



АСОНО
Развивая строительство

Газета издаётся при поддержке Ассоциации строительных организаций Новосибирской области (АСОНО) asonsk.ru

МНЕНИЯ ЭКСПЕРТОВ

ЗАДАЧИ И «ЗВЕЗДОЧКИ»

Как развиваться девелопменту, когда это кажется невозможным

Ключевая ставка ЦБ РФ, слегка понизившись, все равно в целом осталась на достаточно высоком уровне, условия льготных ипотечных программ по-прежнему не позволяют рассчитывать на их массовость и соответствующее повышение спроса — а тем временем себестоимость жилья, «подгружаемая» обязательствами по строительству инфраструктуры, продолжает расти.

Что в этих новых реалиях делать застройщикам, чтобы остаться на плаву, на какие факторы обратить внимание — на эти и сопутствующие вопросы искали ответы эксперты ежегодной конференции сибирского «Коммерсанта» «Недвижимость: новые векторы развития».

Заместитель начальника департамента строительства и архитектуры мэрии Новосибирска — главный архитектор города Иван Штурбабин остановился на опыте комплексного развития территорий в Новосибирске.

Он напомнил, что с 2024 года практически всё новое жилищное строительство в городе планируется в рамках проектов КРТ. За 2025 год была отработана нормативная база, и начал формироваться практический опыт комплексного развития — предусматривающий создание объектов инфраструктуры, которое должно быть обязательно синхронизировано с вводом в эксплуатацию квадратных метров жилья. В этом плане серьезные шаги вперед сделали крупные застройщики, внося существенный вклад в обеспечение города школами и детсадами — в том числе, за свой счет (так действует, в частности,



компания «Брусника», ГК «СМСС», ГК «Химметалл» и другие).

По состоянию на конец марта 2026 года, по словам Ивана Штурбабина, в Новосибирске действует 10 договоров КРТ, заключенных по инициативе муниципалитета, и около 30, заключенных по иници-

ативе правообладателя. Площадки, «накрываемые» проектами КРТ по этим договорам, занимают суммарно почти 210 га; в перспективной разработке находятся договоры на еще 150 га. «По тем договорам КРТ, которые уже действуют, должно быть построено око-

ло 3 млн квадратных метров жилья, — таковы перспективные планы на годы вперед, — уточнил Иван Штурбабин. — Это большой объем, который еще надо будет реализовать».

Продолжение на стр. 4–5



@STROYVEDOMOSTY

В НОМЕРЕ:

➤ **ПРЕДПРИНИМАТЕЛИ, ОСМОТРИТЕСЬ В Новосибирске** обсудили вопросы налогообложения

Стр. 2

➤ **СПОКОЙНО, ВАС БЛОКИРУЮТ** Вниманию должников по взносам на капремонт

Стр. 3

➤ **«ОБЪЕКТЫ НЕ БРОСАЕМ»** Что будет с коммерческими долгостроями

Стр. 6

➤ **ВЫБОР И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ** Какую работу оставил человеку ИИ

Стр. 7

➤ **...И НИКАКИХ БАНКРОТСТВ** Жизнь недобросовестных подрядчиков усложняет

Стр. 8



ПОДДЕРЖАЛА ПРОДАЖИ, ПОВЫСИЛА РИСКИ

О том, как инструмент, который поддержал продажи после отмены льготной ипотеки, становится фактором новых рисков для финансовой устойчивости девелоперов, рассказали эксперты рынка новостроек в ходе онлайн-дискуссии ЕРЗ-тренды, состоявшейся 16 апреля.

Модератором дискуссии выступил руководитель ЕРЗ Кирилл Холопик.

Эксперты сошлись во мнении, что рассрочка помогает удерживать сделки в условиях дорогой ипотеки, но одновременно снижает наполнение счетов эскроу и усиливает риски для девелоперов и банков. Директор группы корпоративных рейтингов агентства НКР Александр Диваков представил результаты исследования рассрочки на рынке новостроек. По его словам, инструмент рассрочки стал массовым после отмены льготной ипотеки и сейчас влияет не только на продажи, но и на устойчивость всей модели финансирования девелопмента.

Ключевые выводы исследования таковы: объем рассрочки за 4 года вырос более чем в 2 раза — с 300 млрд руб. до почти

Как сработала рассрочка на рынке новостроек

1,4 трлн руб.; более трети покупателей готовы использовать рассрочку, при этом треть из них не готова вносить более 20% первоначального взноса; средняя доля рассрочки по рынку — около 15%, в отдельных регионах — 25% — 30%; пик роста пришелся на 2024–2025 годы после отмены льготной ипотеки; в начале 2026 года рынок вышел в стадию стабилизации без резких скачков.

Эксперт обратил внимание на то, что Москва формирует более 50% объема рынка рассрочки. Высокие доли отмечаются в Санкт-Петербурге, Ленинградской области и Крыму (25% и более). Наибольший рост показали Тюменская область и Хабаровский край, а снижение зафиксировано в Московской области и Башкортостане.

Рассказал Александр Диваков и о рисках, которые несет рассрочка. По его словам, это снижение наполнения счетов эскроу и удорожание проектного долга, кассовые разрывы у девелоперов, дефолты по рассрочке (в среднем до 5%, а в отдельных случаях — выше 15%), системные ри-

ски для банков и снижение прозрачности рынка.

«Рассрочка помогла удержать продажи в период высокой ключевой ставки, но одновременно снижала качество наполнения эскроу и увеличила риски для участников рынка», — отметил специалист. Он поделился прогнозом, согласно которому при базовом сценарии рынок к концу 2026 года ждет снижение доли рассрочки до 12%, при негативном — рост до 16% — 17%. Позитивный сценарий предусматривает сокращение до 10% при быстром снижении ставок. Резких изменений не ожидается: рынку потребуются два-три года, чтобы перераспределить роль рассрочки.

Руководитель Аналитического центра АО «ДОМ.РФ» Михаил Гольдберг отметил, что в первом полугодии прошлого года доля рассрочки доходила до 40% от общего объема заключаемых ДДУ, у многих застройщиков она превышала 70% — 80%.

«Тогда появилась тревога — как это скажется в дальнейшем на всей модели проектного финансирования, на устойчивости застройщиков

и качестве строительного портфеля, — признался эксперт. — Все понимают, что инструмент рассрочки и для застройщиков не очень выгоден: деньги на счета эскроу попадают медленнее и не в полном объеме. Соответственно, покрытие по средствам на счетах эскроу падает, а ставка по проектному финансированию растет».

При этом он добавил, что данный инструмент был, скорее, полезен для отрасли, чем вреден.

«Рассрочки смогли поддержать самые тяжелые моменты снижения продаж, — резюмировал Гольдберг. — В конце концов, лучше получить часть денег на счета эскроу, чем не получить вообще и остановиться в продажах».

Основатель маркетингового агентства «Король Медиа» Ксения Король обратила внимание, что потенциальные покупатели рассматривают рассрочку в том случае, если не подпадают под условия льготной ипотеки.

Исследование «Без ипотеки 3.0», проведенное ЕРЗ совместно с «Король Медиа», показало, что рассрочка как финансовый инстру-

мент для покупки квартиры в новостройке неплохо известна потребителю, о ней знают 52,9% опрошенных.

«37,5% респондентов сообщают, что они готовы воспользоваться данным инструментом: это на 10 п.п. выше, чем рыночная ипотека, — отметила Ксения Король. — Причем активно использовать этот инструмент готовы зрелые семьи с детьми (49,1%) и инвесторы (39,2%). В целом мы видим тренд, согласно которому все, кто планирует сейчас покупку квартиры, рассматривают рассрочку в том случае, если они не подпадают под условия льготной ипотеки».

Эксперт добавила, что среди основных источников погашения задолженности по рассрочке большинство участников опроса (90%) назвали ежемесячные доходы.

«33,5% сказали, что будут вкладывать средства от продажи недвижимости либо иных активов и 17% сообщили, что для погашения рассрочки закроют депозит», — сообщила Ксения Король.

По материалам ЕРЗ.РФ

СЕМИНАР

ПРЕДПРИНИМАТЕЛИ, ОСМОТРИТЕСЬ

В Новосибирске обсудили острые вопросы бухучета и налогообложения



15 апреля на площадке НГАСУ (Сибстрин) Ассоциация строительных организаций Новосибирской области (АСОНО) провела для главных бухгалтеров и финансовых специалистов входящих в АСОНО компаний семинар «Бухгалтерская и налоговая отчетность застройщиков и подрядчиков за 1 квартал 2026 года (ОСН, УСН). Актуальные вопросы учета с учетом свежих разъяснений Минфина и ФНС РФ, арбитражной практики».

Спикером встречи, по уже сложившейся традиции, выступила директор ООО «Аудит-Сервис», аттестованный налоговый консультант, преподаватель кафедры «Бухгалтерский учет и аудит на железнодорожном транспорте» СГУПС Ирина Крайнова.

В ходе семинара были рассмотрены основные моменты реформирования налоговой системы РФ 2026, изменения в трудовом законодательстве и администрировании трудового права, включая новеллы в электронном документообороте, порядке представления уведомлений и др.

Также участники события узнали, как меняются подходы ФНС РФ к исчислению налога на прибыль — в свете реально складывающейся практики и свежих разъяснительных писем Минфина и ФНС, какова специфика споров по размеру этого налога в современных условиях, и есть ли шанс у застройщиков и подрядчиков выиграть тяжбу (спойлер — есть, но небольшой).

Подробно обсудили особенности работы с НДС — как у плательщиков на «общем режиме», так у работающих на упрощенной системе (подготовка декларации, авансы, перенос вычетов и т.д.).

Отдельное внимание было уделено метаморфозам налогового режима для «упрощенцев» (новая декларация, новые методические рекомендации, особенности признания отдельных расходов для целей налогообложения).

Не забыла спикер и про обновленную шкалу налога на доходы физлиц (НДФЛ), корректировки в части исчисления и уплаты имущественных налогов.

ПЕНИ: ЛУЧШЕ НЕ РАССЧИТЫВАТЬ

Вся эта информация была направлена на предотвращение неправильного исчисления юрицами налогов и на профилактику задержек налоговых выплат, результатом которых становятся обременительные санкции, первая из которых — пени.

Ирина Крайнова напомнила, что основой для расчета пени за просрочки налоговых выплат и страховых взносов по-прежнему является ставка рефинансирования Центробанка РФ, и в России до конца 2026 года продлена действующая схема этого расчета: с 1 по 30-й день — недоимка $\times 1/300$ ставки рефинансирования ЦБ РФ, с 31 по 90-й день — недоимка $\times 1/150$.

«Если вы затрудняетесь с подсчетом пени — пользуйтесь онлайн-калькуляторами, они доступны на различных сайтах, в справочных системах. Если у вас есть просрочка по уплате налогов, то при подаче налоговой декларации с доначислениями, чтобы не получить штраф, вам нужно сначала доплатить налог, обеспечив пополнение Единого налогового счета (в том числе, и на сумму пени) — и только потом подавать налоговую декларацию. А дальше налоговый орган уже сам будет снимать с вашего ЕНС нужные суммы в установленной последовательности



(сначала — недоимки по НДФЛ, потом страховые, и так далее)», — поделилась деталями Ирина Крайнова.

ВПРАВЕ ЗАПРАШИВАТЬ И ДОПРАШИВАТЬ

Она напомнила, что с 1 января 2026 года поправками в п. 1 ст. 88 Налогового кодекса вводится в практику экстерриториальный принцип налоговых проверок. Это означает, что камеральные (невыездные) проверки бизнеса будут осуществляться не та инспекция, в которой компания состоит на учете, куда сдает налоговые декларации и пр., а специально уполномоченная для этого ФНС, в том числе, в других регионах. «При этом документы вы можете предоставлять как в «свой» налоговый орган, так и в уполномоченный орган ФНС — они сами будут обмениваться между собой информацией», — дополнила Ирина Крайнова.

Также с 1 января 2026 года, если налоговым инспекторам не хватает данных для вынесения решения по итогам проведенной проверки, они вправе запрашивать дополнительные документы, назначать экспертизы, проводить осмотры помещений, территорий и даже допрашивать свидетелей, причем они могут всё это делать даже в рамках камеральной проверки. И еще нюанс в ту же копилку: теперь допускается допрос свидетелей дистанционным способом, посредством телекоммуникационных каналов.

Еще одно, совсем свежее новшество: с 1 апреля 2026 уточняются правила заполнения платежных поручений при осуществлении перевода средств на Единый налоговый счет — за исчерпывающими подробностями Ирина Крайнова рекомендовала обратиться к «безмерной» информации-разъяснению ФНС от 27 марта 2026 года.

Кроме того, с 1 апреля 2026 года ФНС завершает переход на новые межгосударственные стандарты криптографической защиты информации — это нужно учитывать и использовать системы защиты последних версий.

ВАША «ПРОЗРАЧНОСТЬ» РАСТЕТ

«Также нужно учитывать, и вы сами это уже почувствовали, что сегодня Федеральная налоговая служба — одна из наиболее продвинутых в части IT российских государственных структур», — отметила Ирина Крайнова. Это, особенно с учетом сегодняшней цифровизации и одновременной централиза-



ции информационных потоков, означает повышение общей «прозрачности» налогоплательщика для ФНС и увеличение «глубины погружения» в историю его экономической деятельности.

Следствием такого рода «продвинутой» для поднадзорных лиц могут стать, например, неожиданные письма от налоговой с просьбами документально уточнить нюансы отчетности за какие-то давние годы. Продумывая свою реакцию на такие письма, руководителям и главным бухгалтерам следует помнить два момента.

Первый — если налоговики просят о дополнительной отчетности более чем трехлетней давности, формально вы вправе ее не предоставлять.

Второй — в случае непредоставления документов вы рискуете поспорить с налоговой инспекцией. Выбор каждый делает сам, исходя из личных обстоятельств и планов.

ЗАПЛАТЯТ КОНЕЧНЫЕ БЕНЕФИЦИАРЫ

Как дала понять Ирина Крайнова, общий вектор эволюции российского налогообложения не внушает надежд на то, что компаниям так или иначе удастся скрыть от казны часть заработанных денег. Установка высшей власти однозначна: несмотря на возможность временных локальных послаблений, налоговая система должна приносить всё больше и денег (поступления в горизонте ближайших двух-трех лет предполагается увеличить на несколько триллионов рублей). На это направлены все действия по ее реформированию, от увеличения базовой ставки НДС, расширения базы по налогу на прибыль (да, кажущееся невероятным отнесение «лишних» квартир у застройщика к «безвозмездно полученному имуществу» — тоже оттуда) и борьбы с дроблением бизнеса до технологического, технического усиления нало-



говых органов и изменения регламентов камеральных и выездных проверок — в сторону ужесточения.

Ирина Крайнова еще раз указала на растущую «прозрачность» для ФНС деятельности как отдельных юридических лиц, так и всех аффилированных групп компаний, и на тренд взыскания недоимок преимущественно с конечных бенефициаров (они доступнее и всегда с деньгами).

Именно поэтому сегодня более пристальное внимание следует уделять соблюдению предпринимательской осмотрительности — ведь при обнаружении налоговых нарушений и недоимок у подрядчика отвечать за них, вполне возможно, придется заказчику, как бы ни была чиста налоговая отчетность по его юрисдикции.

Во второй части семинара на повестку были вынесены вопросы бухучета в 2026 году — включая практику применения федерального стандарта бухгалтерского учета (ФСБУ) 4/2023 и актуальные аспекты учета отдельных операций у застройщиков и подрядчиков — которые, в свою очередь, влияют на установление финансового результата и экономии — со всеми последствиями для исчисления налога на прибыль, и т.д.

Стоит добавить, что все вопросы семинара были раскрыты спикером с учетом актуальных решений и определений арбитражных судов, а также свежей аудиторской практики.

Бесплатные семинары по насущным темам бухучета и налогообложения для членских компаний СРО АСОНО организует на регулярной основе уже несколько лет подряд.

Участники отмечают важность подобных встреч для помощи в практической работе главных бухгалтеров и финансовых специалистов строительных компаний. Практика проведения семинаров будет продолжена.

Записал А. Русинов

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

ПРО ЭЛЕКТРОЩИТЫ, ЗАЩИТНЫЕ СЕТКИ И УМЕНИЕ ОСТАНОВИТЬСЯ

Состоялась очередная встреча Фонда модернизации ЖКХ с подрядчиками

25 марта на площадке НГАСУ («Сиб-стрин») прошел очередной семинар для руководителей и специалистов подрядных организаций, занимающихся капитальным ремонтом общего имущества многоквартирных жилых домов. В семинаре, главным организатором которого выступил Фонд модернизации ЖКХ Новосибирской области при поддержке СРО «Ассоциация строительных организаций Новосибирской области» (АСО-НО), принял участие начальник отдела строительного контроля АСОНО, член общественного совета при Инспекции Госстройнадзора НСО Валерий Гноевой.

Участники обсудили итоги и планы капитального ремонта многоквартирных домов. За 2025 год в Новосибирской области было отремонтировано 869 конструктивных элементов и инженерных систем в 507 многоквартирных домах (МКД). Также в минувшем году был завершён первый этап масштабного технического обследования 1561 МКД. Это помогло скорректировать региональную программу капремонта: почти каждый второй дом получил пересмотр сроков ремонта в зависимости от реального состояния.

В планах 2026 года — продолжение обследования технического состояния МКД: уже заключен договор на 1614 МКД, всего планируется обследовать более 7 тысяч МКД, а еще — запустить чат-бот для быстрых консультаций жителей, и т.д.

Как выяснилось, Фондом планируется переход на электронное ведение исполнительной документации, в результате чего, среди прочего, должен быть реализован механизм автоматического контроля соблюдения календарного графика.

О необходимости соблюдать графики работ и, в целом, строго выполнять обязательства подрядных контрактов было сказано отдельно. Как напомнил **заместитель исполнительного директора Фонда Евгений Юрченко**, в случае неисполнения подрядчиком обязательств Фонд вправе расторгнуть договор в одностороннем порядке, взыскав при этом все причиненные убытки.

Также в повестку семинара вошли вопросы по организации работы по временно-му демонтажу трубопровода верхнего розлива при капитальном ремонте крыши, условия приостановки капитального ремонта, типовые решения при проектировании работ по капитальному ремонту внутридомовой инженерной системы электроснабжения, практика применения фальшфасадов.

Ведущий инженер сектора технического надзора производственно-технического отдела Фонда модернизации ЖКХ НСО Елена Девальд раскрыла организационные аспекты приостановки работ по капитальному ремонту МКД.

Причины приостановок разделяются на две основные группы. Первая — сезонные ограничения, погодные условия. Так, принято приостанавливать работы на металлических кровлях и фасадах при температуре воздуха ниже минус 25 — при слабом ветре, и ниже минус 20 — при сильном ветре, 5—15 м/сек., ветре. Капитальный ремонт плоских крыш, штукатурных фасадов, фундаментов и отмосток останавливают при среднесуточной температуре ниже плюс 5 по Цельсию и при наличии осадков (дождь от 5 мм, снег от 10 мм).



Вторую группу условно называют «другие причины» — и в ней, преимущественно, собраны причины, генерируемые уже не природными стихиями, а людьми.

В их числе — «собственники не пускают на объект», необходимость согласования изменений в проектно-сметной документации, параллельное выполнение работ разными подрядчиками, аварийное состояние конструкций, ожидание выполнения необходимых работ от УК (демонтаж кондиционеров, антенн, уборка мусора и пр.), общая задержка передачи МКД на капитальный ремонт, длительное согласование от собственников, ожидание подключения или переподключения электросетей от РЭС, аварийные ситуации.

От подрядчика для «официальной» приостановки работ должны быть получены подтверждающие документы (акты, справки, обращения и т.п.). Документы рассматриваются на еженедельных заседаниях специальной комиссии Фонда модернизации ЖКХ НСО, по результатам рассмотрения уведомления о принятых комиссией решениях направляются подрядчикам электронной почтой.

О применении защитных декоративных сеток на строительных лесах при капитальном ремонте фасадов рассказал начальник производственно-технического отдела Фонда модернизации ЖКХ НСО Игорь Киселев.

Как показал накопленный опыт, подрядным организациям при капремонте фасада вместо защитной сетки зелёного цвета, которая из-за низкой плотности и лёгкости часто рвётся и задирается, целесообразнее использовать фальшфасады на баннерной сетке. Игорь Киселев подчеркнул, что в результате такого решения дома на этапе выполнения работ выглядят более эстетично.

Заместитель начальника производственно-технического отдела Фонда модернизации ЖКХ НСО Алексей Иванов в своем выступлении рассказал о типовых решениях при проектировании работ по капитальному ремонту внутридомовых инженерных систем электроснабжения.

Как выяснилось, упомянутые типовые решения размещены на сайте Фонда модернизации ЖКХ в разделе «Техническая до-

кументация»; они охватывают практически весь спектр необходимых работ, от замены вводно-распределительных устройств или монтажа щита мест общего пользования до замены и выноса магистральных линий до устройства молниезащиты (при необходимости).

По информации Алексея Иванова, заказ этажных распределительных щитов должен выполняться только после уточнения размеров по месту. При нестандартных размерах и наличии «слаботочного» отсека — должна производиться замена на щит индивидуального изготовления со слаботочным отсеком.

Эксперт обратил особое внимание: при устройстве магистральных линий электросетей не допускается прокладка стояков в квартирах, а также через помещения других собственников; недопустима прокладка проводов и кабелей в вентиляционных каналах и шахтах.

Прокладку осуществляют в существующих каналах строительных конструкций, открыто в стальных трубах, скрыто — в штробе, в стальных и ПВХ жестких трубах.

В случае выноса магистральных линий из квартир на лестничную клетку прокладку следует осуществлять открыто в стальных трубах — это необходимо для исключения штробления основных несущих элементов строительных конструкций: капитальных стен, железобетонных ригелей и перекрытий.

Алексей Иванов показал, какие требования предъявляются к оборудованию защиты инженерных сетей электроснабжения многоквартирного дома и какое оборудование рекомендуется предусматривать при устройстве систем освещения мест общего пользования и придомовой территории.

Напомним, семинары для руководителей и специалистов подрядных организаций проводятся Фондом модернизации ЖКХ Новосибирской области при поддержке СРО АСОНО регулярно, не реже чем 1 раз в квартал.

*По материалам Фонда модернизации ЖКХ Новосибирской области
Подготовил А. Русинов*

СПОКОЙНО, ВАС БЛОКИРУЮТ

Взносы на капремонт: задолженность и последствия

Как сообщил недавно исполнительный директор Фонда модернизации ЖКХ Новосибирской области Дмитрий Кулешов, судебная работа Фонда с должниками за последнее время стала быстрее: сроки взыскания задолженности в 2025 году удалось сократить с 12 до 4 месяцев.

Это означает, что долги перед региональным оператором капитального ремонта лучше не запускать и не выращивать, а решительно рубить на корню.

Специалисты Фонда напоминают: граждане и организации обязаны полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги ежемесячно, до пятнадцатого числа (ч. 1 ст. 153 ЖК РФ, ч. 1 ст. 155 ЖК РФ); за каждый день просрочки начисляется пеня.

При наличии задолженности от 12 месяцев в сумме не менее 2000 рублей Фонд модернизации ЖКХ направляет в судебные органы заявление о выдаче судебного приказа о взыскании долга по взносам на капитальный ремонт, а также расходов по уплате государственной пошлины.

Далее мировой судья выносит судебный приказ, который направляется для принудительного исполнения в Федеральную службу судебных приставов (ФССП). После чего судебные приставы будут принудительно взыскивать долг. Это может повлечь целую кучу пренеприятных последствий, в числе которых — блокировка счетов, арест имущества и запрет на выезд за границу. Также должником останется только с щемящей тоской вспоминать про субсидии и льготы на оплату ЖКУ.

Как действовать, если ваши счета заблокировали из-за долга по взносам на капитальный ремонт?

Прежде всего, не паниковать и не ожесточаться мстительно сердцем — вы же сами накопили долгов, следовательно, сами и виноваты.

В первую очередь, необходимо погасить задолженность в полном объеме, включая непосредственно долг по взносам на капитальный ремонт, пени и госпошлины.

После этого — не расслабляться: совесть ваша теперь чиста, но дело до конца не доведено. Да, согласно пункту 1 части 1 статьи 47 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве», исполнительное производство должно оканчиваться судебным приставом-исполнителем в случае фактического исполнения требований, содержащихся в исполнительном документе — судебном приказе. Но ваша проблема в том, что Фонд (как взыскатель) не обязан отзываться заявления из суда или службы судебных приставов после того, как должник погасил задолженность, поэтому окончательное решение вопроса может затянуться.

Поэтому далее нужно, как бы этому ни сопротивлялось ваше существо, обязательно прийти в отделение службы судебных приставов и терпеливо подать заявление об окончании исполнительного производства в связи с фактическим исполнением требований, содержащихся в судебном приказе, приложив к заявлению справку из Фонда об отсутствии задолженности по взносам на капитальный ремонт. Справку можно получить как очно, так и дистанционно — если, конечно, будет работать хотя бы какой-то интернет. Для ее получения, в свою очередь, понадобится предъявить документы, подтверждающие личность и право собственности на недвижимость.

Всё, теперь можно со спокойной душой ожидать разблокировки счетов.

Подготовил А. Русинов

РЕГУЛИРОВАНИЕ
ЗАКОНУ УМЕРИЛИ «ОБРАТНУЮ СИЛУ»
Разрешено менять цену госконтрактов из-за повышения НДС

Председатель Правительства Российской Федерации Михаил Мишустин 15 апреля 2026 года подписал постановление Правительства РФ № 416, которое позволяет сторонам государственных контрактов изменять их существенные условия в связи с увеличением с 1 января 2026 года ставки налога на добавленную стоимость. Документ опубликован на официальном интернет-портале правовой информации и уже вступил в силу.

Инициатором принятия такого решения выступило Национальное объединение строителей. НОСТРОЙ направил соответствующие обращения в федеральные органы власти, указав на риск возникновения убытков у подрядчиков при исполнении долгосрочных контрактов в новых налоговых условиях.

Согласно постановлению, стороны контракта вправе по взаимному согласию увеличить цену контракта в пределах роста ставки НДС. Это касается товаров, работ и услуг, приемка которых проходит после 1 января 2026 года. Сделать это нужно до 1 октября 2026 года. Кроме того, можно менять объемы, виды работ и строительные ресурсы, но при этом не повышая итоговую цену контракта.

Нормы распространяются на контракты, заключенные для федеральных нужд до 1 января 2026 года, а также на закупки, извещения по которым были размещены до этой же даты.

Высшим исполнительным органам субъектов Российской Федерации и местным администрациям рекомендовано принять аналогичные меры для обеспечения нужд регионов и муниципалитетов.



Принятое постановление позволит предотвратить остановку строек и банкротство добросовестных подрядчиков, выполняющих работы для государственных нужд. НОСТРОЙ призывает все стороны контрактных отношений активно использовать предоставленную возможность.

Источник: НОСТРОЙ

МНЕНИЯ ЭКСПЕРТОВ

Начало на стр. 1

Важно, что КРТ должно способствовать системному обновлению старой жилой застройки, представленной как аварийными многоквартирными домами, так и обветшавшим частным сектором, подчеркнул главный архитектор Новосибирска. В качестве примера работы в данном направлении главный архитектор привел расселение ветхих многоквартирных домов в 2025 году в Академгородке — сейчас на их месте возводятся объекты социальной инфраструктуры и современное жилье, проекты которого недавно успешно прошли процедуру согласования архитектурно-градостроительного облика.

Иван Штурбабин посетовал, что механизм КРТ приходится внедрять в экономически непростое время, выразив надежду на своевременную реализацию всех начатых проектов («необходимо исключить появление новых обманутых дольщиков»).

сад, и они имеют право требовать за землю свою цену. Как можно человека заставить продавать дешевле и выгонять с участка? Вот в чем нерешенная проблема», — отметила Ирина Павлова.

Елена Ермолаева, в свою очередь, напомнила, что судебная процедура отнимает много времени, а для застройщика потерянное время равно потерянным деньгам. «И еще: на верное, если вы хотите жить там, где вас никто не будет трогать — вам не следует жить в мегаполисе», — поделилась мыслями руководитель RID Analytics, не уточнив, где же лучше всего будет жить тем, кто не готов менять насиженные места по вдруг соткавшейся государственной или муниципальной нужде.

Иван Штурбабин подчеркнул, что, как бы ни оценивали сегодня процедуры расселения старого жилья в рамках проектов КРТ — все они реализуются в строгом соответствии с требованиями федерального и регионального законодательства.

та 161,9 тыс. р., для ипотеки на «трешку» 75 кв. м — 220,2 тыс. р. ежемесячно.

Возросшая финансовая нагрузка, связанная с реализацией программ комплексного развития территорий, существенно усиливает экономическое давление на застройщика. В этом связи Евгений Гаврилов назвал «большими оптимистами» тех застройщиков, которые сегодня подписывают договоры о КРТ. Проблема в том, что все эти договоры включают обязательства застройщиков в отдаленной перспективе (после 2030 года) построить социальные объекты — при этом они должны быть введены в эксплуатацию к моменту, когда будет сдано 60 процентов жилья в запланированных по проектам КРТ жилых комплексах. Признав правильность данного требования, Евгений Гаврилов, вместе с тем, усомнился, что застройщики, которые сегодня запальчиво взваливают на себя такие обязательства, смогут выполнить их в установленные договором сроки. С точки зрения биз-

должен стать паритет распроданности и строительной готовности объектов. Именно эти два критерия выходят на первый план в оценке надежности застройщика как для покупателей, так и для всех участников рынка.

При старте новых проектов особое внимание нужно обращать на качество девелоперского продукта во всех его гранях, включая локацию и инфраструктуру. Новосибирские покупатели стали более требовательными к качеству жилья, отметил Евгений Гаврилов — и это, к слову, уже поспоспобствовало появлению в городе многих высококлассных жилых комплексов, за которые городу следует поблагодарить застройщиков. Данный фактор обязательно нужно учитывать и при планировании строительства в дальнейшем: внимание следует уделять и техническому наполнению жилого комплекса, и благоустройству придомовой территории, и оформлению общественных интерьеров, и, в целом — богатству выбора сценариев жизни в ЖК.

ЗАДАЧИ И «ЗВЕЗДОЧКИ»

КРТ УХИТРИТСЯ НАРУШИТЬ ПРАВА И ЗАСТРОЙЩИКОВ, И ГРАЖДАН

Комментируя выступление Ивана Штурбабина, **руководитель компании RID Analytics Елена Ермолаева** указала на противоречие в управлении строительным комплексом, появившееся в последнее время: государственная власть, с одной стороны, старается взвалить на частных застройщиков дополнительные, весьма существенные бремени — в виде обязательств по созданию социальной инфраструктуры и пр., а с другой стороны, постепенно убирает из-под их ног «табуретку» действовавших ранее мер поддержки (стимулирование спроса через массовое субсидирование ипотеки, и т.п.).

На взгляд аналитика, данное противоречие с особой силой обостряет главный вопрос, стоящий перед застройщиками: кому, как продать всё построенное в рамках проектов КРТ, чтобы обеспечить нужный экономический баланс этих проектов?

Отвечая на реплику, **Иван Штурбабин** подчеркнул, что представляет не государственную, а муниципальную власть, которая сегодня фактически находится в положении «между молотом и наковальней», где «молот» — повышающиеся требования федерального законодательства, а «наковальня» — местные застройщики, вынужденные выполнять эти требования, несмотря на падающий спрос и ухудшающуюся экономику проектов. «Всё, что можем — мы делаем», — заверил главный архитектор Новосибирска. «Мы работаем с застройщиками, стараемся найти решения, помогающие застройщику полноценно реализовать проект комплексного развития и при этом не остаться без прибыли».

В последнем утверждении усомнились **директор компании «СМСС Недвижимость» Ирина Павлова**. Она напомнила: всегда, когда в «зоне будущего КРТ» появляется информация о планируемом выкупе частных земель под социальный объект, землевладельцы взвинчивают цены на свои участки и на строения на них, и застройщик часто оказывается один на один с этой земельной спекуляцией, с «ценовым шантажом» — хотя он решает, фактически, государственную задачу, работая над созданием социальной инфраструктуры. «Где здесь государство?» — задавалась риторическим вопросом Ирина Павлова, намекая на самоустранение власти от решения ее базовых задач. Отвечать за государство пришлось опять Ивану Штурбабину. Он не согласился с оценкой Ирины Павловой; по его опыту, сегодня, если сделанное застройщиком ценовое предложение по выкупу земель и строений под социалку в рамках КРТ не устроило землевладельцев — застройщик может пойти в суд, который назначит независимую оценку, и по результатам независимой оценки владелец должен будет продать свою недвижимость.

Этот вариант не развеял до конца тревоги Ирины Павловой, а направил ее мысль в другую, гуманистическую сторону. Она увидела в судебном понуждении граждан продавать свою землю и недвижимость застройщику (или муниципалитету) по установленной третьей стороной цене, пусть даже эта земля предназначена для размещения школы или детсада в рамках красивого и перспективного проекта КРТ — нарушение прав граждан, от которого нужно избавляться посредством совершенствования регламентации непроводимости градостроительных процессов. «Люди жили на этой земле 50 лет, и знать не знали, что здесь потребуется построить школу или дет-

Как развиваться девелопменту, когда это кажется невозможным



Также Иван Штурбабин постарался развеять тревоги участников по поводу некоторых знаковых и при этом спорных участков городской застройки — в частности, площадки с уходящим под снос зданием ЦУМа, выкупленной ГК «Расцветай». Иван Штурбабин указал, что площадка эта по многим показателям — весьма сложная, с непостоянным градостроительным «наследством», но архитекторы, работающие над проектом нового объекта на данном участке, постарались учесть и решить все возможные проблемы, в том числе соблюдения норм инсоляции новой и прилегающей старой застройки, и т.п.

ИНФРАСТРУКТУРНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА — ДЛЯ «БОЛЬШИХ ОПТИМИСТОВ»

Генеральный директор ГК «Химметалл», заместитель председателя Общественного экспертного совета при мэре Новосибирска Евгений Гаврилов назвал свой доклад хлестко: «Стратегия компании на этапе рецессии рынка: кто из новосибирских застройщиков выживет?»

Как отметил глава «Химметалла», после довольно активного января в феврале и марте рынок фиксирует существенное охлаждение продаж. Основной причиной стало падение объема выданных кредитов в рамках семейной ипотеки — почти в 2,3 раза. Льготная семейная ипотека по-прежнему остается фактически единственным инструментом господдержки, который стимулирует продажи.

Однако эта аудитория покупателей стремительно уменьшается, так как большая часть тех, кто хотел взять ипотеку, ее уже оформили. Сегодня, вместе с сохранением льготных программ, рынку нужна эффективная ключевая ставка, которая позволила бы людям покупать новое жилье по рыночной ипотеке. «На мой взгляд, ставка должна быть не более 10%», — указал Евгений Гаврилов. А пока, в условиях высокой инфляции и снижения реальных доходов, размер ипотечного платежа для подавляющей части потенциальных покупателей стал непосильным, да и в принципе, даже получить одобрение на рыночную ипотеку сегодня очень трудно.

Эксперт привел пример: в текущих условиях (ключевая ставка ЦБ по состоянию на февраль 2026 года — 16,0%, ставка по рыночной ипотеке при полной стоимости кредита — 22%, размер первоначального взноса — 20%), чтобы получить в Новосибирске одобрение на ипотеку для покупки 1-комнатной квартиры в 35 кв. м, нужно «показать» банку месячную зарплату минимум 104,3 тыс. р. Для ипотеки на «двушку» площадью 55 кв. м понадобится белая зарпла-



несмена, сегодня целесообразнее было бы не создавать для застройщиков дорогостоящие обязательства по строительству социалки в отдаленном будущем, до которого «еще неизвестно, кто доживет», а собирать с них определенные взносы на школы и детсады сегодня. Вариант, когда государство, как ему и положено, само за бюджетные деньги строит эти объекты в нужных количествах — сегодня, к сожалению, в принципе недоступен, поскольку у государства опять проблемы и скудеющий бюджет («не будем здесь говорить, почему»).

В складывающихся обстоятельствах покупать землю под старт новых проектов стало невыгодно, так же, как и начинать строительство в условиях низких продаж. Не случайно сегодня на вынужденную паузу встали многие проекты, даже те, земля под которые уже приобретена.

СТАВКА — НА ВЫЖИВАНИЕ

Строительство с привлечением проектного финансирования и при этом без учета динамики продаж, а значит, своевременности денежных поступлений, может привести к эффекту пирамиды и в результате к серьезным рискам для застройщика. («По сути, сейчас ни один застройщик не может строить на банковские деньги», — пояснил Евгений Гаврилов. — Нет таких прибылей у застройщиков, чтобы брать деньги на стройку под 20 процентов годовых, особенно если учесть, что стройка идет, как минимум, полтора-два года, а это означает, что вернуть банку нужно будет кредит с 30–40-процентной переплатой»).

Евгений Гаврилов заявил, что уже сейчас, оценивая процент распроданности в реализуемых проектах, может предположить, какие компании в Новосибирске сохранятся, а какие нет. По его прогнозу, из шторма сегодняшнего кризиса выйдут живыми не более 70 процентов ныне действующих строительных компаний. А согласно его же сведениям, региональные административные структуры негласно дают еще более жесткий прогноз: на рынке сохранится не более 50 процентов фирм.

«Задача развиваться в кризис — конечно, неприятная и практически невыполнимая», — трезво оценил ситуацию Евгений Гаврилов. — А вот задача сохраниться, сберечь компанию, сберечь коллектив профессионалов — реальна, и именно под решение этой задачи и нужно подбирать стратегию».

Именно поэтому сейчас, по убеждению Евгения Гаврилова, для своего спасения компаниям важно сосредоточиться исключительно на высокомаржинальных проектах. Экономическая стратегия застройщика сейчас должна быть сбалансированной и основанной на реальных темпах продаж. Ключевым фактором



В ближайшие годы рынок будет становиться более профессиональным и требовательным. Побеждать в конкурентной борьбе будут те девелоперы, которые умеют не только строить много квадратных метров, но и создавать качественную городскую среду, подытожил Евгений Гаврилов.

МЕТАМОРФОЗЫ ДЕВЕЛОПЕРСКОГО ПРОДУКТА

Этот тезис поддержала директор компании «СМСС-Недвижимость» Ирина Павлова. «Если несколько лет назад основной задачей девелопера было просто вывести на рынок новый проект и обеспечить доступную ипотеку, то сегодня конкуренция сместилась в сторону качества продукта, эффективности проектов и точного понимания спроса. Покупатель стал более рациональным, а сама девелоперская модель значительно сложнее», — отметила Ирина Павлова.

По ее опыту, покупатели стали внимательнее относиться к выбору жилья: они сравнивают проекты, оценивают среду, инфраструктуру, благоустройство, транспортную доступность. Растет доля семейных покупателей, для которых важны не только квадратные метры, но и качество жизни в квартале. Это приводит к тому, что девелоперский продукт меняется: на первый план выходят продуманные дворы, общественные пространства, разнообразная коммерция на первых этажах, новые форматы общественных центров для жителей.

Важный системный фактор, крепко влияющий на ситуацию в строительстве — рост себестоимости. За последние годы заметно выросли цены на материалы, инженерные системы и рабочую силу, отметила Ирина Павлова. Это заставляет девелоперов более внимательно подходить к экономике проектов, оптимизировать планировки, повышать эффективность строительства, более тщательно работать с концепцией продукта. Ошибки на стадии проектирования сегодня стоят слишком дорого.

И еще один ключевой тренд, по мнению Ирины Павловой — развитие комплексного подхода к освоению территорий. Все чаще речь идет не о строительстве отдельных домов, а о формировании целых городских кварталов. Комплексное развитие территорий позволяет создавать полноценную городскую среду — с общественными пространствами, социальной инфраструктурой и продуманной транспортной связностью. «Для региональных городов именно такие проекты становятся драйверами обновления городской среды», — подчеркнула эксперт.

МНЕНИЯ ЭКСПЕРТОВ



КОГДА ДОМ УМНЕЕТ — ОН ДОРОЖАЕТ

Руководитель офиса комплексных проектов ПАО «МТС» Сергей Русаков в своем докладе постарался ответить на вопрос, как «умные» технологии меняют стоимость недвижимости, и становится ли «цифровизация» зданий обязательным критерием для покупателей жилья?

Он отметил, что сегодня практически ни один объект не сдается в эксплуатацию без базового набора реализованных цифровых решений — начиная от централизованных видеодомофонов и пожарной сигнализации и заканчивая оборудованием для автоматической дистанционной передачи показателей приборов учета ресурсов их поставщикам. «И если вы попробуете сегодня ввести жилой комплекс без всего этого, вряд ли это добавит ему стоимости», — мягко обобщил Сергей Русаков. По его наблюдениям, всё более стабильным спросом пользуются разнообразные решения системы «Умный дом», от которого рукой подать и до «Умного квартала».

Если говорить о современной коммерческой недвижимости, то «умное здание», по сути, уже является стандартом «цифровой зрелости» объекта, влияющим на операционную эффективность, безопасность и капитализацию актива. По данным Discovery Research Group, на которые сослался Сергей Русаков, интерес к системам умного дома проявляют 47% покупателей жилья в России, а 32% готовы за них платить.

Цифровая трансформация в сфере недвижимости опирается на три составляющих: интернет вещей, искусственный интеллект и концепцию «цифровых двойников». Сама идея представляет собой масштабирование принципов умного дома до уровня целого здания или жилого квартала, включающего устройства на базе интернета вещей: «умные» лифты, домофоны, шлагбаумы, камеры, а также датчики, например, протечки и контроля ресурсов.

Применение цифровых инструментов дает застройщику заметные преимущества с первого этапа, полагает Сергей Русаков. Создание цифрового двойника будущего здания позволяет на стадии проектирования выявлять и устранять ошибки, ускоряя реализацию проекта и снижая затраты, а цифровой двойник целой территории становится инструментом для моделирования сценариев ее развития, прогнозирования изменений и снижения рисков.

По данным МТС, многие девелоперы уже применяют на стройплощадках интеллектуальные системы видеонаблюдения. Они автоматически отслеживают ход работ и помогают обеспечивать соблюдение норм безопасности. После сдачи объекта эти системы переходят в ведение управляющих компаний для мониторинга порядка, что позволяет предотвращать порчу имущества и оперативно реагировать на нарушения.

На этапе продаж активно внедряются искусственный интеллект и чат-боты, берущие на себя ответы на типовые вопросы клиентов. В дальнейшем возможности ИИ расширяются до управления инфраструктурой: он участвует в контроле за работой лифтов, шлагбаумов и инженерных систем. Цифровые решения становятся конкурентным преимуществом, поскольку покупатели все чаще отдают предпочтение технологичным пространствам.

В новосибирских ЖК эконом-класса наибольший спрос формируется вокруг мобильных приложений и домофонов, отметил эксперт. Для сегмента комфорт-класса ключевыми становятся сервисы коммуникации с жильцами и видеонаблюдения за территорией. В проектах бизнес-класса фокус смещается на комплексные цифровые сценарии, объединяющие все функции.

По сведениям Сергея Русакова, в Новосибирске к базовому набору технологий отно-

сятся системы учета ресурсов, бесключевой доступ по Face ID (с англ.: «идентификация по лицу») или меткам, видеонаблюдение и контроль систем управления доступом. Наблюдается растущий интерес к концепции «умного здания», где в единую платформу интегрируются датчики, системы вентиляции и тепловые узлы. Также востребованы интеллектуальное управление лифтами, общественный Wi-Fi и «умное» уличное освещение.

СИТУАЦИЯ С ИНТЕРНЕТОМ: НЕЛЕПО, СМЕШНО, БЕЗРАССУДНО, БЕЗУМНО

Елена Ермолаева попросила уточнить, в каких пределах описанная выше цифровизация объектов недвижимости увеличивает себестоимость квадратного метра; Сергей Русаков затруднился ответить.

Ирина Павлова, комментируя выступление представителя МТС, напомнила о сегодняшней печальной ситуации с интернетом в целом и с мобильным интернетом в частности. «В Москве недавно невозможно было даже просто позвонить по мобильному телефону, невозможно вызвать такси и так далее», — указала она, попросив Сергея Русакова поделиться планом «Б» — как будет действовать все многочисленное оборудование «умного дома», как будет действовать интернет вещей — в отсутствии интернета?

Сергей Русаков сообщил, что его компания работает над этими вопросами. По его оценке, полезным решением могло бы стать (и уже становится) использование выделенных зашифрованных сетей, неподвластных «глушению» — такие сейчас используются для связи, например, банкоматов с их базовым сервером. Также планируется расширить использование проводного интернета, оптоволоконной связи, в том числе для работы локальных сетей, увеличивать количество зон доступа к общественному Wi-Fi, активнее включать в «белые списки» разного рода важные для людей цифровые сервисы. (Напомним: «белые списки» — перечень разрешённых в России доменов и IP-адресов, в который входят цифровые ресурсы, остающиеся доступными во время отключения мобильного интернета из соображений безопасности. Всё, что не включено в такой список, автоматически блокируется при использовании сотовой связи. «Белый список» формирует Минцифры и согласовывают спецслужбы).

Ирина Павлова не вполне удовлетворилась ответом. По ее оценке, остается неясным, как действовать застройщику, инвестору, если в один «прекрасный» день интернет окончательно рухнет, и вся цифровая начинка здания, в которую ему тоже пришлось прилично вложиться, — омертвевает, превратившись в бесполезный набор элементов.

К сожалению, свое законное возмущение таким одновременно грустным и глупым (однако вполне вероятным) исходом цифровизации объекта Ирина Павлова почему-то целиком направила на представителя МТС. Сергей Русаков попытался пояснить, что для сотовых операторов наше сегодняшнее «интернет-сплозание в прошлый век» — тоже внешняя проблема, совсем не ими созданная, и при этом способная существенно подкосить их бизнес. Но многие участники встречи не вняли этим справедливым доводам. Им было проще выплеснуть свое раздражение на доступном объекте, нежели пытаться безуспешно апеллировать к тем, кто действительно портит интернет. Обращаясь к Сергею Русакову, они злорадствовали: «Теперь-то у вас клиентов поубавится». И позже, когда при выступлении других экспертов возникали технические накладки и выключался микрофон, насмешливо восклицали: «Ало, МТС!» — хотя к этим микрофонам сотовая компания, конечно, никакого отношения не имела, да и Сергей Русаков уже ушел.



ПРО НЕУСТОЙКИ И ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ ЭКСТРЕМИЗМ

Партнер юридической компании «Шумская и партнеры» Максим Посаженников несколькими штрихами обрисовал ситуацию на поле правового регулирования деятельности девелоперов в 2025–2026 гг.

Значимым актом стало Постановление Правительства РФ № 925 от 19.06.2025, которым был продлен мораторий на неустойку по ДДУ до конца 2025 года. На период действия моратория не взыскивались потребительские санкции за просрочку передачи объекта и устранения недостатков. С точки зрения Максима Посаженникова, данная мера в текущем моменте действительно подержала застройщиков, вместе с тем, не решив, а отложив часть конфликтов с покупателями на более поздний срок.

С 1 января 2026 базовый режим моратория перестал действовать. Чтобы смягчить этот удар, Правительство РФ приняло постановление от 30.12.2025 № 2227, которым предоставило застройщикам отсрочку по уплате санкций до конца 2026 года. Тем не менее, в отсутствие упомянутого моратория эксперт ожидает в 2026 году рост потребительских споров и-за просрочки передачи объектов и требований по устранению дефектов.

Максим Посаженников отметил общую высокую активность законодателей в строительстве и ЖКХ: только за 2025 год в этой сфере было принято 22 новых закона. Ускоренное принятие многочисленных изменений приводит к необходимости постоянно адаптировать договорную и комплаенс-практику к новым условиям. Видимо, застройщики научились этой адаптации: несмотря на довольно сложную ситуацию на рынке, в 2025 году было зафиксировано сокращение числа банкротств застройщиков. Сославшись на отсутствие более свежей статистики, Максим Посаженников привел данные «Контур.Фокус»: за первое полугодие 2025 г. было зарегистрировано 794 дела о банкротстве застройщиков — против 1696 годом ранее. По состоянию на 1 июля 2025 г. в процедурах банкротства находилось 7948 компаний — около 2,9 рынка, из них 6385 — на стадии конкурсного производства.

Успешным шагом на пути борьбы с потребительским экстремизмом явился ряд поправок в 214-ФЗ, вступивших в силу в 2025 году. Согласно поправкам, предел ответственности по взысканиям за недостатки отделки был ограничен 3% от стоимости квартиры, застройщики получили возможность устанавливать собственные стандарты качества отделочных работ, а гарантийный срок на отделочные работы был сокращен с 3 лет до 1 года.

«УСИЛИВАЕТСЯ НАЛОГОВАЯ И ИНФРАСТРУКТУРНАЯ НАГРУЗКА»

Помимо позитивных изменений правового поля, были и обременительные.

Так, с 2025 г. с 2% до 2,5% от кадастровой стоимости повысилась предельная ставка налога на имущества по объектам капитального строительства; повышенное налогообложение применяется для участков и объектов кадастровой стоимостью свыше 300 млн рублей (основание — федеральный закон от 12.07.2024 № 176-ФЗ).

Расширился круг плательщиков НДС, а льготы по этому налогу сократились, что повышает стоимость услуг большинства субподрядчиков.

Еще одна новелла: с 1 марта 2026 г. прекращается действие «ориентировочных» санитарно-защитных зон — теперь потребу-

ется точное описание их границ. Зоны нужно корректно оформить и внести в ЕФРН, в противном случае их могут аннулировать. «Это повышает риск возникновения споров по поводу санитарно-защитных зон между предприятиями, девелоперами и жителями», — указал эксперт. Правда, и переходный период для этой новеллы установлен приличный — до 2033 года.

Претерпел изменения институт кадастровой оценки. С 1 января 2026 г. государственная кадастровая оценка в регионах будет проводиться с использованием Национальной системы пространственных данных (НСПД); в 2026–2027 гг. предусмотрен переходный период с возможностью использовать прежние схемы.

С 1 марта 2025 г. вступил в действие закон о строительстве индивидуальных жилых домов по договорам подряда с использованием счетов эскроу. «Сделки становятся прозрачнее, а банковский контроль — жестче», — констатировал эксперт. Усиливается инфраструктурная нагрузка на девелоперов. Поправки к Градостроительному кодексу сделали инфраструктурную составляющую обязательной частью решений о КРТ. В договорах КРТ закрепляются обязательства застройщика по строительству или реконструкции коммунальных, транспортных и социальных объектов; платежи застройщиков всё чаще становятся источником финансирования городской инфраструктуры.

При этом, как показывают обобщенные итоги судебных споров 2024–2025 гг., в стране усиливается тренд на блокирование жилищного строительства вне механизма КРТ. «Формируется практика, по которой новое жилье (вне ИЖС) разрешают строить преимущественно через КРТ. В 2026 году число регионов, где преобладает такая практика, может заметно вырасти», — отметил Максим Посаженников.

ВАШИ АКТИВЫ МОГУТ СТАТЬ «НЕ ВАШИ»

Тревожный тренд — рост числа исков об изъятии имущества в пользу государства и пересмотре итогов приватизации. В зоне повышенного риска — недвижимость и земельные активы. Причем солидный возраст сделки ни от чего не защищает — компетентные органы могут найти в цепочке перехода прав «слабое звено», попавшее в эту цепочку много лет назад, и на его основе сформировать юридические основания для изъятия. «Конституционный суд РФ недавно указал, что по прокурорским антикоррупционным искам, предполагающим конфискацию, срок исковой давности вообще не применяется», — добавил эксперт. Вывод: необходима более глубокая правовая экспертиза активов, тщательная проверка всей истории прав. Это повышает издержки, но неожиданная потеря имущества обойдется дороже.

К слову, земельного актива теперь можно лишиться при выявлении неиспользования участка по назначению — это тоже дополнительный риск для девелоперов, возникающий при формировании земельного банка на перспективу.

Стала менее доступной возможность использовать для строительных проектов земли сельскохозяйственного назначения — сменить категорию теперь труднее, во многих случаях требуется специальное заключение Минсельхоза России. Надо признать, что данная мера является обоснованной: государство старается остановить сокращение сельскохозяйственных земель, площадь которых в стране уменьшилась с 638 млн га в 1990 году до 244 млн га в 2024 году.

Текст — Александр Русинюв
Фото — Роман Мельгунов

Окончание на стр. 9

В ЗАКОНОДАТЕЛЬНОМ СОБРАНИИ

8 апреля на заседании Комитета Законодательного Собрания Новосибирской области по строительству, жилищно-коммунальному комплексу и тарифам была рассмотрена ситуация с объектами незавершенного строительства коммерческого назначения в Новосибирской области и Новосибирске, и обсуждены меры, принимаемые для завершения таких строек.

Как отметил в своем выступлении министр строительства Новосибирской области Дмитрий Богомолов, недострои отрицательно влияют на экономику региона и к тому же создают угрозы безопасности. «На территории Новосибирской области имеются объекты капитального строительства, сроки действия разрешений на строительство которых давно истекли, — указал министр. — При этом извещения о приостановке строительства и консервации поданы только по 11 объектам нежилого назначения, из них шесть — объекты социального назначения».

По информации министра, в регионе сегодня около 40 недостроенных коммерческих объектов, 34 из них расположены в Новосибирске. «Что касается судьбы таких объектов, считаю, что необходимо продолжить работу с застройщиками, потенциальными инвесторами с целью доведения этих строительных объектов до конца», — высказал мнение Дмитрий Богомолов, добавив, что к каждой постройке нужен взвешенный индивидуальный подход.

В реестр недостроенных объектов, в которые частично или полностью были вложены средства областного бюджета, вошли десять объектов. В отношении этих объектов межведомственная комиссия с участием депутатов Заксобрания принимает одно из следующих решений: завершение строительства, продажа с торгов или снос. Министр сообщил, что по восьми из десяти объектов принято решение о завершении строительства. Ещё один объект будет продан с торгов и один снесен. В 2025 одно здание достроено, добавил Дмитрий Богомолов.

В своём содокладе исполняющий обязанности заместителя мэра города Новосибирска — начальника департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска Иван Ивашин добавил, что в Новосибирске сформирован перечень объектов незавершенного строительства.

Иван Ивашин уточнил, что в 2025 году были введены два объекта из этого перечня: здание на проспекте Димитрова и здание общественного назначения с автостоянкой на улице Семьи Шамшиных. Иван Ивашин сообщил, что в 2026 году введены в экс-

«ОБЪЕКТЫ НЕ БРОСАЕМ»

Что будет с коммерческими долгостроями Новосибирской области



плуатацию три объекта: здание общественного назначения с торговыми помещениями в Ленинском районе, здание учебного центра с помещениями, гостиницей и автостоянкой на улице Кошурникова и комплекс автотранспортных услуг на улице Ватутина.

И.о. заместителя мэра Новосибирска пояснил, что поскольку постоянно меняются правила землепользования и застройки, некоторые объекты с ранее заявленными параметрами завершить невозможно. «В связи с этим нами инициировано внесение изменений в правила землепользования и застройки для установления особого правового режима для этих объектов, — отметил Иван Ивашин. — Второй метод — изъятие, продажа с публичных торгов этих объектов». К третьей категории докладчик отнёс объекты, с которыми ничего сделать нельзя, поскольку их собственники сейчас проходят процедуру банкротства.

В второй части заседания докладчики ответили на вопросы депутатов. Дмитрий Козловский поинтересовался судьбой трёх недостроенных: бывшего автовокзала в городе Но-

сибирске на Красном проспекте; здания на улице Серебренниковской, которое изначально предполагалось под театр имени Сергея Афанасьева; гостиницы рядом с аквапарком на улице Яринской. Иван Ивашин ответил, что по объекту у аквапарка разрешения на строительство продлены, а собственник намерен завершить строительство.

По зданию на улице Серебренниковской и.о. заместителя мэра Новосибирска проинформировал: есть потенциальный инвестор, но сложности у городских властей возникли с собственником одной половины здания. «Банк никак не может сформулировать свою позицию. Нам необходимо, чтобы он либо продал свою часть здания инвестору, либо дал согласие на завершение строительства второй части», — пояснил Иван Ивашин. Про бывший автовокзал он сообщил, что проблем много: кроме технических, у здания 38 собственников. «В прошлом году обратились в суд с понуждением этих собственников к консервации, либо завершению строительства данного объекта, либо сноса», — ответил и.о. заместителя мэра Новосибирска.

Региональный парламентарий Дмитрий Франчук поинтересовался: в какой стадии строительство плавательного бассейна в Здвинском районе? «Какое принято управленческое решение о судьбе этого здания? Сейчас заказчик и подрядчик находятся в арбитражном суде, — напомнил депутат. — Думаю, что там будет поставлена какая-то точка: кто прав, а кто виноват с точки зрения правильного освоения бюджетных средств».

«В настоящее время в арбитражном суде идёт разбирательство, и назначена экспертиза», — пояснил министр и добавил, что (фундаментная) плита бассейна лопнула в нескольких местах. «Подрядчик приводит массу всевозможных причин, но себя не видит виновным: то пучинистые грунты, то некачественная проектно-сметная документация, хотя сам подрядчик её и выполнял», — сообщил глава Минстроя региона и добавил, что принято решение о консервации этого объекта. А дальнейших шагов два: либо усиление конструкции, либо демонтаж монолитной плиты и возведение бассейна «с нуля», окончательное решение примут по итогам судебно-технической экспертизы, доложил Дмитрий Богомолов. «Мы не бросаем объекты, все объекты будут достроены», — заверил министр.

Председатель комитета Законодательного Собрания Новосибирской области по строительству, жилищно-коммунальному комплексу и тарифам Олег Подойма подчеркнул, что за два-три десятилетия существования недостроенных объектов можно было бы выписать множество штрафов, налогов, которые побуждали бы собственников завершать строительство. «Подумайте в этом отношении, — призвал руководство Минстроя и представителей мэрии Олег Подойма. — Наверняка, есть опыт других субъектов России, который можно изучить. Нужно рассмотреть разные пути решения этих вопросов — например, такие, когда создание финансового обременения для этой «незавершёнки» стимулирует более оперативно решать вопросы».

По материалам Заксобрания
Новосибирской области
Фото: <https://vedomostiinfo.ru>

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Формирование справедливой сметной стоимости выполнения инженерно-геодезических изысканий (ИГДИ) остается актуальной проблемой сегодняшнего дня. Своим видением исторических причин возникновения данной проблемы и предложениями для ее решения с гостями и участниками секции «Современные методы, технологии и лучшие практики инженерных изысканий» Международной конференции «ГЕОСТРОЙ» поделился главный специалист «Главгосэкспертизы России» (Территориальный отдел в Новосибирске) Денис Волежжанин.

По его оценке, состоявшийся в свое время переход от Единых норм времени и расценок (ЕНВ, ЕНВир) к базовым ценам (СБЦ) и нормативным затратам (НЗ) привел к негативным последствиям на системном уровне. Во-первых, изыскатели лишились источника объективных данных для составления обоснованных календарных планов работ к договорам ПИР. Во-вторых, указанный переход положил начало уходу от адекватного, справедливого ценообразования в этой сфере.

Справочник базовых цен (СБЦ-2004) на инженерные изыскания для строительства отстает от современного уровня техники и организации производства, уверен эксперт. Сметная стоимость работ по ИГДИ не отражает реальных затрат исполнителя.

Нормативные затраты на работы по ИГДИ не в полном объеме соответствуют современному уровню техники и организации производства. В результате их использования заказчик устанавливает необоснованно низкую (максимальную) цену договора, вынуждая подрядчика искажать в сметных расчетах информацию о видах и объемах работ, о категориях сложности их выполнения. Кроме того, сложилась практика применения заказчиком произвольных, не обоснованных нормативными требованиями коэффициентов к сметным расчетам подрядчика. Нередко, считая ИГДИ вспомогательными работами, заказчик укрупненно определяет их стоимость не на основании сметных расчетов, а просто как долю от цены договора на проектно-изыскательские работы.

По оценке Дениса Волежжанина, дополнительной проблемой становится то, что мно-

СЧИТАТЬ ПО ЕДИНОЙ МЕТОДИКЕ, НЕ ОПУСКАТЬСЯ НИЖЕ СЕБЕСТОИМОСТИ

Как должны формироваться сметы инженерных изысканий

гие инженеры-сметчики не обладают требуемой квалификацией в части выбора показателей затрат (базовых цен) и категорий сложности выполнения работ. Между тем, в условиях цифровизации строительства качественный расчет сметной стоимости работ по ИГДИ становится основой для моделирования и прогнозирования затрат на геодезические работы в течение всего жизненного цикла объекта капитального строительства.

«Квалифицированное определение сметной стоимости работ по ИГДИ — фундаментальная основа безопасности и экономической эффективности строительного проекта. Устаревшая нормативная база, отсутствие единого подхода, недооценка роли топографо-геодезических работ могут привести к техническим рискам и перерасходу средств», — подчеркнул Денис Волежжанин.

Денис Волежжанин предложил ряд мер для совершенствования порядка определения сметной стоимости инженерно-геодезических изысканий. По его мнению, необходимо:

- разработать единую методику определения сметной стоимости работ по ИГДИ, не зависящую от источников финансирования строительства;
- расширить содержание сборника нормативных затрат в части указания норм времени на выполнение единицы работ, либо выпустить нормы времени в виде отдельного документа;
- установить оптимальные сроки пересмотра нормативных затрат по мере совершенствования или внедрения новой техники, технологий, обеспечивающие их актуальность;
- привязать нормативные затраты к конкретным современным технологиям и оборудованию;
- создать межведомственную рабочую группу по актуализации нормативных затрат;



- разработать прозрачные, объективные критерии определения категорий сложности выполнения работ;
- автоматизировать определение сметной стоимости работ по ИГДИ на основе использования методов геоаналитики;
- ввести в практику определение не только максимальной, но и минимальной цены контракта, не допускающей выполнение работ ниже себестоимости;
- ввести обучение студентов специальности «Прикладная геодезия» основным методикам определения сметной стоимости работ по ИГДИ.

ЕСЛИ ПРОЕКТИРОВЩИК — ПОВАР, ТО ИЗЫСКАТЕЛЬ — КУРЬЕР ИЗ «ЛЕНТЫ»

Завершая доклад, Денис Волежжанин неожиданно высказался о роли и месте инженерно-геодезических изысканий в проектно-строительном процессе. С его точки зрения, изыскателям следует знать свое место и лучше прислушиваться к заданиям проектировщиков, не пытаясь во всё и везде вставить свое слово.

«Если считать проектировщика поваром, то изыскатель — это своего рода курьер

из «Ленты», который приносит проектировщику ингредиенты, продукты (исходные данные) для дальнейшей работы. Проектировщик — заказчик, и изыскатель не должен указывать, какой заказчику нужен исходный материал. Изыскатель должен выполнять то, что требует от него проектировщик», — образно пояснил Денис Волежжанин. Если каждый участник технологического процесса будет вести себя соответственно своей реальной роли, цели и задаче, работа пойдет успешнее, считает эксперт. Кроме того, изыскателям следует подтянуть теорию: позицию «я работаю в поле, и мне некогда читать нормативку», Денис Волежжанин считает недостойной профессионала.

Модератор секции, директор ООО «СИБ-ГЕО-МАР» Александр Комиссаров, выслушав Дениса Волежжанина, не удержался от комментария: в его понимании, изыскатели порой вынуждены «выходить за свои полномочия» по банальной причине непрофессионализма проектировщиков. Однако необходимость для некоторых изыскателей-полевиков «подтянуть теорию» он признал.

Записал А. Русинов
Фото: <https://static.tildacdn.com>

ПОСТУПЬ ПРОГРЕССА

На безбрежных российских просторах можно обнаружить все этапы развития и внедрения инноваций одновременно: пока в глубинке подрядчики примериваются к переходу с бумажной исполнительной документации на электронную, в крупных городах и столицах застройщики и архитекторы всё активнее применяют искусственный интеллект.

Что такое ИИ и как он действует, чем он полезен проектно-строительной отрасли уже сейчас и как он расправит крылья в будущем — рассказывают эксперты.

Директор по продажам ГК VIRA (Новосибирск) Лев Нагорняк объясняет всем тем, кто пока отстает от прогресса, но поставил себе цель нагнать упущенное: нейросети, по сути, имитируют работу человеческого мозга. Они обрабатывают огромные массивы данных, находят закономерности. Бесспорное преимущество ИИ — его умение автоматизировать решение сложных задач; при этом ИИ не устает, его внимание не рассеивается, он способен работать круглосуточно, не допуская человеческих ошибок. В медицине он уже научился неплохо диагностировать болезни, в логистике — оптимизировать маршруты.

Большой потенциал у него и в девелопменте. В настоящее время девелопмент сталкивается с целым рядом серьезных проблем и вызовов, в числе которых — рост себестоимости, возрастание затрат в сочетании с замедлением продаж и повышением требовательности потребителей, дефицит квалифицированных специалистов и пр. Дать достойный ответ этим вызовам во многих случаях помогает ИИ.

По опыту Льва Нагорняка, нейросети сегодня умеют неплохо анализировать рынок и прогнозировать спрос, собирать, обобщать и анализировать данные о конкурентах, выявляя закономерности в стратегии продаж, осуществлять бизнес-планирование. ИИ способен выработать оптимальные варианты общих планов продаж, предварительно проанализировав схемы финансирования и инструменты субсидирования. Также в его возможностях — качественно повысить уровень работы с потенциальными клиентами посредством персонализации и создания индивидуальных предложений на основе данных в CRM.

Далее, ИИ на очень многое способен в сферах визуализации, создания контента, коммуникаций (он имеет возможность создавать рендеры изображения и видеопродукта, создавать «электронных ассистентов» для ответов на вопросы, поддерживать чат-боты, автоматически генерировать посты в соцсетях, и пр.).

Сегодня ИИ может существенно «подставить плечо» и непосредственно на стройке. Ему по силам оптимизация строительных процессов, планирование (ИИ генерирует графики работ, объединяя и гармонизируя сметы, графики продаж и производства). Он умеет мониторить процессы, контролируя соблюдение сроков, выявляя точки роста и скрытые закономерности на разных этапах. Нейросеть при необходимости способна быстро корректировать график производства и закупки материалов. Ей можно поручить генерацию различных вариантов поэтажных планов — с ориентацией на максимально высокую эффективность использования объемов каждого этажа. А еще ИИ создаёт форматы технических заданий, вычленяет несоответствия в разных версиях документов, и многое другое.

ИИ АВТОМАТИЗИРУЕТ БИЗНЕС-ПРОЦЕССЫ

Как показало совместное исследование ДОМ.РФ и Сколково, 17% из тысячи проанализированных цифровых решений в стро-

ЗА ЧЕЛОВЕКОМ ОСТАНУТСЯ ВЫБОР И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

На что способен искусственный интеллект в девелопменте и архитектуре



ительстве уже используют искусственный интеллект. К 2028 году более 50% девелоперов будут применять ИИ на стройке. Большинство решений сегодня сосредоточено на этапе эксплуатации, на проектирование приходится 3%.

По данным исследования, среди потенциальных эффектов от внедрения ИИ на этапах проектирования и строительства — увеличение точности прогноза выручки (с 40% до 90%), сокращение сроков строительства (на 17%), затрат на фонд оплаты труда (на 14%) и на оборудование (на 12%), снижение дефектов продукции (на 69%), повышение производительности (на 15%).

«Инструмент ИИ — это механизм автоматизации всех бизнес-процессов, — в ходе недавней дискуссии «ЕРЗ-тренды» отметила директор внедрения цифровых сервисов ГК А101 Татьяна Файнблит. — Он делает их быстрее, эффективнее и экономичнее. Внедрение ИИ помогает снижать затраты, улучшать клиентский опыт и повышать эффективность сотрудников. Мы используем речевую аналитику: она повышает точность распознавания речи менеджеров, помогает совершенствовать скрипты продаж и сокращает затраты на персонал».

«Мы начали применять ИИ при создании наружной рекламы, — рассказала заместитель директора департамента интернет-рекламы ГК Гранель Лира Мурсалимова. — Раньше один макет обходился в 200 тыс. руб. и выше, а теперь необходимости в фотосессиях и подборе изображений — нет; экономия получилась более чем десятикратная. Кроме того, посредством ИИ мы провели гиперсегментацию целевой аудитории ЖК и при бюджете, меньшем наполовину, получили вдвое больше кликов».

«ИИ — МОЛОДОЙ НЕОПЫТНЫЙ СОТРУДНИК»

Конкретные кейсы внедрения нейросетей в работу архитектурных бюро были озвучены на дискуссии «ИИ-соавтор: делегируем мы рутину или вдохновение?», организованной ар-

хитектурным бюро «Крупный план» (KPLN) в рамках московского фестиваля «Зодчество».

Как выяснилось, в некоторых компаниях предварительные концепции уже сегодня сдаются с использованием сгенерированных нейросетями изображений, и клиенты довольны результатом. Отмечается рост применения ИИ для проверки проектной документации через специализированные сервисы. Многие бюро успешно практикуют «ожившие» изображения: динамичные кадры помогают заказчику лучше воспринимать целостный образ проекта.

Сергей Марков (Бюро А4) привел данные международного исследования, согласно которому более 50% архитектурных бюро в мире уже применяют нейросети, но только 10% делают это на постоянной основе. «Между тем, этот инструмент может помочь повысить эффективность, особенно он полезен малому бизнесу в его борьбе с крупными корпорациями. Главный риск сегодня — не использовать нейросети. Если ты не применяешь ИИ, ты делаешь себя медленнее конкурентов», — подчеркивает архитектор. В то же время, с его точки зрения, пока ИИ можно оценить как «молодого неопытного сотрудника». Да, ему можно делегировать задачи, но к результатам следует относиться с долей скепсиса и обязательно проверять. «Вы можете сами заложить ошибку, которую ИИ должен найти, или проверить его, задав вопрос о том, что вы точно знаете», — пояснил Николай Фанеев (IND).

ЖДИТЕ «РЕНЕССАНСА АНАЛОГОВЫХ ТЕХНИК»

Не приведет ли использование нейросетей к унификации архитектурного языка и «стиранию» творческих индивидуальностей зодчих? Тимур Абдуллаев (ARCHINFORM) считает, что такая постановка вопроса неактуальна. По его убеждению, архитектура — не чистое искусство, а «искусство делать лучшее из возможного» в рамках постоянных ограничений, порой весьма жестких. Он назвал нейросети «усилителем сигнала», эффективность кото-

рого зависит от профессионализма архитектора. Андрей Киселев (sintez.space) обратил внимание на парадокс выбора: «Когда мы, архитекторы-перфекционисты, сталкиваемся с генерацией сотен вариантов, главной проблемой становится не создание, а выбор. Если вы не знаете, чего хотите, ИИ вам не поможет».

Обсуждая перспективы технического развития архитектурных бюро на 5–10 лет вперед, архитекторы высказали разные мнения. Тимофей Лютомский (РАЗУМ) предположил, что появятся высокоспециализированные ко-пилоты для сопровождения работы ГАПов и ГИПов (Copilot — это разговорный помощник на базе ИИ, который помогает повысить производительность и оптимизировать рабочие процессы, предлагая контекстную помощь, автоматизируя рутинные задачи и анализируя данные).

При этом он, как и другие спикеры, подчеркнул, что юридическая ответственность за проект останется за человеком.

Неожиданную точку зрения высказал Андрей Киселев, заявив, что в эпоху тотальной цифровой генерации может произойти «ренессанс» аналоговых техник, таких как ручная графика. По его мнению, владение традиционными навыками и через несколько лет может стать мощным конкурентным преимуществом.

«Искусственный интеллект не отменяет необходимость в насмотренности и развитии вкуса архитектора. Наоборот, он делает эти качества еще более ценными и становится фильтром и катализатором идей, но источником вдохновения по-прежнему остается человек, личность», — подчеркнула Гюльнара Федосеева (KPLN).

ИИ ОЦЕНИВАЕТ СВОИ ПЕРСПЕКТИВЫ САМ

«К 2035 году влияние ИИ на индустрию девелопмента качественно усилится, — говорится в одном из прогнозов. — К этому времени ИИ полностью интегрирует все этапы девелопмента. Физическое и цифровое пространство станут единым целым. В повсеместную практику войдет предиктивная аналитика со сверхточными прогнозами рынка (вероятностью до 99%). Риски девелоперских проектов сократятся в три раза, а сроки строительства за счет автоматизации управления всеми процессами сократятся минимум на 20%. Получат распространение биоадаптивные проекты; ИИ оптимизирует энергопотребление и управление комфортом жильцов — ИИ станет анализировать запросы жильцов в реальное время, умные дома будут интегрированы с внешними сервисами других компаний. Придет эпоха гиперперсонализации — когда каждый проект создается для конкретного пользователя».

В общем, как уверял герой старого советского фильма, «скоро ничего не будет, останется одно сплошное телевидение». Для балланса добавим, что приведенные выше прогнозы по тотальному торжеству ИИ составил сам ИИ (это отражение результата запроса нейросети DeepSeek).

Подготовил А. Русинов

«А МОГУ ЛИ Я ЧТО-ТО СГЕНЕРИРОВАТЬ САМ?» Слабости и преимущества «живого» ума в науке и образовании

Эксперты ожидают появления в России и мире принципиально нового искусственного интеллекта AGI через несколько лет. Он проникнет во все сферы российского высшего образования и науки. Но даже в передовых «цифровых» вузах сильный ИИ не сможет вытеснить людей-преподавателей. На сессии «Тени AGI в науке и образовании» Конгресса молодых ученых в центре «Сириус» участники рассказали, какие уязвимости позволят победить в конкуренции «живого» и искусственного интеллекта.

Эксперты отмечают: учителя уже получили в помощь огромный набор цифровых инструментов, которые пока не могут заменить педагога, поскольку не имеют субъектности. Однако такая вероятность может появиться с развитием AGI, когда ИИ-агенты попытаются или будут делегированы заменить педа-

гогов. И здесь важно вовремя их ограничить. Поскольку ученые совсем не уверены, что машины с прогрессивным искусственным интеллектом могут стать хорошими учителями. «Хороший учитель — человек, который прочитал не просто много книг, а правильные книги. ИИ мы скормим все тексты и данные в мире. Все подряд и не важно в какой последовательности. А как сделать этого субъекта так, чтобы он стал хорошим учителем — до этого вопроса еще не дошли. Он будет возникать еще следующие несколько лет», — рассказал директор по аналитике и данным центра компетенций Национальной технологической инициативы по направлению «Искусственный интеллект» МФТИ Игорь Пивоваров.

Вузам важно настраивать взаимодействие с технологическим инструментами, но избегать подмены ими обучения, которая может

выйти из-под контроля человека, считает директор центра трансформации образования Московской школы управления «СКОЛКОВО» Ольга Назайкинская. «Люди из-за своей слабости или неосмотрительности могут захотеть себя подменять этим инструментом, свою ключевую функцию — генерацию нового знания, которая важна и в исследованиях, и в образовании. Критическое мышление, способность задавать вопросы и ставить цели захотят делегировать искусственному интеллекту. В этом ключевая опасность», — отметила она.

При этом эксперт отметила тренд: с развитием ИИ в российских вузах уже стал расти запрос на развитие человеческих ценностей и профессиональных качеств.

«Уже нарастает запрос на разные формы аскезы, «олдскульную» проектную работу, когда все прототипы делают руками. Мно-

го такого. И оно будет нарастать. Потому что запрос формируется на ценность человеческого общения, на способность понимать друг друга и возможность качать свою интеллектуальную мышцу: «а могу ли я что-то сгенерировать без поддержки ИИ?», — сообщила эксперт. Главное преимущество живого интеллекта — он понимает человека лучше, чем ИИ, считают в Центре трансформации образования МШУ «СКОЛКОВО». «У человека есть тело, эмоции, способность к эмпатии, культурный код, этические нормы. И он продуктивнее может вступать в коммуникацию с другим человеком. На этом держится и будет держаться продвинутое образование и научные исследования», — резюмировала Ольга Назайкинская.

По материалам проекта «Инновации России»

ПОЗИЦИЯ

Пока застройщики и подрядчики индивидуального жилья жалуются на разжигаемый «черными юристами» потребительский экстремизм, в результате которого заказчики тянут с подписанием актов приемки, а иски по недоделкам превышают не только стоимость целого дома, но и всякие разумные пределы, приводя к банкротствам вполне добросовестных строительных фирм, Госдума, со своей стороны, продолжает рыть тоннель в противоположную сторону, — предлагая меры защиты покупателей индивидуального жилья, пострадавших от не выполнивших свои обязательства строителей.

Одно из недавних предложений такого рода — ввести в России мораторий на банкротство индивидуальных предпринимателей, которые являются застройщиками ИЖС (в случаях, если их противоправные действия были подтверждены документально). Инициатива сформулирована в письме зампреда комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Александра Аксеновского, адресованном руководителю Федеральной налоговой службы Даниилу Егорову.

Парламентарий полагает, что такая мера поможет решить проблему с «индивидуальными» долгостроями в России.

«Представляется целесообразным рассмотреть вопрос о введении специального режима временных ограничений (моратория в широком смысле) на применение процедур банкротства индивидуальными предпринимателями и иными субъектами, выступающими подрядчиками ИЖС, при наличии официально подтвержденных признаков противоправных деяний. Такой режим мог бы быть ориентирован на предотвращение использования банкротства как способа ухода от ответственности до завершения проверочных мероприятий и (или) предварительного расследования, а также на обеспечение сохранности имущественной базы для последующего удовлетворения требований граждан», — говорится в письме.

Обязательный учет объективных критериев (в частности, наличия возбужденного уголовного дела либо принятого уполномоченным органом процессуального решения о наличии признаков преступления) позволит гарантировать соразмерность и адекватность воздействия на подрядную компанию, исключая необоснованное ограничение прав добросовестных участников рынка.

Депутат подчеркивает, что проблема мошенничества и недобросовестного поведения подрядчиков в сфере ИЖС приобрела

УТРОМ — ДОМ, ВЕЧЕРОМ — ДЕНЬГИ. И НИКАКИХ БАНКРОТСТВ

В Госдуме предлагают усложнить жизнь недобросовестным подрядчикам ИЖС



системный характер. В итоге люди остаются и без денег, и без построенного жилья (за которое они заплатили) — при сохранении обязательств по ипотечным кредитам и иным платежам. Число пострадавших велико: по состоянию на март 2026 в стране зафиксировано не менее 15 тыс. обманутых граждан в сфере ИЖС. В регионах ведутся реестры «обманутых участников ИЖС», но пока дальше учета дело, как правило, не движется. Масштаб проблемы обуславливает необходимость комплексного реагирования.

«Отдельного внимания требует то обстоятельство, что существенная часть подрядчиков ИЖС — субъекты малого предпринимательства, в том числе индивидуальные предприниматели. При наличии признаков хищения или введения граждан в заблуждение такие лица, получив денежные средства по договорам подряда, нередко прекращают

фактическое исполнение обязательств, а затем используют институт несостоятельности (банкротства) как способ остановить взыскание и минимизировать последствия для себя, включая попытки добиться освобождения от обязательств при отсутствии имущества либо после предварительного вывода активов», — подчеркивается в депутатском письме.

Важно добавить, что действующее законодательство о банкротстве содержит инструменты противодействия злоупотреблениям, включая оспаривание подозрительных сделок и ограничения, связанные с недобросовестным поведением должника, а также предусматривает уголовную ответственность за преднамеренное и фиктивное банкротство, в том числе совершенное индивидуальными предпринимателями. В то же время, как показывает правоприменительная практи-

ка, выявление и доказывание недобросовестности, фактов вывода активов требуют времени и дополнительных процессуальных действий, в том числе параллельного уголовного расследования. Дополнительным осложняющим фактором является возможность сокрытия активов через аффилированные структуры, что затрудняет реальное удовлетворение требований потерпевших.

Еще одна депутатская инициатива, направленная на восстановление прав обманутых заказчиков ИЖС, предполагает усовершенствование механизма перевода денег за построенные дома: перечислять подрядчику деньги (со счета эскроу) следует только тогда, когда ипотечный заемщик лично подтвердит факт исполнения работ.

Об этом говорится во втором письме Александра Аксеновского — направленном в ДОМ.РФ.

Беда в том, что, как показывает практика, даже при использовании системы безопасных эскроу-счетов мошенники все равно находят способы обманывать людей — например, предоставляя в банк поддельные акты выполненных работ. Для решения проблемы предлагается одобрять перечисление средств только после того, как заемщик лично подтвердит факт исполнения работ. Альтернативные способы должны быть столь же надежными (например, подписание акта заказчиком с помощью усиленной электронной подписи через портал «Госуслуги»).

Кроме того, целесообразно ввести правило, по которому банк обязан сразу уведомлять заказчика о подаче подрядчиком документов на раскрытие эскроу-счета. Заказчику при этом должны будут оставить время проверить документы — чтобы он мог, при необходимости, приостановить перечисление средств.

Подготовил А. Русинов
Фото <https://kvobzor.ru>

КОНСУЛЬТАНТ

Если зимой, несмотря на мощное отопление, в вашем индивидуальном доме было холодно, то сейчас самое время радикально решить эту проблему — для чего потребуются дополнительно утеплить стены. О том, как это правильно сделать, рассказывает руководитель технической поддержки направления «Минеральная изоляция» ТЕХНИКОЛЬ Александр Колупаев:

«В нашей стране в частном домостроении наиболее распространены две системы теплоизоляции наружных стен: штукатурный фасад и утепление по деревянному каркасу с вентилируемым зазором.

Выбор одной из них зависит от нескольких факторов. Прежде всего, материала несущих стен. Для каркасного дома или строения из деревянного бруса больше подходит каркасная система дополнительного утепления. Если основание выполнено из кирпича, газо- или пенобетона, можно монтировать штукатурный фасад.

Еще одним фактором является облицовка и внешний вид здания. Под покраску смело выбирайте систему штукатурного фасада. Она также даст больше вариантов для отделки — можно использовать декоративные колонны, молдинг, пилястры, филленку и другие архитектурные элементы. А если вы хотите «превратить» брус в кирпич или обшить дом сайдингом, подойдет система вентилируемого фасада.

ШТУКАТУРНЫЙ ФАСАД

Основное отличие штукатурного фасада — многослойность и однородность, то есть отсутствие дополнительных конструктивных элементов, которые могут стать мостиками холода. Первый слой системы — теплоизоляция из каменной ваты, которая фиксируется к основанию с помощью клея и тарельчатых анкеров. Второй — армирующий слой из стеклотекстильной сетки. Завершающие — грунтующий и декоративный штукатурка.

Эту систему еще называют «мокрой», так как все строительные смеси, которые применяются при монтаже, затворяют водой. Такие работы требуют времени: необходимо подождать пока просохнет каждый слой и только потом приступать к следующему. Так-

ВЕНТИЛИРУЕМЫЙ ИЛИ ШТУКАТУРНЫЙ?

Выбираем фасад для ИЖС так, чтобы потом не мучиться

же нельзя их проводить при отрицательной температуре.

Установка штукатурного фасада начинается с зачистки и выравнивания стены. Затем нужно создать опору для первого ряда минеральной ваты: прикрепить к основанию металлический профиль или использовать деревянный брус, который позже будет удален.

Следующий шаг — приготовление клеевой смеси. Ее разводят водой до получения однородной массы и наносят на каменную вату. Плиты прикладывают к стене и прижимают. Спустя сутки, когда клей высохнет, минвату дополнительно фиксируют тарельчатыми анкерами.

Чтобы избежать трещин, в угловых зонах оконных и дверных проемов производят усиление теплоизоляционного слоя. Углы укрепляют сеткой размером 200х400 мм по плоскости, а внешние углы — угловыми профилями. На поверхность плит каменной ваты наносят клеевой раствор, перед этим загрунтованный клеем. В нанесенную смесь утапливают профиль и основной армирующий слой — стеклотекстильную сетку, которую необходимо размещать внахлест не менее 100 мм. Время полного высыхания конструкции — не менее 72 часов. Только после этого можно приступать к шлифовке неровностей и грунтовке грунтовыми составами.

Заключительный этап — нанесение декоративной штукатурки и последующая покраска.

Очевидным помощником в монтаже штукатурного фасада становится погода. Поэтому система наиболее популярна в южных регионах. Однако и в солнечные дни лучше не торопиться и выдерживать время, которое указано производителем, перед нанесением следующего слоя. Чем выше температура на улице, тем быстрее просыхают слои, при этом температура поверхности базового армирующего слоя и окружающей среды не должна превышать 25° С.

УТЕПЛЕНИЕ ПО ДЕРЕВЯННОМУ КАРКАСУ

Такую систему называют вентилируемым фасадом благодаря зазору между утеплителем и облицовкой, по которому циркулирует воздух. Это позволяет удалять влагу, которая проникает туда из помещений.

Система вентилируемого фасада помогает дополнительно утеплить дом и обновить его внешний вид быстро и довольно просто, так как не требует строительных навыков. Для этого нужно только разобрать облицовку. Кроме того, при установке и ремонте такой конструкции погода не имеет особого значения — главное, уложиться в строительный сезон.

Для установки системы к основанию стены крепят деревянный каркас. Расстояние между его стойками должно быть на 10–15 мм меньше, чем ширина плиты утеплителя. В этом случае легкую и упругую минеральную вату можно поджать, размещая в конструкцию, после чего она восстановит форму и будет плотно прилегать к обрешетке. Это предотвратит появление зазоров, через которые уходит тепло.

Чтобы сделать конструкцию эффективнее, минеральную изоляцию устанавливают в два слоя. Для этого делают две обрешетки, и рейки второй (контробрезетку) располагают перпендикулярно первой. Утеплитель укладывают с разбежкой швов, что позволит перекрыть минеральной ватой стойки каркаса и стыки плит первого слоя. А значит — исключит мостики холода и утечку тепла.

Когда все слои теплоизоляции установлены, их закрывают паропроницаемой гидроветрозащитной мембраной.

Завершающий этап — облицовка. Важно между мембраной и облицовкой оставить вентзазор не менее 20 мм. А чтобы обеспечить в нем циркуляцию воздуха, необходимо предусмотреть два отверстия в облицовке: снизу и сверху.

КАКОЙ УТЕПЛИТЕЛЬ ВЫБРАТЬ

В качестве теплоизоляции для систем с утеплением по деревянному каркасу подхо-

дит как каменная вата, так и стекловолокно, а для системы штукатурного фасада — только каменная вата.

Материалы изготавливают из негорючего сырья: каменную вату — из вулканических горных пород габбро-базальтовой группы, а минеральную изоляцию на основе стекловолокна — из кварцевого песка и других минералов. Показатели теплопроводности обоих видов утеплителя сопоставимы.

Перед установкой теплоизоляции следует определить ее толщину, то есть сделать теплотехнический расчет, в котором будут учтены толщина и материал стен, а также климатический регион, где находится дом. Обычно на сайтах производителей минеральной ваты есть онлайн-калькуляторы, так что для этой цели не придется нанимать профессиональных проектировщиков.

При выборе утеплителя важно обращать внимание не только на его пожарную безопасность и теплозащитные свойства, но и на его прочностные характеристики. В каркасных конструкциях, где минеральная вата не испытывает нагрузок, применяют каменную вату легких марок или минеральную изоляцию на основе стекловолокна.

А вот для системы штукатурного фасада необходим более прочный материал — здесь теплоизоляции предстоит выдерживать вес всех слоев грунтовки и штукатурки. Для частного домостроения (зданий высотой до 10 м) подойдет каменная вата с прочностью на сжатие при 10% относительной деформации не менее 20 кПа и прочностью при растяжении перпендикулярно лицевым поверхностям не менее 10 кПа.

Обе теплоизоляционные системы — и штукатурный фасад, и утепление по деревянному каркасу — обеспечивают защиту от холода, если грамотно выполнен монтаж и правильно подобраны материалы. В остальном выбор зависит от предпочтений хозяина дома и конечного визуального решения.

По материалам ТЕХНИКОЛЬ

МНЕНИЯ ЭКСПЕРТОВ

Окончание. Начало на стр. 1, 4–5

РЫНОК АПАРТАМЕНТОВ:
«УПАЛ-ОТЖАЛСЯ»

«Все еще ждут внятного правового режима апарт-апартаменты, — обратился к еще одной важной теме Максим Посажеников. — На федеральном уровне они по-прежнему не имеют четко урегулированного статуса. Обсуждаются две базовые модели: гибридный формат «жилого помещения апарт-апартаментного типа» либо сохранение полностью «нежилого» режима для данного типа недвижимости». Вероятность прояснения вопроса остается низкой и в 2026 году, а правовая практика ищет опоры в прецедентах.

«3 февраля 2026 года Конституционный суд вынес постановление № 4-П/2026, которым допустил временную регистрацию граждан в апарт-апартаментах», — добавил значимую подробность эксперт.

Директор по продажам компании «ВОЛНА Development» Александр Ядаринкин и заместитель генерального директора сети апарт-отелей YES Антон Агапов поделились оценками регионального рынка апарт-апартаментов.

Александр Ядаринкин отметил намного более глубокое падение новосибирского рынка апарт-апартаментов в сравнении с рынком жилья (если первичное жилье за в 2025 году просело по отношению к предыдущему году примерно на 10 процентов, то апарт-апартаменты провалились почти на 40 процентов). Эксперт объяснил это отсутствием программ поддержки спроса в сфере продажи апарт-апартаментов.

Тем не менее, потенциал у данного сектора недвижимости остается, только извлекать его будет труднее — как нефть из глубинных пластов.

— В 2026 году рынок апарт-отелей Новосибирска, на мой взгляд, будет развиваться, но не «вширь», а «в качество»: меньше успеха у проектов «просто построили и продали», больше — у тех, где понятная экономика, сильная управляющая компания и продукт под конкретный спрос, — указал эксперт. Спрос сместится в сторону «управляемого дохода». Инвесторы будут чаще сравнивать не цену за квадратный метр, а реальную загрузку и ADR (средняя цена ночевки в одном номере), прозрачность отчетности, условия договора с УК, прогнозируемые расходы. «Проекты без внятной модели управления и цифр будут продаваться сложнее, даже если локация неплохая», — уверен Александр Ядаринкин.

На каких гостей ориентироваться владельцам апарт-апартаментов в Новосибирске?

На командированных, на корпоративные размещения, на медицинский и образова-

ЗАДАЧИ
И «ЗВЕЗДОЧКИ»

тельный туризм. Поэтому в 2026 году, скорее всего, лучше себя покажут апартаменты, расположенные рядом с деловыми узлами и транспортом, с сервисом уровня отеля.

Александр Ядаринкин представил апарт-проект «Гагарин Сити». По его оценке, в непростых для всей отрасли условиях «Гагарин Сити» продемонстрировал устойчивость своей бизнес-модели с ростом по ключевым продуктам от 13% до 30% за год. «В 2026 году мы планируем завершить строительство и сдать проект, — сообщил эксперт. — На данный момент продали примерно 65%; к моменту завершения стройки предполагаем продать 90% площадей».

Антон Агапов отмечает заметный рост доли частных инвесторов на рынке апарт-апартаментов: на них сегодня приходится до 70% сделок в сегменте коммерческой недвижимости. Это связано как с ростом накопленного населения, так и с поиском альтернатив банковским депозитам, полагает эксперт. По данным Банка России, на начало 2026 года объем средств населения на счетах превысил 60 трлн рублей. При заметном смягчении денежно-кредитной политики ЦБ РФ (если такое произойдет, конечно), часть этих средств может перетекать в более до-

ходные инструменты, и в этом ключе коммерческая недвижимость остается одним из наиболее понятных способов сохранения и приумножения капитала.

У ИНВЕСТОРОВ ДОЛЖНА
БЫТЬ ВСЯ ЖИЗНЬ ВПЕРЕДИ

Елена Ермолаева порекомендовала потенциальным инвесторам апарт-апартаментов не надеяться на скорое приумножение капитала: по ее данным, простая окупаемость вложений может растянуться лет на 10–12, так что лучший инвестор на этом рынке — не только состоятельный, но и молодой: «вся жизнь впереди», а еще — спокойный, не рвущийся за скоропалительным успехом. Исключение — тот случай, когда инвестором является сам застройщик: он «берет» площадь по себестоимости, и у него апарт-инвестиции окупятся и начнут приносить прибыль быстрее.

Как дали понять эксперты, покой инвестора лучше всего сохранит профессиональная управляющая компания, которая, при грамотном подходе, берет на себя всю рутину, связанную с эксплуатацией апарт-недвижимости. За это инвестор делится с ней операционным доходом.

А качество пребывания гостей в апарт-ментах закладывается еще на этапе проектирования.

Ирина Павлова отметила, что необходимо разводить по разным блокам площади, предназначенные для временного проживания людей, и те, где могут разместиться небольшие офисы, «ногтевые» студии, парикмахерские и пр.

«Сегодня мы наблюдаем рост интереса к комплексным сервисным форматам. Такая модель объединяет гостиничную, жилую и коммерческую составляющие, фактически формируя современную городскую среду с апарт-апартаментами, отельным сервисом и развитой инфраструктурой, — рассказал Антон Агапов. — По сути, апарт-отель — это гостиничный объект с множеством собственников, где юниты распродаются инвесторам на этапе строительства. На практике это инвестиция «под ключ» с доходностью порядка 8–10%. При этом владельцы апарт-апартаментов минимально вовлечены в операционные процессы, всеми вопросами занимается управляющая компания».

С точки зрения Антона Агапова, сегодня усиливается интерес инвесторов к региональным рынкам апарт-апартаментов. Они все чаще рассматривают крупные города за пределами Москвы и Санкт-Петербурга, где формируется устойчивый спрос на сервисные апартаменты. Хороший пример такого рынка — Новосибирск. «Это крупнейший мегаполис Сибири, важный транспортный и логистический узел с развитой промышленной базой, сильным университетским кластером и быстро растущим ИТ-сектором, — польстил Новосибирску Антон Агапов. — Экономика региона демонстрирует стабильную инвестиционную динамику: по итогам 2024 года объем инвестиций в основной капитал Новосибирской области превысил 410 млрд рублей, а в 2025 году этот показатель оценивался уже более чем в 628 млрд рублей. Дополнительным драйвером выступает рост внутреннего туризма. В 2025 году регион посетили около 2,9 млн человек. В совокупности эти факторы формируют благоприятную среду для инвестиций и развития сегмента доходной коммерческой недвижимости».

Руководство YES своим примером подтвердило благоприятность новосибирской среды для развития апарт-апартаментов, инициировав совместно с ГК «СМСС» партнерский проект Башни YES (30-этажные «Башни...», которым в верхней части предстоит соединиться галереей, строятся неподалеку от метро «Студенческая», на месте снесенного старого промышленного здания).

Текст — Александр Русинов

Фото — Роман Мельгунов

ГОРОД

МНОГОУВАЖАЕМЫЙ МЕХАНИЗМ
В рамках КРТ образовательный
комплекс возведут за счет застройщика

На площади около 3 га на улице 1-й Чулымской в Новосибирске за три года планируют построить современный образовательный комплекс, в который войдут школа и детский сад. Общая вместимость составит более 1 тысячи мест.

«В микрорайоне «Ясный берег» с использованием механизма КРТ строится важный для всего города социальный объект. Детский сад на 280 человек и школа на 825 мест должны быть сданы к 1 сентября 2028 года. После ввода в эксплуатацию мы планируем тиражировать здесь практику ИТ-куба лицея № 22 «Надежда Сибири» с применением тех подходов, которые использует лицей в обучении своих воспитанников техническим, инженерным, гуманитарным специальностям», — отметил мэр Новосибирска Максим Кудрявцев. (ИТ-куб — Центр цифрового образования для детей от 8 до 17 лет. Здесь школьники смогут освоить востребованные языки программирования, научиться писать приложения для мобильных устройств, работать с большими данными, создавать виртуальную реальность. В основе — ориентированность на развитие навыков программирования и проектные деятельности. Программы рассчитаны на несколько лет. Итогом обучения должно стать умение самостоятельно разрабатывать информационные системы. — Ред.)

«ЯШкола» на ул. 1-й Чулымской строится по договору о комплексном развитии территорий, заключенному с девелопером «Группа Мета» в 2025 году. Объем инвестиций составляет 2,5 млрд рублей. После завершения строительства образовательный комплекс будет передан в муниципальную собственность.

Прогнозируемый срок сдачи объекта — июнь 2028 года. Сейчас работы идут в пол-

ном соответствии с графиком — отмечает застройщик. На сегодняшний день полностью завершены работы по устройству свайного поля и разработке котлована, монолитный каркас готов на 60%. В ближайшее время планируется приступить к кладке кирпичных стен и монтажу каркаса.

Школа и детский сад займут разные блоки в четырехэтажном здании с цоколем. Решено, что новая школа станет филиалом лицея № 22 «Надежда Сибири». Здесь разместят учебные кабинеты, поточные аудитории, лаборатории, актовый и спортивный залы, театральные мастерские, двухуровневую библиотеку. Образовательная программа будет включать более 30 направлений в сфере креативных индустрий: от медиатехнологий до режиссуры и фиджитал-спорта. «Концепция, предложенная директором лицея Ларисой Владимировной Потеряевой, отлично совместились с той инфраструктурой, которую мы замысливали сами как девелоперы и которую заложили в проектное решение», — отметил генеральный директор компании «Группа Мета» Владимир Мартыненко.

По оценке мэра, механизм КРТ прекрасен тем, что дает городу возможность развивать как улично-дорожную, так и социальную инфраструктуру с привлечением внебюджетных средств застройщиков. «У застройщика возникает обязательство построить не только многоквартирные дома, но еще и социальные объекты», — напомнил Максим Кудрявцев. Так, в рамках заключенного договора о КРТ в микрорайоне «Ясный Берег», кроме образовательного комплекса на 1105 мест, строится набережная, которая также будет передана застройщиком на безвозмездной основе в муниципальную собственность.

По материалам мэрии Новосибирска

ХВАТИТ ГРЯЗЬ РАЗВОЗИТЬ
Мэрия усиливает контроль стройплощадок

Мэр Новосибирска Максим Кудрявцев 14 апреля на оперативном совещании напомнил застройщикам о соблюдении правил благоустройства.

Одной из причин возникновения пыли в городе является большегрузный транспорт — самосвалы, грузовики, которые выпускают со стройплощадок с нематыми колёсами. «После этого на полотне дороги остаётся жирный шлейф из земли и глины. Он высыхает и превращается в пыль. В этом году такие ситуации уже фиксируются», — отметил Максим Кудрявцев. — Необходимо донести до всех строительных организаций: если с колёс техники, выезжающей с объекта, летит грязь на дороги общего пользования — это прямое нарушение правил благоустройства со всеми вытекающими последствиями».

Начальник департамента строительства и архитектуры мэрии Евгений Улитко отметил, что на строительных площадках должен быть предусмотрен ряд технических мероприятий, в том числе, установка оборудования для мойки колёс. «Контроль периметра строительной площадки осуществляется несколькими способами: силами районных администраций, управления архитектурно-строительной инспекции и государственной инспекции. Выпущен приказ по профильно-

му департаменту мэрии о мероприятиях, направленных на мониторинг содержания строительных площадок на территории города. Безусловно, мы акцентируем на этом внимание в весенний период, потому что надо привести город в порядок. Письма всем администрациям разосланы», — сказал Евгений Улитко.

Специалисты трёх администраций районов и управления архитектурно-строительной инспекции мэрии города Новосибирска уже провели осмотр нескольких стройплощадок, были выявлены нарушения и даны указания по их незамедлительному устранению. Предусмотрены штрафы для должностных лиц в размере 10 тыс. рублей.

«Здесь нужна последовательность действий. Если мы видим, что застройщик позволяет себе такие вещи в нашем городе, мы этот факт фиксируем и штрафуем. На каждой стройплощадке должна быть платформа из плит, шланги с водой, чтобы колеса мыли перед выездом на дороги. Мы никогда не обеспечим чистоту в городе, если наши партнёры будут позволять себе такие вещи, поэтому прошу на это обратить самое пристальное внимание», — резюмировал Максим Кудрявцев.

Пресс-центр мэрии Новосибирска
Фото: <https://blagoustroystvo.ru>

УТРАТА

«ОН СТАЛ ПРИМЕРОМ ДЛЯ МНОГИХ ИЗ НАС»

В начале апреля ушел из жизни Аркадий Петрович Яненко — видный организатор системы высшего архитектурно-строительного образования в России, народный депутат СССР в 1989–1991 годах, профессор, доктор технических наук, старший действительный член Международного института гражданских инженеров, академик Международной академии наук высшей школы, Почетный строитель Министерства обороны России, ректор Новосибирского государственного архитектурно-строительного университета в 1989–2007 годах.

Аркадий Петрович Яненко родился 23 февраля 1941 года в Новосибирске. После окончания школы работал в строительной организации, проходил военную службу, а в 1963 году поступил в Новосибирский инженерно-строительный институт имени В. В. Куйбышева, который окончил в 1967 году по специальности «Гидротехническое строительство».

И в дальнейшем вся его жизнь будет связана с Сибстрином. Ассистент, аспирант, доцент, заместитель декана, декан, ректор, президент университета — таков путь, пройденный А.П. Яненко за десятилетия работы в университете.

В 1988 году в результате альтернативных выборов А. П. Яненко был избран ректором Новосибирского инженерно-строительного института, и на протяжении 18 лет, с 1989 по 2007 год, занимал должность ректора НГАСУ (Сибстрин).

Возглавив вуз во время коренной перестройки системы высшего образования в стране, Аркадий Петрович смог объеди-



нить и сплотить коллектив в один из наиболее сложных моментов в истории Сибстрина. Под его руководством НГАСУ (Сибстрин) начал крепнуть и развиваться, интенсифицировал международные научные связи с ведущими зарубежными научными центрами, раздвинул границы научной и образовательной деятельности, получив признание во многих странах мира. В 1993 году за успехи в области научных исследований и подготовке кадров для народного хозяйства НИСИ был переименован в строительную академию, а в 1998 году — переведен в статус университета.

На посту ректора А.П. Яненко постоянно заботился о высоком уровне профессорско-преподавательского состава, настойчиво занимался развитием и совершенствованием

Памяти Аркадия Яненко

учебно-образовательного процесса, научно-исследовательской деятельности, социальной работы. Большое внимание уделял улучшению жилищных условий сотрудников и преподавателей. Под его руководством Сибстрин вышел на лидирующие позиции в сфере строительного образования России, существенно укрепились его материально-техническая база, построен спортивный комплекс и база отдыха университета «Сосновка», учебный полигон на реке Иня.

Во второй половине 1980-х годов с присущей ему энергией он включился в политическую борьбу, в 1989 г. был избран народным депутатом СССР и исполнял эти обязанности до 1991 г. включительно. В период своей депутатской деятельности А.П. Яненко не только сохранил вуз, но и направил максимум усилий на его дальнейшее развитие. За сравнительно небольшой период времени университет превратился в центр строительного, архитектурного, а также фундаментального и гуманитарного образования. Сибстрин удостоился признания не только в России, но и за рубежом.

Яркий и талантливый организатор системы высшего образования, А.П. Яненко играл видную роль в жизни университета, поддерживал деловые и творческие контакты вуза с научными, проектными и производственными организациями.

За вклад в развитие высшего образования в стране А.П. Яненко удостоен почетного звания «Заслуженный работник высшей школы Российской Федерации», в 2003 г. ему

присвоено звание «Лидер Российской экономики», в 2004 г. он был награжден международным орденом «Святая София» за вклад в возрождение духовности, национальной науки и культуры.

Широкое признание получили его научные труды в области прикладной гидродинамики. Им опубликовано более 100 научных работ и статей. В течение 20 лет А.П. Яненко являлся председателем совета по защите кандидатских и докторских диссертаций по ряду научных специальностей, в котором было защищено более 50 кандидатских и докторских диссертаций.

На протяжении многих лет был членом Международной ассоциации по гидравлическим исследованиям и гидротехнике, вице-президентом Ассоциации строительных вузов, президентом ассоциации «Друзья Франции в Новосибирске», сопредседателем организации «Любимый город». Аркадий Петрович пользовался заслуженным уважением коллег, учеников, профессионального сообщества и творческой интеллигенции.

Коллектив Новосибирского государственного архитектурно-строительного университета (Сибстрин) глубоко скорбит, выражает соболезнования родным и близким Аркадия Петровича. Вуз потерял действительно мудрого и талантливого представителя, который стал примером для многих из нас. Светлая память о нем навсегда останется в сердцах коллег, друзей и близких.

НОВОСТИ

Оформление прав на общее имущество упростят

В Правительство РФ Росреестром внесен законопроект, направленный на упрощение процедуры оформления прав на общее имущество членов садоводческих товариществ — по аналогии с общим имуществом собственников помещений в многоквартирных домах.

«При принятии такого законопроекта собственники садовых земельных участков в садоводческих обществах будут чувствовать себя более спокойно, им не придется лишиться раз тратить свое время на участие в общем собрании членов садового товарищества, спорить о размерах долей в общем имуществе», — заметил Борис Симрок, председатель садового товарищества «Яблоневый сад-2».

Изменения предлагается внести в Закон № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Законопроект предусматривает, что право собственности садоводов на общее имущество в садовом товариществе будет возникать в силу закона с момента его постановки на кадастровый учет в Росреестре — по аналогии с общим имуществом собственников в МКД.

«Принятие законопроекта позволит предотвратить незаконные застройки на территории садовых товариществ, защитить интересы владельцев земельных участков. Он направлен на более прозрачное владение имуществом общего пользования и простую процедуру оформления», — поясняет заместитель руководителя Управления Росреестра по НСО Наталья Ивчатова. Управление Росреестра по Новосибирской области

Минстрой обновит правила расчета НМЦК

В ведомстве разработан проект приказа, которым утверждается новая редакция порядка определения начальной (максимальной) цены контракта (НМЦК), заключаемого с единственным поставщиком, при закупках в сфере градостроительной деятельно-

сти и методики составления сметы контракта. Документ заменит действующий приказ № 841/пр от 23.12.2019.

Предлагаемыми изменениями Минстрой России планирует повысить точность расчета стоимости контрактов и унифицировать подходы заказчиков при закупках в строительстве.

Проект содержит единый алгоритм действий заказчиков при определении НМЦК независимо от предмета закупаемых работ или услуг в сфере градостроительной деятельности. В нем указаны виды документов и источники информации, которые используются заказчиками для определения НМЦК применительно к объекту закупки, территории выполнения работ, оказания услуг. Текстовое описание математических исчислений, которые заказчик производит при определении НМЦК, заменено на единые формулы для пересчета сметной стоимости работ (услуг) в текущий и прогнозный уровни цен.

Исключается возможность использования для определения НМЦК устаревшей сметной документации (СД): предусмотрено, что период между уровнем цен утвержденной СД и датой определения НМЦК не может превышать 9 месяцев. Предложены новые показатели фактической и прогнозной инфляции, которые используются при определении НМЦК.

Вводятся положения о том, что в протоколе определения НМЦК ставка и суммы налога на добавленную стоимость отдельно не указываются и не выделяются. При этом в протоколе определения НМЦК должна содержаться информация о том, что НМЦК является равнозначной для всех участников закупки независимо от применяемой ими системы налогообложения.

Планируется, что приказ вступит в силу с 1 июня 2026 года. *ЕРЗ.РФ*

В Бердске построят уникальную станцию

В Бердске, на Новосибирском водохранилище появится новая насосная станция первого подъема с подземной частью, заглубленной на более чем 19 м. Главгосэкспертиза России рассмотрела проектно-сметную документацию и одобрила проект.

Действующий водозабор был введен в эксплуатацию в 1976–1978 годах. На данный момент для обеспечения населения водой, со-

ответствующей современным стандартам качества, необходимо строительство новой насосной станции. «Производительность новых водозаборных сооружений составит 90 тысяч куб м в сутки, а площадь освоенной территории — более 25 тысяч кв. м. Этот объект интересен тем, что на нем решена сложная техническая задача по созданию подземной части на глубине свыше 15 м. Это потребовало научно-технического обоснования проектных решений», — рассказала представитель Главгосэкспертизы России, главный эксперт проекта Светлана Савенкова.

Также проект предусматривает создание инфраструктуры станции: контрольно-пропускного пункта, пожарных резервуаров, накопителей дождевых стоков и другого. Застройщик — МУП «Комбинат бытовых услуг». Генеральный проектировщик — ООО «Тандем». *Медиа-центр ФАУ «Главгосэкспертиза России»*

Одобен проект реконструкции улицы Академика Сахарова

Главгосэкспертиза России выдала положительное заключение на реконструкцию улицы Академика Сахарова в Томске. Проект включает ремонт дорожного покрытия, создание тротуаров, наружного освещения, ливневой напорной канализации.

Протяженность улицы составляет почти полтора километра. Она расположена в микрорайоне Наука, недалеко от Академгородка Томска.

«Запланировано создание дорожной одежды облегченного типа, тротуаров, останков, освещения и всей необходимой инфраструктуры, в том числе двух остановок, разметки, дорожных знаков, тротуаров и газонов», — рассказал главный эксперт проекта Нияз Зайнутдинов.

Также запроектирована ливневая напорная канализация, протяженностью более 2,8 км, и канализационная насосная станция. Проект выполнен с учетом мероприятий по обеспечению доступности для маломобильных групп населения. Заказчик — Департамент капитального строительства Администрации города Томска Генеральная проектная организация — ООО «Д-Проект». *Медиацентр ФАУ «Главгосэкспертиза России»*

Вторичный рынок жилья стареет

Аналитики «Циана» — цифровой платформы операций с недвижимостью — выяснили, в каких городах России самый старый и самый молодой вторичный рынок, а также как он изменился за последние годы.

Как выяснилось, средний возраст дома, в котором продаются квартиры на вторичном рынке — 28 лет. Самый молодой рынок — в Краснодаре, Тюмени и Ставрополе, где в последние годы шло активное строительство. Средний возраст составляет 15–20 лет. В этих городах от трети до половины всех квартир в реализации — в домах, построенных за последние 10 лет. Похожая ситуация в Ростове-на-Дону, Новосибирске, Калининграде и Ленинградской области.

Самое старое жильё в продаже — в Новокузнецке (44 года), Волгограде и Санкт-Петербурге (по 38 лет). В Санкт-Петербурге это объясняется наибольшей долей жилья в дореволюционных домах (15% при 0,3% в среднем по другим городам). В продаже можно найти даже квартиры в домах, построенных в конце XVIII века. В Волгограде и Новокузнецке высокая доля квартир в типовых советских пятиэтажках, а в последнем ещё и мало недавних новостроек (домов, построенных за последние 10 лет).

Москва находится в середине списка, средний возраст продаваемой квартиры — 29 лет. Средний возраст домов, в которых продаётся вторичка, вновь начал расти. С 2024 г. вторичный рынок стареет. Средний возраст домов, в которых продаются квартиры, сейчас превышает 28 лет, а в 2023 г. составлял 26 лет. «Инвестиционных квартир в недавних новостройках стало меньше, часть из них стали выводить на рынок долгосрочной и посуточной аренды. Сейчас вторичный рынок на четверть состоит из домов, построенных за последние 10 лет, а в 2023 г. доля превышала 30%», — комментирует Елена Бобровская, ведущий аналитик «Циана».

В 2022–2023 гг. средний возраст, напротив, сокращался (с 27,5 до 26 лет) — высокие темпы жилищного строительства и выход в продажу недавних новостроек, приобретённых инвесторами в период низких ставок, компенсировали естественное старение жилого фонда. *Циан*

«Строительные ведомости» 12+
Издатель — редакция газеты
«Строительные ведомости».
Газета издаётся
при финансовом участии
ООО «Новая Сибирь»

Заказ от 28.04.2026.
Сдано в печать 28.04.2026
Время подписания в печать
по графику — 17-30.
Время подписания в печать
фактически — 17-30.
Отпечатано в типографии
«Печатный дом-НСК»:
Новосибирская область,
г. Новосибирск,
ул. Лазарева, 33/1.

Адрес редакции и издателя:
**630032, Новосибирск,
Горский микрорайон, 78.**
Телефон: **+7-999-463-47-88**
E-mail: **sv97@mail.ru**
stroyvedomosti.ru

Директор
Е.К. Брацун
Главный редактор
А.Е. Русинов
Шеф-редактор
В.З. Брацун

Тираж 999 экз.
За содержание рекламы
несут ответственность
рекламодатели.
Мнение редакции не всегда
совпадает с мнением авторов.
Цена свободная.
При перепечатке
ссылка обязательна.

Дата выхода
из печати 30.04.2026.

ЛЮДИ И КАДРЫ

СТРОИТЕЛЬ БУДУЩЕГО СТРОИТСЯ СЕГОДНЯ

В Новосибирске прошел российский профориентационный форум



26–27 марта в Новосибирске состоялся молодежный форум Минстроя РФ «Молодой специалист — строитель будущего», направленный на повышение престижности и востребованности профессий, связанных с архитектурой и строительством. В программу события вошли круглые столы, мастер-классы, выставки и встречи участников с работодателями.

В торжественной церемонии открытия форума принял участие заместитель министра строительства Новосибирской области Олег Поскачин.

«Новосибирская область много лет остается бесменным лидером Сибирского федерального округа по объемам вводимого в эксплуатацию жилья. Параллельно на территории региона активно ведется создание социальной инфраструктуры, — отметил Олег Поскачин. — Сегодня одновременно в работе, на разных стадиях, от проектирования до строительства, в нашем регионе находится более 80 объектов. Для их реализации нужны грамотные профессиональные строители. Форум «Молодой специалист — строитель будущего» — одна из составляющих большой работы, направленной на создание кадрового каркаса стройкомплекса и привлечения в отрасль молодых специалистов».

Форум собрал на площадке Новосибирского государственного архитектурно-строительного университета (Сибстрин) свыше 1,8 тыс. участников, большинство из которых — студенты профильных высших и средних специальных учебных заведений, а также школьники.

В первый день состоялись торжественное открытие, премьерный показ профориентационного фильма «Мосты», прошли круглые столы и ярмарка вакансий с участием 25 компаний федерального и регионального уровня.

По результатам работы на круглых столах, за активное участие в мероприятиях и успешное решение практических кейсов студентам были вручены сертификаты на оплачиваемую стажировку, бесплатное обучение, повышение квалификации от организаторов форума.

Во второй день прошли экскурсии для молодежи на строительные площадки Новосибирской области. В частности, будущие специалисты строительной отрасли посетили жилой комплекс «WillArt» от застройщика



«Юнити», где ознакомились с архитектурными, планировочными и конструктивными решениями проекта.

Кроме того, участники форума по приглашению ГК «Скай групп» посетили офис застройщика и строительную площадку жилого комплекса «САЛЮТ» в левобережье Новосибирска.

Президент ГК «Скай групп» Владимир Литвинов отметил высокий интерес студентов к профессии, подчеркнув необходимость усиления их практической подготовки. «Сегодня, когда образовательная база стала более гибкой, считаю, что можно и нужно переносить до 70 процентов учебного процесса на предприятия, — сказал он. — Это позволит повысить качество образования, усилить мотивацию студентов и ускорить наработку практических навыков».

Заместитель директора по строительству Никита Попов провёл для студентов экскурсию по ЖК «САЛЮТ». Будущие специалисты ознакомились с концепцией жилого комплекса, особенностями благоустройства дворово-



го пространства, планировками квартир и технологическими решениями.

«Нам показали весь технологический процесс современного строительства, новые материалы и особенности застройки. Мне как будущему проектировщику важно и полезно было увидеть живую эффект от применения инновационных технологий», — поделилась студентка 3 курса кафедры «Архитектурное проектирование зданий и сооружений» НГАСУ (Сибстрин) Дарья Сережина.

«Если у студента «горит глаз», мы приглашаем его пройти практику и даже предлагаем частичную занятость, — рассказала заместитель генерального директора по общим вопросам ГК «Скай групп» Наталья Филиппова. — На сегодня у нас в штате уже работают четыре студента из разных отраслевых вузов, а летом ждём новых практикантов, в том числе из колледжей».

По оценке застройщиков, форум «Молодой специалист — строитель будущего» помогает интеграции теоретической подготов-

ки и реальной практики, способствуя формированию у студентов осознанного подхода к выбору профессионального пути в строительной отрасли.

Организаторами события выступили Минстрой России, Правительство Новосибирской области и ФАУ «РосКапСтрой».

Напомним, Новосибирск стал площадкой для проведения форума уже второй раз (первый случился в 2023 году, тоже на площадке Сибстрин).

Всего к настоящему времени проведено 38 форумов — в Санкт-Петербурге, Хабаровске, Владивостоке, Магадане, Ростове-на-Дону и других городах. В мероприятиях приняли участие суммарно свыше 43 тысяч человек: студентов, школьников, работодателей, преподавателей. Почти 4 тысячи студентов получили сертификаты на стажировку и практику на отраслевые региональные предприятия.

Сибстройинформ
Фото — НГАСУ (Сибстрин)

СОЦПРОС

ЕСЛИ БЫ РАБОТОДАТЕЛИ МОГЛИ ВСЁ...

Новосибирцы рассказали о компенсационном пакете мечты

Как показали результаты опроса сервиса по поиску работы SuperJob, проведенного в период с 16 марта по 8 апреля 2026 года, если бы новосибирцы сами формировали свой компенсационный пакет «от работодателя», то в топ-3 его составляющих 44% респондентов включил бы полис ДМС. На втором месте по популярности — обучение за счет компании (32%). Бесплатное питание или компенсацию на еду хотели бы иметь 21% опрошенных.

Каждый пятый выбрал бы доплаты к отпускным выплатам, и столько же — компенсацию аренды жилья. Материальная помощь от работодателя нужна 17%, оплата спортклуба или бассейна — 16%, кредитование под сниженный процент — 12%. Льготные путевки нужны 11% респондентов, еще столь-

ко же выбирают дополнительные дни отпуска. В оплате проезда или предоставлении служебного транспорта нуждаются по 9%. Компенсацию мобильной связи или беспроцентную ссуду хотели бы по 8% опрошенных. Подарки к праздникам интересны лишь 6%, скидки на продукцию компании — 4%. Корпоративные мероприятия набрали 3% голосов, а услуги юриста, финансиста или психолога за счет компании — 2%.

Женщины чаще мужчин выбирают в своих мечтах ДМС, льготные путевки, оплату спортклуба. Мужчины, в свою очередь, предпочитают хотеть от работодателя компенсации питания, аренды жилья, беспроцентных ссуд.

Молодежь до 25 лет чаще старших коллег ценит обучение (43%), скидки на продукцию компании (12%) и подарки (9%). Среди опрошенных 25–35 лет выше доля же-

лающих получить льготную ипотеку (19%). Респонденты 35–45 лет чаще других выбирают материальную помощь (20%) и льготные путевки (16%). Граждане старше 45 лет выделяются интересом к бесплатному питанию (25%), дополнительным дням отпуска (16%), оплате связи (11%) и беспроцентным ссудам (14%).

Среди зарабатывающих до 100 тысяч рублей по сравнению с более высокооплачиваемыми коллегами чаще востребованы оплата проезда (12%) и мобильной связи (11%), а также скидки на продукцию компании (7%) и подарки к праздничным датам (5%). У зарабатывающих 100–150 тысяч больше запросов на ДМС (45%), обучение (37%) и материальную помощь (17%). Респонденты с зарплатой от 150 тысяч рублей чаще других хотят компенсацию аренды жилья (25%), льготную

ипотеку (18%), беспроцентную ссуду (17%) и служебный транспорт (16%).

Среди горожан с высшим образованием повышенным спросом пользуются ДМС, доплаты к отпуску и беспроцентные ссуды. Те, у кого среднее профессиональное образование, чаще выбирают бесплатное питание и скидки на продукцию компании.

Что же в реальности предлагают работодатели? Согласно результатам опроса HR-менеджеров, компании чаще всего готовы оплачивать обучение (58%), дарить подарки и проводить корпоративы (по 49%), а также выделять материальную помощь (42%). Полис ДМС предоставляют 23% организаций, доплаты к отпускным и льготную ипотеку — лишь 8 и 4% компаний соответственно.

Источник — SuperJob

ЗОДЧЕСТВО



Существует выражение: «Автор одного произведения». Конечно, такие авторы создавали и много другого, но прославились одним: Сервантес — романом «Дон Кихот», Грибоедов — комедией «Горе от ума», Альбиони — сонатой «Адажио», Ершов — сказкой «Конек-Горбунок», Бизе — оперой «Кармен», Иванов — картиной «Явление Христа народу». Одним творением прославился и русский архитектор **Андрей Дмитриевич Захаров**, но каким творением!

Оно стало символом, художественной эмблемой Петербурга. Ни собор Петропавловской крепости, ни «Александровский столп», ни даже громадный Исаакиевский собор не смогли составить ему конкуренцию. Соперничает с ним лишь «Медный всадник».

Читатель, наверное, уже догадался. Это творение — здание Адмиралтейства с его знаменитым шпилем и корабиком на высоте 72 м — «адмиралтейской иглой», по выражению А.С. Пушкина. Адмиралтейство с «иглой» изображено на медали «За оборону Ленинграда» и на множестве товарных этикеток — от женских духов до коробок с конфетами. Центральная часть здания превратилась в торжественный центр города, притягивающей к себе три главные магистрали — Невский проспект, Гороховую улицу и Вознесенский проспект и две площади — Сенатскую и Дворцовую.

Архитектор совершил чудо, придав величественный вид невысокому (всего-то два этажа!) зданию, умудрившись при этом гармонично совместить башню и колоннаду ионического ордера с голландским шпилем, да к тому же избежать монотонности вытянутых на 407 метров главного и на 140 метров боковых фасадов с помощью портиков и колонн. Трудность задачи заключалась и в том, что Захарову предстояло не заново строить, а перестраивать здание, возведённое в 1738 году архитектором Иваном Кузьмичом Коробовым в стиле «северного», т.е. скромного барокко.

Захаров бережно отнесся к творению своего предшественника, «птенца гнезда Петрова», сохранил фундамент, значительную часть стен с башней и шпиль, но всему этому придал совершенно иной вид. Производственное здание верфи он превратил в величественный архитектурный ансамбль. Гладкие стены, минимум декора производят впечатление мощи, величия и благородства. На фоне Адмиралтейства многие здания той эпохи —

МОЩЬ, ВЕЛИЧИЕ И БЛАГОРОДСТВО

Урок реконструкции от автора здания Адмиралтейства в Санкт-Петербурге



эпохи «высокого («Александровского») классицизма» выглядят перегруженными архитектурными деталями.

Родился Андрей Дмитриевич почти 250 лет назад, 8 августа (ст. ст.) 1761 года, в се-

мье мелкого служащего Адмиралтейств-коллегии. Рано обнаружив способности к рисованию, учился в училище при Императорской Академии художеств. В 17 лет награжден малой серебряной медалью за проект

загородного дома, в 19 лет — большой серебряной медалью за архитектурную композицию. По окончании училища в 1782 году получил большую золотую медаль и право на 4-летнюю заграничную стажировку. По возвращении он стал академиком Академии художеств, работал в ней преподавателем. В 1899 г. Император Павел I назначил его главным архитектором Гатчины и Петергофа, а в 1805 г. Император Александр I — главным архитектором Морского ведомства.

По его проектам был построен ряд сооружений в Гатчине и Петергофе, Дом академиков и дом на Фонтанке, известный как дом Мижужева, в Петербурге. Много времени он уделял вопросам градостроительства, разработал проекты застройки Провиантского острова, Галерного порта, Васильевского острова и Кронштадта. Он проектировал много казенных строений и церквей для губернских городов.

Отдавая всё своё время и силы творчеству, он так и не обзавёлся семьёй и до конца дней обитал в небольшой казённой квартире. Скончался А.Д. Захаров 27 августа (ст. ст.) 1811 года, прожив всего 50 лет. В 1936 г. его прах был перенесён со Смоленского кладбища на Лазаревское кладбище Александрово-Невской лавры.

Здание Адмиралтейства: история в деталях. Во времена Петра I здание, представляющее в плане вытянутую букву «П», было одноэтажным мазанковым и использовалось под мастерские верфи, где работало до 10 тысяч человек, а во дворе располагался канал и стапел для постройки кораблей. В здании, построенном И.К. Коробовым в 1738 г., располагались мастерские и различные учреждения. Адмиралтейская верфь просуществовала на этом месте до 1844 года, а в здании, построенном по проекту А.Д. Захарова, размещались Морское министерство, Главный морской штаб, Главное гидрографическое управление и Адмиралтейский собор.

Позднее в здании была устроена мансарда и пробиты небольшие окна 3-го яруса, но сделано это было достаточно тактично. К сожалению, территория, прилегающая к Неве, в 1870-е годы (годы «бурного развития капитализма в России») была продана частным лицам и застроена разнокалиберными невыразительными домами, закрывшими превосходный вид со стороны реки на дворцовый фасад Адмиралтейства. С 1918 года и до недавних лет в здании переплывали десятки организаций, и не только Военно-морских. Лишь в 2012 году у него стал по праву законный хозяин — Главный морской штаб ВМФ.

Валерий Габрусенко

МЕСТО ПОД СОЛНЦЕМ

По итогам совместного исследования ГК DARS и компании Whitewill, доля площадей региональных застройщиков в общем объёме предложения премиальной недвижимости Москвы сейчас составляет 6%. Этот показатель начал расти с 2022 года, когда на столичный рынок вышли первые заметные игроки из регионов.

Из 98 премиальных проектов, стартовавших на московском рынке за последние шесть лет, семь реализуются девелоперами из регионов. На их долю приходится 6% предложения, но характер присутствия меняется: если на старте речь шла о единичных выходах, то среди проектов с архитектурно-градостроительными решениями — АГР — на 2026 год региональные компании занимают уже три позиции из шести (АГР — это комплекс проектных материалов, определяющих его интеграцию в окружающую среду и соответствие градостроительным нормам; он включает графические материалы и текстовую часть, которая описывает внешний вид, композицию, силуэт, объёмно-планировочные и архитектурные характеристики объекта).

По данным аналитиков, в стадии реализации на рынке премиальной недвижимости Москвы сейчас находятся 27,8 тыс. кв. м (6%) от региональных девелоперов при общем объёме предложения в 489 тыс. кв. м. По количеству лотов на долю регионалов приходится 4% из 4,1 тыс. премиальных вариантов в открытой продаже.



«Москва остаётся крайне привлекательным рынком для региональных девелоперов. Однако количество площадок в столице ограничено, особенно в престижных локациях. Поэтому компании из регионов чаще обращают внимание на проекты бизнес-класса — порог входа там ниже, а выбор площадок шире. Выход в премиум — это осознанное стратегическое решение, которое требует глубокого понимания аудитории и места. При этом делать долгосрочные прогнозы относитель-

но роста доли региональных девелоперов в столичном премиуме сейчас сложно: стоимость строительства продолжает расти, площадки дорожают, а процесс согласования проектов становится всё более трудоёмким», — прокомментировала Екатерина Левина, топ-брокер компании Whitewill.

«Компании, которые сейчас выходят из регионов в столицу — это крупные девелоперы федерального масштаба с внушительным опытом и портфелями. Конкуренция в премиум-классе большая — поэтому застройщики, выходящие в Москву, прикладывают максимум усилий, чтобы их проекты были конкурентоспособными и соответствовали ожиданиям требовательной столичной аудитории», — отмечает коммерческий директор ГК DARS Дмитрий Софонов. — Региональные девелоперы обладают значительным опытом в реализации проектов, которые по своим продуктовым характеристикам сопоставимы с московскими комплексами премиум-сегмента. На сегодняшний день в регионах представлено множество объектов, в том числе в сегменте комфорт-класса, не уступающих столичным аналогам из бизнес-категории и выше. В результате выигрывает конечный потребитель в Москве, по-

лучающий возможность выбора из большего числа качественных предложений».

Как отмечается в исследовании ГК Kalinka и «Балчуг Девелопмент», в Замоскворечье объём предложения делюкс-недвижимости за три года вырос в десять раз, динамика цен опередила среднерыночные показатели, а разброс стоимости лотов достиг 50 раз: от 50 млн до 2,4 млрд рублей.

Нижнюю планку держит однокомнатная квартира 50 кв. м на Шлюзовой набережной за 50 млн рублей. Самый дорогой лот — пентхаус в клубном квартале стоимостью 2,4 млрд рублей за 280 кв. м. В первом квартале 2026 года Замоскворечье прибавило 15% за год к средневзвешенным ценам 2025. Цена составила 2,1 млн руб за кв. м.

«Поккупателей привлекают набережные, историческая застройка, виды на Кремль и тишина. Замоскворечье особенно популярно у семей с детьми, как основное место проживания, — говорит Ирина Соболева, коммерческий директор «Балчуг Девелопмент».

По материалам пресс-служб ГК DARS и «Балчуг Девелопмент»
На иллюстрации — жилой комплекс «Хайдаут» (Москва)