «СТИХИИ» Даши Намдакова, одного из самых известных российских скульпторов на мировой сцене. Художник из Забайкалья представил новые керамические работы, символизирующие Землю в сотворчестве с духом Огня, а также графику из серии «Тушь», отражающую его интерес к китайским культурным традициям. Пространство экспозиции формировали знаковые скульптуры разных периодов.

Не обошлось и без международного участия. Сarte d'artistes объединила авторов из России и Франции. Парижанка Коринна Мальфрей показала работы, вдохновленные хореографией Пины Бауш и движущейся фотографией Эдварда Мейбриджа – движение в них становилось символом жизненных циклов.



ФОТО: АРТ МОСКВА

### Василий Бычков,

основатель ярмарки АРТ МОСКВА:



За 30 лет российский рынок современного искусства приобрел более четкие очертания. Определелись его лидеры и периферия, проявились черты зрелого рынка. До совершенства еще далеко, но положительные сдвиги налицо. Тридцать лет назад АРТ МОСКВА – единственная ярмарка на нашем арт-рынке. Сегодня АРТ МОСКВА – главная из ярмарок по широте охвата и объему представленного контента на арт-рынке страны.



Художник из Бретани Кристиан Эван воспроизводил в своих почти беспредметных произведениях природу родного края: ветры, туманы и бескрайнюю линию горизонта над Ла-Маншем.

### АВТОРСКИЙ ДИЗАЙН

В секции дизайна собрались создатели уникальных арт-объектов: дизайнеры, скульпторы, керамисты, художники по фарфору и металлу.

Ярче всего здесь запомнился стенд ателье «Мальва», представивший предметы, созданные самой Эльзой Скиапарелли. Эти прижизненные раритеты легендарного модельера раскрывают ДНК дома Schiaparelli. Брошь с вышитым пайетками омаром, вдохновленная Дали, и уникальная булавка-утка 1937 года подтверждают, насколько близок был Скиапарелли сюрреализм – именно его переосмысление сделало бренд популярным сегодня. На стенде также оказался уникальный двухэтажный каминный портал с зеркалом и витринами в стиле Людовика XIV (Франция, XIX век), ведь дизайнер страстно любила антиквариат, особенно камины. Экспозицию дополнили архивные материалы, фотографии и портрет одной из дочерей Эльзы.

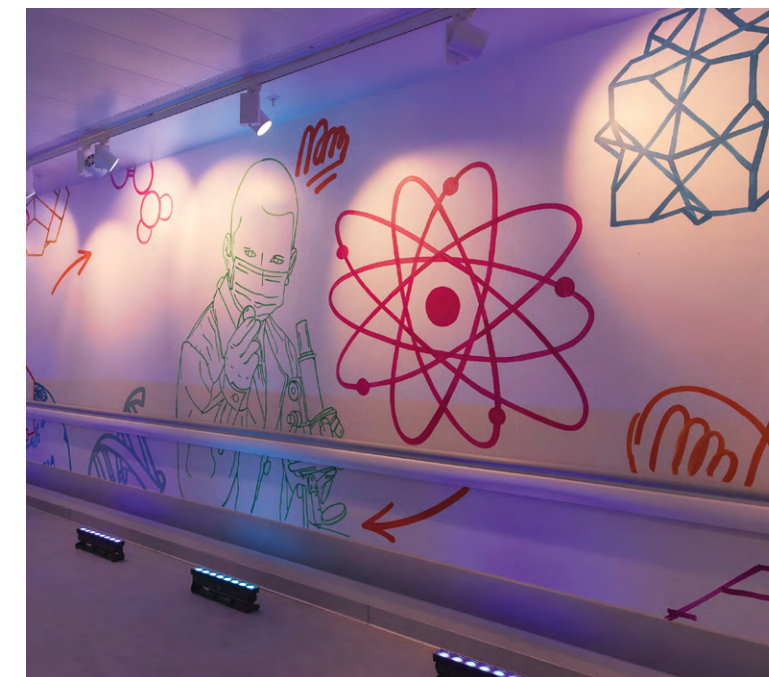
### ДРАГОЦЕННЫЕ ТРАДИЦИИ

Отдельного внимания заслуживала «бриллиантовая аллея», где собрались главные ювелирные дома страны – лауреаты и призеры премий Гохрана России. Их изделия соединяли вековые традиции с современными формами. Легендарные ювелиры XIX века, такие как Фаберже, Хлебников и Овчинников, задали когда-то высокие стандарты, а сегодняшние лидеры отрасли показывали, как эти традиции обретают новую жизнь.

Так, например, Izmistiev Diamonds впечатлила публику кольцом «Бегония», где нежный цветок из камня перекликался с формой рубеллита, а на ажурных листьях рассыпались рубины, розовые сапфиры и бриллианты. Vогarta в свою очередь обратилась к славянской мифологии. В коллекции «Сирин» цветные камни и причудливые силуэты передавали роскошное оперение сказочной птицы.

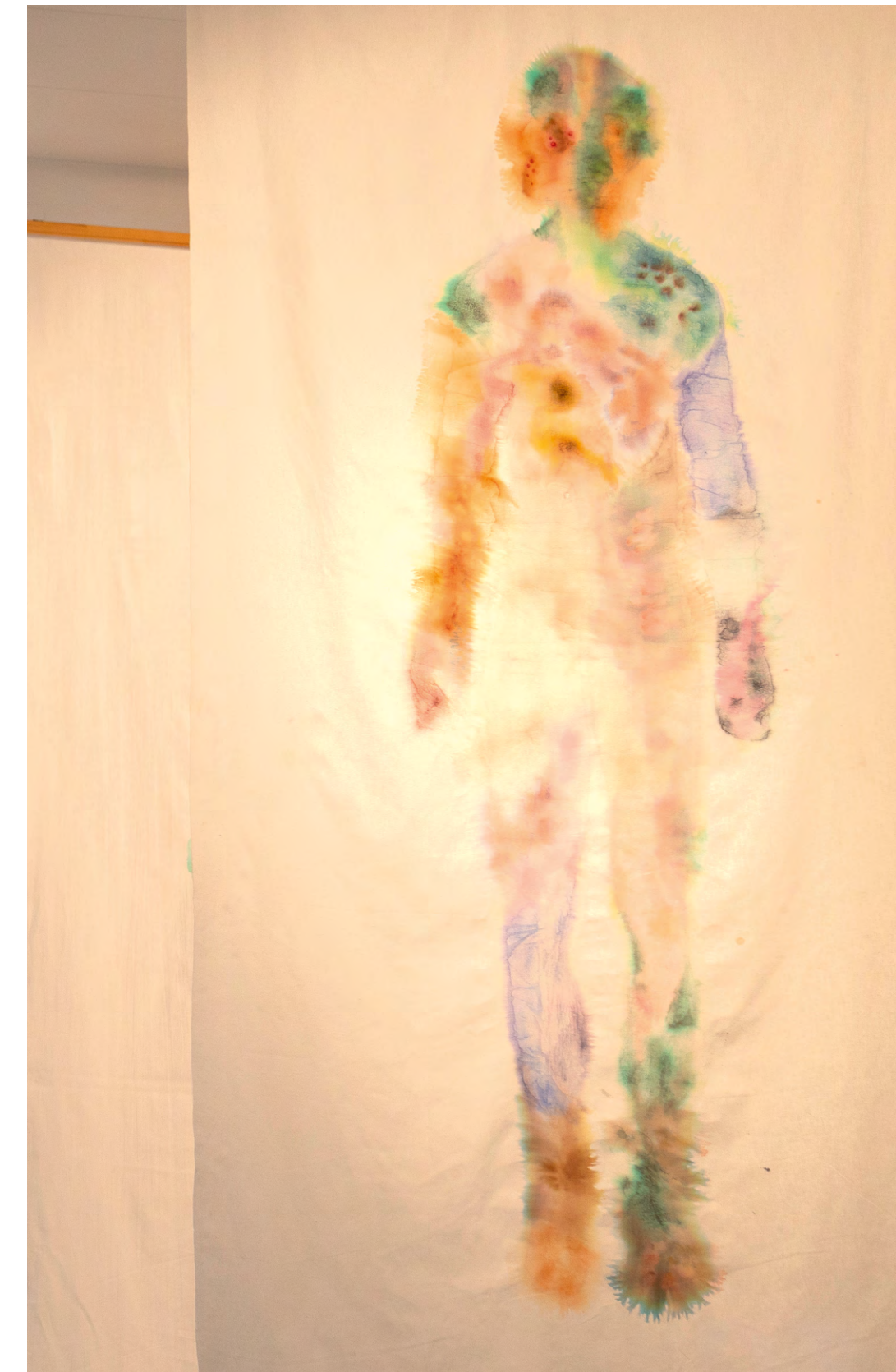
# Вместе победим

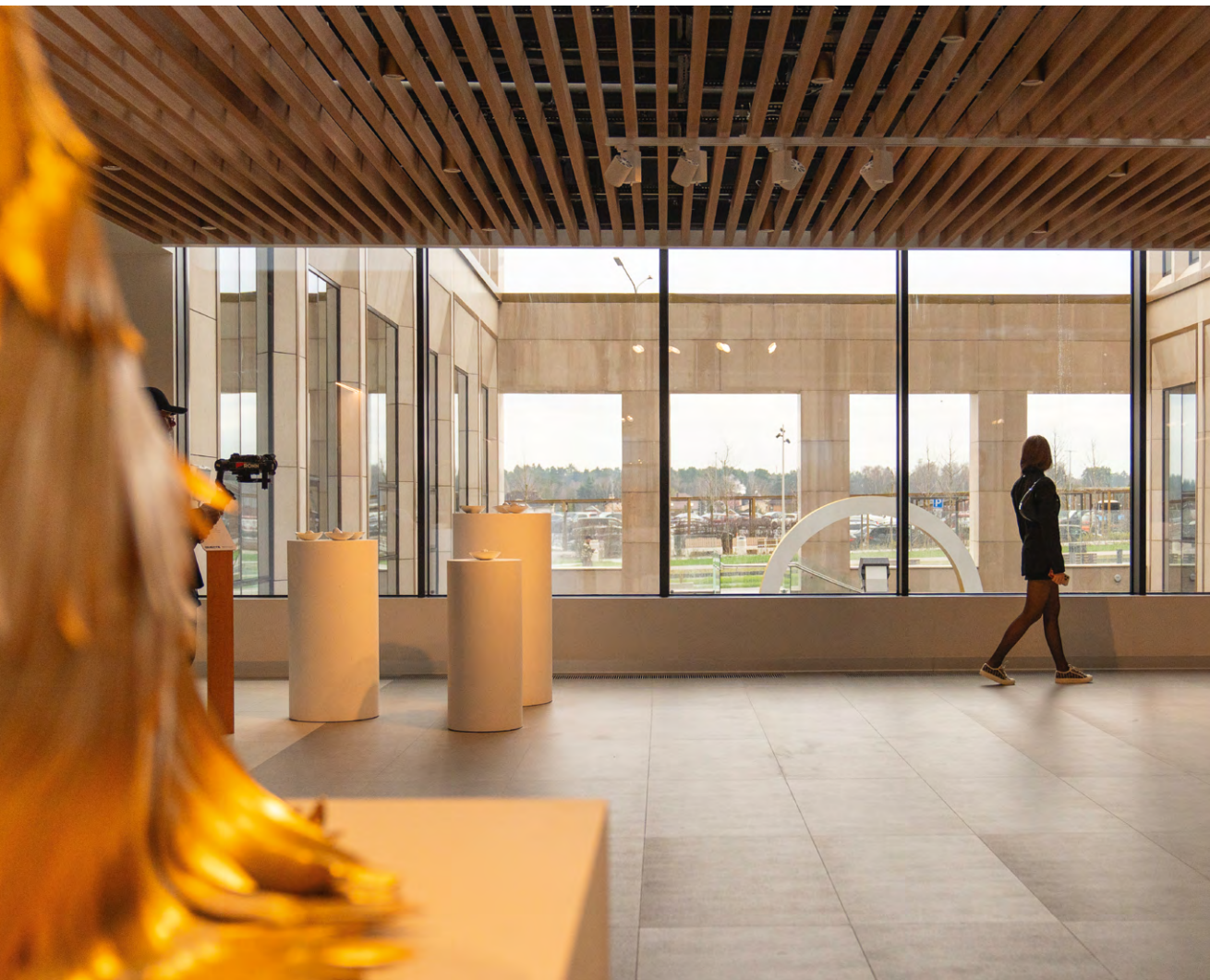
О теплой поддержке города и светлой надежде людей



Миша Мост. «Путь к прогрессу»

Может ли искусство исцелять там, где бессильны лекарства? В стенах онкобольницы развернулась выставка современного искусства, которая превратила стерильные коридоры в живое пространство. Рассказываем, как работы художников со всего мира помогут пациентам обрести надежду и внутреннее равновесие.

Мария Мичи.  
«Микробное тело»



Пространство выставки



Янкура, «Плава»

С 17 апреля по 17 мая в Москве проходила международная выставка современного искусства «ВМЕСТЕ», которую трудно назвать иначе как культурной революцией. Место для нее выбрали необычное – новый лечебно-диагностический комплекс городской клинической больницы № 62 в инновационном центре «Сколково». Экспозиция заняла около 60 тыс. кв. метров, на которых разместились больше 200 работ 70 художников из разных стран. Среди них – видео, кинетические объекты, живопись, вышивка, скульптура и паблик-арт. И что важно: значительная часть произведений останется в больнице на постоянной основе. Для посетителей также работали «Мастерские» – небольшие залы, где проводили бесплатные мастер-классы и лекции.

За этой необычной идеей стоит огромная команда. Инициатором выступил Департамент здравоохранения Москвы, проект поддержал столичный Департамент культуры, а к реализации привлекли ведущие институции: галерею «Триумф», Дом культуры «ГЭС-2», фонд V-A-C, творческую экосистему «САБСТАНЦИЯ» и мультимедийную студию SILA SVETA. В выставке приняли участие десятки авторов, в числе которых Аристарх Чернышев, Миша Most, Дмитрий Аске, Саша Фролова, а также Максим Петруль из Белоруссии, бразилец Антонио Оба, южнокореец Ким Пенг Хо и нигериец Мишель Окпаре.

На церемонии открытия заместитель мэра Москвы по вопросам социального развития Анастасия Ракова объяснила, зачем искусству идти в онкологическую клинику. «Эта выставка – уже не просто новое медицинское пространство, выход за рамки стерильности и безликости. Это попытка сделать искусство полноценным участником лечения. Она не иллюстрирует терапию, не отвлекает от болезни. Лечит, но не как медицина. Позволяет пациенту понять, что он не только пациент, но еще и человек. Мы считаем, что определенным образом организованное пространство может подарить спокойствие, а значит, психологическое равновесие, которое так необходимо для запуска терапии и мобилизации ресурсов», – сказала Ракова. Ее коллега Наталья Сергунина, заместитель мэра, добавила, что куль-

турные экспозиции все чаще выходят за пределы музейных стен, и «ВМЕСТЕ» стал еще одним замечательным примером такого формата.

Главный врач Московской городской онкологической больницы № 62 Дмитрий Каннер также акцентировал внимание на психологическом климате. «Для пациентов онкологической больницы среда играет особую роль, ведь лечение часто занимает много времени и дается непросто. А арт-объекты, представленные здесь, помогают легче переносить трудности и неприятные моменты, связанные с терапией».

### МНОГООБРАЗИЕ ФОРМ

В экспозиции нашлось место для самых разных высказываний – от монументальных росписей до камерных инсталляций. К примеру, Миша Most представил сразу две крупные работы. Первая – роспись «Путь к прогрессу», которая покрыла длинные больничные коридоры. На ней изображены врачи, ученые и медицинские инструменты. Вторая работа – масштабная мозаика «Разум ДНК». Ее художник сделал не случайно: эта техника долговечна, понятна широкой аудитории и при этом очень древняя. Ему было интересно соединить традиции с современным искусством. «Научная тематика, ставшая основной темой работ, мне очень близка. Медицина органично вписывается в мой творческий поиск», – подчеркнул Миша Most. Сам художник уверен: искусство может быть везде, и чем необычнее место – будь то университет, завод или больница, – тем интереснее.

Еще одна ключевая работа в жанре паблик-арта – «Исцеление» Дмитрия Аске. Это огромная фигура человека, проходящего через волшебные ворота. Образ читается как метафора обретения надежды и возвращения к здоровью.

Корейская художница Бу Джихен предложила инсталляцию «Ре-люминация» из старинных рыболовных ламп, которые в прежние времена использовали для привлечения улова. Мягкий свет этих антикварных предметов наполнял пространство неожиданной, почти медитативной теплотой.

А неподалеку расположилась работа Марии Мичи «Микробное тело» – серия акварелей, созданная в содружестве с микробиологом. Художница посвятила ее невероятному разнообразию микроорганизмов, которые живут внутри каждого из нас.

Владимир Абих организовал камерное пространство «Обнимает в ответ», где показал работы из серии «Субтитры». Он сам отбирал произведения и хотел чего-то светлого и воодушевляющего, ведь в больнице без этого никак. «Всем нам нужно, чтобы нас обняли в какой-то момент», – пояснил художник.

Алексей Лука поначалу отнесся к предложению с удивлением: думать об искусстве в больнице было непривычно. Но идея его зацепила, и так родился проект «Уют 2.0». Художник, который много работает с деревом и найденными предметами, собрал гарнитуры из мебели разных эпох – там и комод из бабушкиного дома, и вещи из съемных квартир. «Эти объекты вызывают достаточно уютные ассоциации, и у разных людей обязательно найдутся воспоминания, связанные с этими материалами», – рассказал Лука.

В рамках выставки показали и одно из самых известных произведений мирового современного искусства – «1965 – бесконечность» Романа Опалки. Сорок шесть лет, начиная с 1965-го, поляк наносил на холст цифры, в итоге получив около пяти миллионов шестисот знаков. Замысел этого грандиозного труда заключался в документировании собственной жизни художника и ее постоянных изменений, поэтому серия естественным образом оборвалась лишь со смертью автора в 2011 году.

Необычный материал выбрал Янкура из Южной Кореи. Его работа «Плава» посвящена тому, как мусор обретает новую жизнь. Он собирает пластик, который смешивается с камнями в морях, и превращает его в небольшие скульптуры. На первый взгляд кажется, что перед вами камень, но на самом деле это легкий пластик, который благодаря времени и воде приобрел каменную фактуру. В контексте больницы эта работа звучала особенно остро, потому что больница – это место восстановления и исцеления. «Как я меняю бытие найденного пластика, переосмысливая его, так и больница меняет бытие конкретного человека», – пояснил художник.

Мультимедийную часть выставки взяла на себя студия SILA SVETA. Лазерную инсталляцию «Мера», исследующую влияние технологий на человека, объект «Формула», где тонкий слой воды и звуковые вибрации создают на потолке медитативные отражения, и интерактивную цифровую поэзию «Стихограммы»,



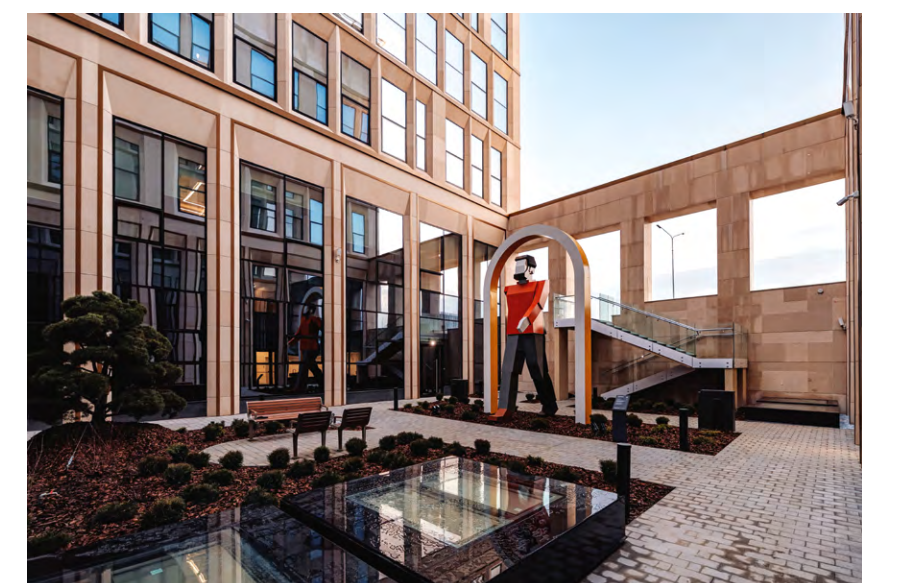
Владимир Абих, «Обнимает в ответ»



Бу Джихен, «Ре-люминация»

вдохновенную экспериментами Дмитрия Пригова. «Все эти работы говорят о том, что искусство лечит душу, поэтому очень важно настраивать людей на позитивный лад», – отметил Александр Ус, сооснователь студии.

Проект «ВМЕСТЕ» наглядно показал, как современное искусство может выходить за пределы галерейных залов и становиться частью повседневной жизни – в нашем случае жизни больницы. Он стал основой для среды, где важнее всего человек: его состояние, его покой, его восстановление. И не только для пациентов, но и для их родных, и для тех, кто здесь работает. Куратор Сабина Чагина сказала об этом так: «Мне было важно, чтобы каждый художник работал не «для выставки», а для конкретного места и его будущих обитателей. Это настоящий вызов для самих авторов – трансформировать атмосферу больничного пространства, сделать ее максимально бережной и чуткой. Когда 70 авторов из совершенно разных культур и традиций затрагивают одну важную тему – доверия и поддержки, – рождается объемный, глубокий и очень честный разговор».



Дмитрий Аске, «Исцеление»

# Византийские силуэты на фоне мегаполиса

Москва строит новые храмы. Какими они будут?



**Если мы хотим достичь реальной узнаваемости и эффекта знаковости, то церкви нужно создавать, обращаясь не к клишированным образам, а используя новые, яркие и вовлекающие решения**

Сергей Кузнецов

Московские зодчие возводят не только социальные, жилые и дорожные объекты. Ведется в городе и храмовое строительство. Этим столица России коренным образом отличается от крупных городов мира, где культовая недвижимость или переживает смену функции, или музеефицируется, или остается в ведении существующих приходов.

Какими будут новые столичные храмы? Этой теме была посвящена дискуссия, проходившая с участием экс-главного архитектора Москвы Сергея Кузнецова, главного архитектора Финансово-хозяйственного управления РПЦ протоиерея Андрея Юревича, настоятеля храма преподобного Сергия Радонежского иерея Александра Колногоровы и заведующего кафедрой «Храмовое зодчество» МАРХИ Сергея Борисова. Диалог состоялся в рамках фестиваля «Открытый город».

Строительство храмов осуществляется и силами религиозных организаций, и в рамках «Программы-200», в недавнем времени переименованной в Программу строительства православных храмов в Москве: объемы строительства очевидно перешагнули первоначальные рубежи – возвести 200 новых храмов в столице. Со старта программы в 2010 году общее количество участков, задействованных в программе, достигло 296. Построены и введены в эксплуатацию 152 капитальных храма. Установлена 121 временная часовня. Сейчас строительные работы ведутся на 41

объекте. Шесть приходов активно готовятся к началу строительства, для 15 храмов разрабатывается проектная документация. Продолжается подбор участков и оформление земельно-правовых отношений, проектирование и строительство храмовых комплексов на разных стадиях готовности.

Цифры не имеют прямого отношения к состоявшемуся обсуждению. Тем более что и квадратные метры храмовых комплексов, строящихся в основном в периферийных частях города, составляют лишь статистическую погрешность в общем объеме существующей застройки. Однако сам стиль этих сооружений представляет собой нечто совершенно нерадовое, особенное, порой формирующее идентичность того или иного района города.

Ответственный за архитектурные проекты новых столичных храмов главный архитектор Финансово-хозяйственного управления РПЦ протоиерей Андрей Юревич неоднократно говорил, что на первоначальном этапе для строительства храмовых комплексов были разработаны проекты повторного применения, хотя одинаковыми здания на практике не выглядели. В процессе строительства от «типовых» проектов вообще отошли. Уже сейчас в числе введенных 152 объектов можно увидеть довольно существенное разнообразие стилей – от византийского до авангардного, легко определяемые по силуэтам куполов, форме сводов, типам отделки и прочему. Сама же эта тема располагает к обсуждению широкого набора вопросов, в том числе и философских. Очевидным, по мнению Юревича,

является то, что церковные зодчие всегда отзывались на появление новых стилей в гражданской архитектуре. Ведь архитектура Исаакиевского собора совершенно отлична от архитектуры храма Василия Блаженного. Традиция была прервана после революции, когда церковное строительство попросту приостановилось. Хотя во многих странах и модерн, и авангардные направления церковные зодчие не обходили своим вниманием.

Сергей Борисов, заведующий кафедрой «Храмовое зодчество» МАРХИ (кафедра была создана в ходе развития Программы строительства храмов в столице), напомнил, что в последние десятилетия, особенно в 20–30-е годы прошлого века, город утратил целый ряд монастырских объектов, зачастую красивейших. Например, Страстной монастырь, Златоустовский монастырь вблизи Мясницкой улицы, Никитский рядом с Кремлем. От старейшего Симонова монастыря остались лишь фрагменты. Вопросы воссоздания этих ансамблей Борисов считает весьма актуальными. Новые объекты, которые появляются в столице, конечно, не станут монастырями в классическом смысле этого слова. Скорее, они будут православными образовательными центрами. «Я постоянно общаюсь со студентами. Это молодежь 18–19 лет, люди с открытыми душами, им хочется совершенства, хочется гармонии, хочется Бога. Однако, по их признанию, войти в храм им бывает страшно. Открываешь дверь, а там другой мир, совершенно непонятный. Вот если бы перед храмом были какие-то пространства, приглашающие к входу. Наверное, тогда войти в храм было бы намного проще. И тогда, может быть, начали бы возрождаться вера, духовное развитие и прочее. Ведь все это вполне отвечает патриотической, христианской идее, гуманизму, которые несут обществу только хорошее», – поделился своими рассуждениями завкафедрой. Нынешние времена с точки зрения утверждения веры он считает более сложными, чем первые века распространения христианства. «Язычники все-таки имели какое-то архаичское представление о Боге. Сейчас же, к сожалению, за прошедшее столетие не только в России, но и в других странах мира люди отошли от божественной идеи вообще. В прежние века храмовое строительство было выражением определенных идей. И авангардные, и традиционные храмы разных периодов стали их выражением. Для России характерным при всем разнообразии стилей всегда было внимательное отношение к традиции. Поэтому для нынешнего времени, как мне кажется, наиболее уместным был бы некий срединный путь, путь, который бы давал возможность для какого-то развития», – высказал свою точку зрения Сергей Борисов.

Сергей Кузнецов высказался более определенно и радикально. По его мнению, храмы всегда были отражением самой авангардной и смелой архитектуры. Так и современная церковь: она должна поражать и даже удивлять, вызывая яркие эмоции. Современное обще-



Проект храма во Втором Котляковском переулке



ство пропитано медиатехнологиями с их клиповым мышлением, «быстрым дофамином» и «дешевыми эмоциями» в стремлении привлечь внимание человека. «Если мы хотим достичь реальной узнаваемости и эффекта знаковости, то церкви нужно создавать, обращаясь не к клишированным образам, а используя новые, яркие и вовлекающие решения», – считает Кузнецов. Задача современного зодчего – заложить в проект ощущение чуда, а не просто соблести пропорции. Есть обязательные технологические зоны (алтарь, литургия), но все остальное – поле для полета фантазии. Форма не догматична. А территория храма должна стать общественным пространством, стирающим барьеры. И тогда церковь становится частью городской ткани, а не объектом за забором.

Воплощением этих идей станет храм Священномученика Игнатия Богоносца на Верейской улице, проект которого выполнил Сергей Кузнецов. В 2019 году проект победил в международном конкурсе религиозной архитектуры Faith & Form Awards. Дизайн этого сооружения лаконичен и минималистичен, его восточная стена, к которой примыкает бетонная алтарная апсида, выполнена из стекла. Через нее открывается вид на территорию долины реки Сетунь. По планам, объект введут в 2027 году.

В ходе дискуссии был также представлен проект храма Сергия Радонежского во Втором Котляковском переулке. Его автор, архитектор Ирина Котова, рассказала, что идея создания такого проекта появилась из представления о необходимости преобразовать ограждающую храм от города стену в некую зону, которая будет привлекать в него больше людей. Храм будет возведен в плотно застроенных городских кварталах с благоустроенной средой в непосредственной близости от Котляковских переулков и Каширского шоссе. При этом



Храм по проекту Сергея Кузнецова на Верейской улице

# Новый цвет качества

В России утвердили «зеленый» стандарт для новостроек

**М**ежгосударственный стандарт «зеленого» строительства многоквартирных домов вступит в силу 1 июля 2026 года и заменит действующий национальный ГОСТ, который применяли с 2022 года. Новые правила формируют единые требования не только для российского рынка, но и для стран СНГ и Евразийского экономического союза.

Документ разработали ДОМ.РФ совместно с Федеральным центром нормирования в строительстве. Его задача – привести к единой системе оценки качества новостроек и задать понятные ориентиры для девелоперов и всех остальных участников рынка.

## КАКИМИ БУДУТ НОВЫЕ ПРАВИЛА

В отличие от предыдущего ГОСТа в новом стандарте заложена более жесткая структура.

В нем 58 критериев, и большая часть из них обязательная. Это значит, что застройщикам придется учитывать требования уже на стадии проектирования, а не адаптировать проекты постфактум. Ключевые параметры сосредоточены вокруг базовых характеристик жилья. В первую очередь это энергоэффективность зданий. Минимальный уровень – класс А, что предполагает снижение теплопотерь и экономию ресурсов в эксплуатации.

Второй блок касается среды. В стандарт включены требования к безбарьерной доступности, освещенности квартир, уровню шума и качеству дворовых пространств.

Отдельный акцент сделан на городской связности. Новые жилые комплексы должны находиться рядом с социальной инфраструктурой и остановками общественного транспорта. Фактически такой подход закрепляет правила для проектов комплексного развития территорий, в рамках которых в столице реализуется большая часть крупных жилых комплексов.

## СИСТЕМА ОЦЕНКИ

Стандарт вводит рейтинговую модель. Каждый объект может получить один из трех уровней: «Бронза», «Серебро» или «Золото». Итог зависит от набора выполненных критериев, включая как обязательные, так и дополнительные. По данным ДОМ.РФ, уже сейчас в России есть проекты, соответствующие базовому уровню. В Единой информационной системе жилищного строительства насчитывается более 200 домов, которые попадают под критерии «зеленого» жилья. Это значит, что часть рынка уже адаптировалась к новым требованиям. Важно, что критерии не теоретические. Их тестировали на практике на проектах общей площадью около 1,3 млн кв. метров. Это позволило убрать избыточные требования и оставить только те решения, которые реально работают в российских условиях.

## ВЛИЯНИЕ НА РЫНОК

По сути, новый стандарт фиксирует переход отрасли от деклараций к нормированию. Если раньше «зеленые» характеристики часто оставались маркетинговым инструментом, то теперь они становятся частью обязательной повестки.

Министр строительства Ирек Файзуллин отметил, что документ задает единые правила на всех этапах жизненного цикла здания: от проектирования до эксплуатации. Это важно для инвесторов и покупателей, поскольку снижает неопределенность и упрощает сравнение проектов. Для девелоперов стандарт тоже меняет правила игры. С одной стороны, он повышает требования к качеству проектов. С другой – дает понятную систему оценки, которую можно использовать при выходе на новые рынки.

Одна из ключевых задач документа – унификация требований на уровне СНГ и ЕАЭС. Стандарт планируют внедрять в других странах как национальный. Это открывает дополнительные возможности для российских компаний. Девелоперы и производители стройматериалов смогут работать по единым правилам и подтверждать качество своих решений без дополнительных адаптаций. По словам главы Росстандарта Антона Шалаева, речь идет о формировании общего нормативного пространства. Это упрощает экспорт строительных технологий и повышает конкурентоспособность российских проектов.

## ПО «ЗЕЛЕНЫМ» СТАНДАРТАМ

Попытки систематизировать «зеленое» строительство в России предпринимались и раньше. В 2022 году появился первый национальный ГОСТ, который включал 81 критерий. Однако обязательной была лишь часть требований, и система оставалась гибкой. В 2024 году аналогичный стандарт разработали для индивидуального жилья. Он учитывал международные практики и адаптировал их под российские условия. Новый межгосударственный ГОСТ фактически объединяет этот опыт и делает следующий шаг, сокращая число критериев, но при этом делая их более жесткими и прикладными.

Введение стандарта с 1 июля 2026 года означает, что рынок получил небольшой переходный период для адаптации. Девелоперам придется пересматривать подходы к проектированию, а подрядчикам – к выбору материалов и инженерных решений. При этом сам стандарт не выглядит радикальным разрывом с текущей практикой. Большая часть требований уже применяется в современных проектах бизнес- и комфорт-класса. Теперь они станут нормой для всего рынка. Речь идет о закреплении того уровня качества, который уже сформировался в ведущих проектах. Разница лишь в том, что теперь он станет обязательным минимумом, а не конкурентным преимуществом.

# Классики и современники

Легендарный дом Мельникова, Итальянский павильон усадьбы Останкино, музей А.С. Пушкина и Центральный Московский ипподром обретают вторую жизнь



Ход реконструкции Центрального Московского ипподрома в районе Беговой

Фотом Boris Timokhov / Shutterstock / FOTODOM

Еще недавно эти здания выглядели уставшими. А сегодня они возвращают себе исторический облик и одновременно обретают новую жизнь. Рассказываем, на какой стадии реставрации сейчас находятся архитектурные жемчужины столицы.

Москва сегодня переживает эпоху бережной реставрации архитектурных памятников. За последнее десятилетие в столице отреставрировали более 2300 объектов, а фонд охраняемого наследия расширился еще на тысячу зданий. Только в 2025 году в реестр внесли 144 творения московских зодчих. Параллельно не снижаются темпы археологических работ: за то же время ученые собрали коллекцию из более чем 120 тысяч находок.

«Возрождение старины – один из главных трендов развития столицы, и в 2026 году работа продолжается», – подчеркнул мэр Москвы Сергей Собянин. В планах города финальный аккорд реставрации жемчужин архитектуры. Среди них Итальянский павильон усадьбы Останкино, легендарный дом Константина Мельникова в Кривоарбатском переулке, главное здание Центрального Московского ипподрома и Красные палаты на Пречистенке. Это лишь часть огромной работы, которая идет каждый день и шаг за шагом сохраняет неповторимое лицо любимого города.

### ЦЕНТРАЛЬНЫЙ МОСКОВСКИЙ ИППОДРОМ

Беговой район в последние годы превратился в огромную стройплощадку. Главный объект здесь – корпус Центрального Московского ипподрома площадью 14,2 тыс. кв. метров. Его построили в конце XIX века по проекту архитекторов Ивана Барюткина и Семена Кулагина. Со временем ипподром приходил в упадок, уникальные фасады ветшали, и историческому зданию требовалось спасение. И сегодня оно обретает второе дыхание – реставрация фасадов уже выполнена более чем на 65%, а внутри продолжается отделка помещений и прокладка инженерных сетей. «Возрождаем важный исторический объект города, который почти два века играл особую роль в культурной жизни столицы», – отметил Сергей Собянин.

Особого внимания заслуживает восстановление символов ипподрома – квадриги и конных скульптур, украшающих его главный корпус. Эти творения знаменитых мастеров Сергея Волнухина и Константина Клодта выполнены из редкого сплава шпиадра, в составе которого цинк, олово и специальные добавки. Их восстановление проводилось прямо на месте на высоте более двадцати метров,

что требовало не только мастерства, но и альпинистского опыта. Параллельно с реставрацией здание приспособляют к современной жизни. «Здесь появятся залы тотализаторов и ресторан на 150 мест, а Музей истории коневодства расширится в шесть раз», – рассказал руководитель Комплекса градостроительной политики и строительства Москвы Владимир Ефимов. При этом архитектурную ценность бережно сохраняют: восстанавливают лепнину, вазоны, пинакли и живопись трибун. Благодаря всем этим работам вместимость главной зрительской трибуны почти удвоится и достигнет двух тысяч человек.

Кроме того, с апреля этого года началось комплексное благоустройство, которое затронет даже пространство под трибуной. Вместо тесного технического помещения там появится светлая прогулочная площадка. Также проект предусматривает создание новых пешеходных маршрутов. Это будет променада между главным корпусом и конным стадионом с зоной отдыха, где разместятся искусственный водоем, малые архитектурные формы и временные павильоны. Помимо этого в рамках озеленения высадят более шестисот деревьев и около двух тысяч кустарников, а также организуют свыше шести гектаров газонов.

После завершения реконструкции здесь будут проходить не только спортивные соревнования и бега, но и церемонии бракосочетания, фотосессии, городские праздники и концерты.

### ИТАЛЬЯНСКИЙ ПАВИЛЬОН УСАДЬБЫ ОСТАНКИНО

Еще один масштабный реставрационный проект развернулся в усадьбе Останкино. Там продолжается реставрация Итальянского павильона. Он считается самой нарядной частью знаменитого дворца-театра и является памятником деревянного зодчества XVIII века, возведенным в редкой для России технике каркасного строительства.

Усадьба Останкино – это жемчужина русского зодчества, поэтому все работы здесь проводятся в соответствии с историческими технологиями. Как рассказал руководитель Департамента культурного наследия Москвы Алексей Емельянов, в павильоне сохранилось множество уникальных деталей. Одна из таких особенностей – подлинные бумажные обои 1790-х годов, которые дошли до наших дней в первозданном виде.

Сейчас реставраторы приводят в порядок срубные конструкции стен и кровли, а также декоративные детали из папье-маше. Они восстанавливают золоченый резной декор, паркет и уникальные богато украшенные двери. Особое внимание уделяется обилию зеркал, лепных порталов и мраморных скульптур, ведь именно они делают Итальянский павильон самым роскошным во всем дворце.



Фотом редакция «Мос.Фото»



Отреставрированные объекты культурного наследия усадьбы Останкино и ВДНХ

Тем временем его сосед, Египетский павильон, уже открылся для посетителей в конце прошлого года. И сегодня он принимает гостей не только на экскурсии, но и на театральные постановки, камерные концерты и погружающие спектакли, которые переносят зрителей в атмосферу дворянских праздников XVIII века. Гости могут увидеть этот шедевр архитектуры таким, каким его задумал граф Шереметев, без более поздних перестроек. По такому же принципу после завершения работ в 2026 году будет введен в эксплуатацию и Итальянский павильон.

### ДОМ МЕЛЬНИКОВА

В Кривоарбатском переулке завершается комплексная научная реставрация дома-мастерской Константина Мельникова – одного из самых ярких памятников советского архитектурного авангарда, имеющего статус объекта культурного наследия федерального значения. «Историческое здание отличается новаторскими конструктивными приемами, а также функциональной продуманностью и уникальной художественной формой», – отметил Алексей Емельянов. Специалисты уже отреставрировали фасады, укрепили кровлю, привели в порядок кирпичную кладку и восстановили надпись «Константин Мельников. Архитектор» на главном фасаде. В интерьерах вернули подлинные цвета, которые были раскрыты при тщательных натуральных исследованиях.

Уникальная архитектура дома остается неизменной: это два разновысоких цилиндра, образующих в плане знаменитую «восьмерку», пятиметровый витраж, 57 шестиугольных окон северного цилиндра и плоская кровля-терраса. Все эти элементы восстановлены с научной точностью, но теперь они работают на новые культурные задачи, ведь дом является объектом показа Государственного музея Константина и Виктора Мельниковых, филиала Музея архитектуры имени Щусева. После завершения реставрации в доме организуют экскурсии, раскрывающие новаторские решения Мельникова, такие как продуманное освещение, уникальную акустику цилиндров и оригинальную систему естественной вентиляции. А в восстановленном саду с клумбами пройдут лекции об архитектуре авангарда.

### ВОЗРОЖДЕННОЕ НАСЛЕДИЕ

В прошлом году Москва в очередной раз показала, как исторические здания становятся центрами притяжения. К примеру, в Хамовниках после реставрации открылся дом-усадьба Льва Толстого, и теперь это полноценный культурно-образовательный центр. Здесь проходят литературные лекции, камерные концерты

и исследовательские семинары, а современные климатические системы позволяют принимать сотни тысяч гостей без риска для подлинных интерьеров.

На Вятской улице конструктивистский клуб фабрики «Свобода», спроектированный Мельниковым, превратился в Дом русского бильярда «Родина». Строгая геометрия авангарда идеально подошла для эстетики интеллектуального спорта, и теперь здесь работают секции и проходят профессиональные турниры.

На ВДНХ завершили восстановление сразу трех павильонов. Так, в павильоне «Главтабак» открылся клуб китайской чайной культуры, павильон «Советская печать» стал универсальным выставочным пространством, а в павильоне «Химия» появился торгово-выставочный центр Республики Абхазия.



На севере Москвы в здании клуба бывшей фабрики «Свобода» появился бильярдный клуб с первым в мире фиджитал-модулем

# Счастье на первом этаже

За сухой формулировкой городской программы создания мест приложения труда скрывается масса увлекательных историй москвичей. Рассказываем одну из них



Фотом: ВУ-МЕ

**В** столице каждый день открываются десятки кофеен и почти столько же цветочных магазинов. Сетевые гиганты отточили логистику и скорость, но вместе с этим пришел безликий сервис. Горожане устали от него и все чаще ищут место, где их увидят и услышат, где можно не просто купить цветы или выпить кофе, а получить целостный эмоциональный опыт. Редакция «Московской перспективы» поговорила с основательницей проекта ВУ МЕ Юлией Итаевой и узнала, как не прогореть рядом с гигантами и что стоит за красивой витриной небольшого авторского бизнеса.

**■ Юлия, расскажите, с чего все началось? Как родилась идея объединить цветы и кофе в одном месте?**

– Я заметила, что сегодня люди хотят не просто купить цветы или выпить кофе, а получить целостный эмоциональный опыт – так и появился ВУ МЕ концерт, место силы и пространство вдохновения. Здесь можно купить авторский букет, выпить идеальный кофе, выбрать вазу, ароматную свечу, украшение или косметику. А еще – научиться создавать цветочные композиции своими руками на мастер-классах и почувствовать себя частью творческого процесса.

**■ Здорово. А что вызывает у гостей тот самый вау-эффект?**

– Вау-эффект возникает из ощущения, что каждый момент здесь становится особенным. К нам приходят не за товаром, а за диалогом, состоянием и эмоцией. Бариста помнит ваше имя и любимый напиток, а флорист не просто продает цветы – он встречает свежей поставкой сезонных и экзотиче-



Фотом: ВУ-МЕ

ских растений, предлагает стать соавтором и попутно рассказывает, как продлить жизнь цветам дома. Само название отражает эту идею: ВУ МЕ – «сделано мной», то есть красоту можно создать своими руками.

**■ Чем вы принципиально отличаетесь от сетевых кофеен и цветочных магазинов?**

– У нас все подчинено вкусу и вниманию к человеку. В кофейне наши бариста готовят сиропы и соусы вручную, без промышленного сахара и искусственных ароматизаторов: используются только настоящие ягоды, фрукты и специи. Они дополняют кофе, а не перебивают его сладостью. Каждый моносорт и эспрессо-смесь проходят личную дегустацию, а каждое утро начинается с калибровки вкуса, потому что даже качественное зерно требует внимания к деталям. Для нас спешалти-подход – это честный вкус и качество в каждой чашке.

А цветочное направление продолжает эту философию. Через авторские букеты и композиции мы передаем послания: «люблю», «прости», «благодарю», «я рядом», потому что цветы говорят громче слов. Мы также выступаем цветочными партнерами крупных компаний: оформляем пространства, создаем решения для мероприятий, помогаем поздравлять коллег, проводим выездные мастер-классы. А для наших гостей устраиваем творческие встречи – например, совсем скоро будем собирать композицию на каркасе из проволоки, выстраивать воздушные замки из зефира и даже пробовать перевести язык живописи во флористику.

Все это соответствует глобальному тренду сознательного потребления: люди устали от безликого сервиса и хотят, чтобы их видели и слышали.

**■ В этом, пожалуй, и кроется секрет выживания рядом с крупными сетями?**

– Именно это и помогает маленькому авторскому магазину выживать и расти рядом с крупными сетями. Мы не конкурируем объемом и скоростью. Мы привлекаем глубиной контакта и смыслами.

**■ Раз уж зашла речь о бизнес-реалиях, что было самым сложным на старте?**

– Предпринимательство – это когда ты однажды говоришь себе: «А что, если попробовать?» и больше никогда не возвращаешься к прежней жизни. Звучит вдохновляюще, но на деле все упирается в два самых сложных решения.

Первое – команда. Нужно найти не просто профессионалов, а людей, которые разделяют твою одержимость качеством, которые помнят, что гость – это не «единица трафика», а человек, доверивший тебе свое утро, день, вечер, целое событие. Людей увлеченных, образованных и умеющих любить через свое ремесло.

Второе – помещение. Казалось бы, всего лишь точка на карте, но на деле нужно найти место с душой и при этом с естественным живым потоком гостей. Такое, чтобы аренда не «съедала» маржу, но клиенту было удобно добираться. Это вечный

баланс между сердцем и финансовой моделью. Быть предпринимателем – значит каждый день решать бесконечное количество уравнений и ни разу не пожалеть, что однажды ты сказал себе: «А что, если попробовать?».

**■ Вы нашли то самое помещение с душой и живым потоком в ЖК «Серебряный фонтан». Кто сегодня ваши основные гости – местные жители или все же люди приезжают к вам специально?**

– Наша основная аудитория – это молодые семьи, ребята на удаленке и вообще все, для кого важен утренний ритуал. «Серебряный фонтан», конечно, подарил нам отличный трафик и стал удачной точкой притяжения, но к нам приходят не только местные жители.

Гости подтягиваются из соседних ЖК, приезжают специально из ближайших районов, потому что ценят эстетику. А еще мы всегда рады гостям с питомцами: для четвероногих друзей у нас припасено угощение.

**■ Не могу не спросить про интерьер. Ваши светильники-цветы – это что-то невероятное! Чья это идея?**

– Изюминка нашего интерьера – большие керамические светильники в форме лепестков. Идею я увидела в интернете и сначала не верила, что такое возможно. Но загорелась настолько, что все-таки нашла мастеров, и они несколько месяцев колдовали над каждым плафоном вручную. Теперь это наша визитная карточка.

**■ У постоянных покупателей цветов, как правило, очень высокие требования. Чем вы можете удивить искушенного клиента?**

– Наша «фишка» – консьерж-сервис. По сути, это персональный помощник, который полностью снимает с клиента всю цветочную рутину. Больше не нужно помнить даты. Не нужно думать, какой букет выбрать. Не нужно следить за трендами. Достаточно просто делегировать задачу. Дальше сервис все сделает сам: напомнит о событии, подберет вариант под бюджет и предпочтения покупателя. А главное – поможет передать именно те чувства, которые хотите выразить: страсть, нежность, благодарность или поддержку.

**■ А как вы справляетесь с сезонными всплесками, например, к 8 Марта? Это же, наверное, серьезный вызов.**

– Готовимся за два месяца. Вводим предзаказ со скидкой, увеличиваем команду. Мы принципиально не гонимся за количеством: лучше сделаем 100 идеальных букетов, чем 300 средних. В день 8 марта у нас нет очередей – мы выдаем и отправляем уже оформленные заказы. Клиенты это ценят.

**■ Скажите, вы участвуете в городских фестивалях или проектах вроде «Московских сезонов»?**

– Пока нет, но рассматриваем. Участие в уличных фестивалях – это классный способ заявить о себе, но для нас это вопрос ресурсов и логистики. Если будет предложение, то готовы попробовать и такой формат.

Фотом: Валентин Курянов



ГАЛС



# БИЗНЕС-ЦЕНТР АДМИРАЛ

Новый центр делового  
притяжения класса А

Двухуровневые офисы  
с террасами

Комфортный 3х  
уровневый паркинг

Возможно бронирование:  
[+7 \(495\) 725 55 55](tel:+74957255555) [hals-development.ru](http://hals-development.ru)

Реклама. 16+. Застройщик ООО «СЗ «Галс-Фридриха Энгельса».