

ВЕСТНИК СЕВЕРО-ЗАПАДА

ПРИВИВКА ИСТОРИЕЙ

КАК ЗА 5 ЛЕТ ВЕРНУТЬ
К ЖИЗНИ 1000 ПАМЯТНИКОВ
АРХИТЕКТУРЫ, ПРЕВРАТИВ
ИХ ИЗ ОБУЗЫ В ДВИГАТЕЛИ
ГОРОДСКОЙ ЭКОНОМИКИ [12]

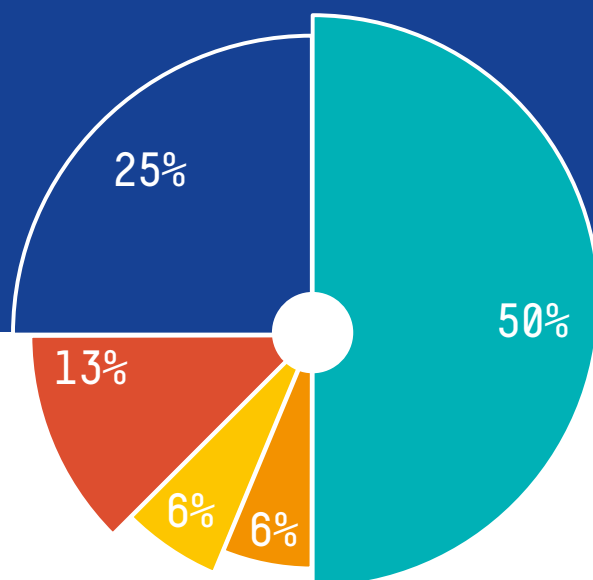


Аналитический центр «ЕвроМедиа»

Рейтинг

это уникальная возможность
позиционировать ваш бизнес

Аналитический центр МИД «ЕвроМедиа»: выполнит исследование рынка с прозрачной методикой, подготовит рейтинг с участием ведущих игроков, проведет презентацию исследования, расскажет о нем профильной аудитории.



5 способов использовать информацию
об участии в рейтинге в интересах
своей компании

1. Размещение на ваших ресурсах (сайте).
2. Продвижение в социальных сетях вашей организации.
3. Упоминание в рамках просветительских программ через уголки для посетителей.
4. Рассказ в ходе рекламных акций вашей компании.
5. Нанесение на корпоративную промомодукцию:
«Участник рейтинга...».

Узнать
подробнее

ЕвроМедиа 20 лет



Учредитель и издатель: **ООО «ЕвроМедиа»**

Главный редактор журнала «Вестник Северо-Запада»:

Елена Александровна Лозовая

Выпускающий редактор: **Елизавета Попова**

Обозреватели: **Валерия Якимова, Сергей Кисин,**

Юлия Серебрякова

Дизайн-макет: **Сергей Номерков**

Руководитель отдела дизайна: **Светлана Ферулева**

Дизайн-верстка: **Игорь Иваненко, Наталья Виноградова,**

Ирина Арутюнова

Корректор: **Наталья Лаврентьева**

Фото: **РИА, ТАСС, сайты региональных правительств, архивы героев публикаций**

Отдел PR и Digital: **Екатерина Горгола,**

тел.: 8-999-655-50-25

Служба логистики: **Юрий Заноза, Олег Гусев,**

Владимир Козловский

Служба дистрибуции: **Юлия Дейнеко, тел.: 8-918-554-68-21, 8 800 200-89-49 (доб. 43)**

Адрес учредителя, издателя и редакции:

344022, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону,

ул. Большая Садовая, зд. 162/70

Секретарь редакции Елена Червонная, тел.: 8 800 200-89-49,

e-mail: info@ideuromedia.ru

Издание зарегистрировано Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций.

Регистрационный номер средства массовой информации:

ПИ № ФС 77-76511 от 26.08.2019 г. Любое заимствование публикаций возможно

только по согласованию с редакцией окружного журнала «Вестник Северо-

Запада». В случае нарушения указанного положения виновное лицо несет

ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

Рекламные публикации размещаются в журнале в соответствии

с ФЗ № 38 «О рекламе» от 13.03.2006 г.

Подписано в печать — 14.09.2026 г.,

дата выхода в свет — 18.09.2026 г.

Формат 60х84/8, бумага мелованная,

печать офсетная.

Отпечатано: ООО «Медиаграф», 344011,

г. Ростов-на-Дону, пер. Халтуринский, 130/1

Заказ: № 84568.

Тираж: 1000 экз.

Цена свободная.

Директор ООО «ЕвроМедиа»: **Владимир Денисов**

Координаторы проекта:

Татьяна Востокова, Сергей Окатьев

Над выпуском работали:

Любовь Немец, Екатерина Эйсмонт, Юлия Заярная



ООО «ЕвроМедиа» ®

свидетельство 819246 от 08. 07. 2021 г.



Аналитический центр «ЕвроМедиа»:

Сергей Семенов,

тел.: 8-961-274-00-77



Журнал издается при содействии

автономной некоммерческой организации

«Центр развития СМИ»

Самая актуальная информация
на сайте информационного агентства
«ЕвроМедиа»

Читайте новости
в телеграм-канале
«ЕвроМедиа»

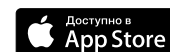


Ивент-мероприятия
Департамента конгрессных
мероприятий «ЕвроМедиа»

Слушайте подкасты
«ЕвроМедиа»



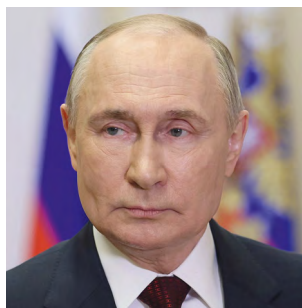
Сайт журнала



Социальные сети



«СИТУАЦИЯ В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА УСТОЙЧИВАЯ»



Владимир Путин,
президент РФ:

— Надо активнее внедрять передовые научно-технологические решения, создавать условия для привлечения инвестиций в проекты технологического развития в данном регионе. Новые территории — это фундамент для долгосрочного, устойчивого роста. Как результат, Стратегия развития Приазовья и программа социально-экономического развития Донбасса и Новороссии эффективно дополняют друг друга, обеспечат комплексный подход к восстановлению наших исторических регионов. Нам необходимо не просто воссоздать и отремонтировать все, что было разрушено и повреждено, а заложить основу для коренного преобразования экономики и промышленности Донбасса и Новороссии, сделать так, чтобы мощный импульс к развитию получили все сферы жизни этих регионов, чтобы люди увидели реальные перемены к лучшему. Это наша ключевая общенациональная задача, и она должна быть неукоснительно выполнена.



Михаил Мишустин
вице-премьер
Правительства РФ:

— В последние годы активно ведется обустройство городов, строительство дорог. Президент подчеркивал необходимость синхронизировать туристические программы с планами расширения транспортных объектов, чтобы как можно больше людей могли ими воспользоваться и добраться до интересующих их мест. По инициативе президента проводим модернизацию аэродромной инфраструктуры 75 аэропортов. В 38 из них уже идут работы. Повышение транспортной доступности напрямую связано с развитием важного направления — это экологический туризм, довольно популярный сегодня. Многие хотят проводить свободное время активно — с семьей, друзьями путешествовать по уникальным природным территориям нашей страны. В прошлом году их посетили свыше 22,5 млн человек. Это на 25% больше, чем годом ранее.



Андрей Никитин,
министр транспорта РФ:

— Ситуация в дорожном строительстве устойчивая. Реализация проектов идет на важнейших направлениях — это трасса от Екатеринбурга до Тюмени, обход Саратова с мостом через Волгу, объекты Калининграда и мост через реку Туманная. Всего в этом году в работе 27 тыс. км дорог. Особое внимание уделяем подъездам к социально значимым объектам. Обеспечиваем пропускную способность трасс на фоне проведения строительных работ и роста турперевозок, предоставляем скидки многодетным семьям на платных федеральных трассах с апреля по сентябрь. Все 314 пунктов пропуска работают штатно. Для нормализации доставки топлива машины, перевозящие ГСМ, проходят пункты пропуска по зеленому коридору. Запустили движение на крупном и значимом для Дальнего Востока автомобильном пункте пропуска «Пограничный». Его мощность увеличена в полтора раза, это 500 грузовиков в сутки.



Виталий Мутко,
генеральный директор
ДОМ.РФ:

— Отсутствие собственной квартиры или дома является одним из основных ограничивающих факторов к рождению детей в российских семьях, а семейная ипотека помогает решить этот вопрос. За восемь лет действия программы в российских семьях родилось более 10 млн детей. Минимум каждый пятый ребенок за этот период рожден в семье, воспользовавшейся семейной ипотекой. Более того, участие в программе позволяет гражданам принять решение о расширении семьи: только за 2022-2024 гг. более 250 тыс. детей родились в семьях, уже оформивших семейную ипотеку. Она стала одним из главных инструментов демографической политики. Условия программы неоднократно менялись, перечень категорий участников расширялся. К примеру, в некоторых регионах и городах России, где наблюдаются низкие темпы жилищного строительства, есть возможность покупки жилья на вторичном рынке недвижимости.

Более **955 млн м² жилья** введено в эксплуатацию за последние 10 лет.

1,9 млн руб. вложено в экономику регионов с 2020 года благодаря механизму инфраструктурных кредитов.

98% — уровень импортозамещения в строительной отрасли России, оставшиеся 2% приходится преимущественно на ПО.

8,4 тыс. МКД капитально отремонтировано по всей стране за первое полугодие 2026 года.

1,3 млн человек переселено из аварийного жилья за 10 лет.

5,3 тыс. лифтов заменили за первые шесть месяцев 2026 года в России.

2,4 тыс. км дорог построили, реконструировали и отремонтировали за полгода.

16 млн человек приняли участие в VI Всероссийском онлайн-голосовании по выбору объектов благоустройства.

200 млн м² жилья сейчас строится во всех регионах России.

НОВОЕ КАЧЕСТВО

НАЦПРОЕКТ «ИНФРАСТРУКТУРА ДЛЯ ЖИЗНИ» ОДИН ИЗ САМЫХ МАСШТАБНЫХ И ЭФФЕКТИВНЫХ ИНСТРУМЕНТОВ ОБНОВЛЕНИЯ РОССИЙСКИХ РЕГИОНОВ

За полтора года его реализации удалось нарастить темпы сдачи в эксплуатацию готового жилья и вывода на рынок новых проектов, увеличить объемы строительства и реконструкции автомобильных дорог, модернизации инженерно-коммунальной инфраструктуры, благоустройства общественных пространств. Как результат — повысилось качество жизни населения и появились дополнительные возможности для развития территорий.

Текст: Никита Логвинов | Иллюстрация: Александр Лютов



С 2019-го по 2024 год в России реализовывались национальные проекты «Жилье и городская среда» и «Безопасные качественные дороги». За шесть лет построено 653 млн кв. м жилья, свыше 27 млн семей улучшили жилищные условия, почти 900 тыс. человек переселены из более чем 15 млн кв. м аварийного фонда. В нацпроект «Инфраструктура для жизни», стартовавший в 2025 году, вошли все инструменты повышения качества жизни граждан, хорошо зарекомендовавшие себя в предыдущий период. До 2030 года планируется ежегодно вводить не менее 120 млн кв. м жилья, довести уровень обеспеченности жильем до 33 кв. м на человека, обновить не менее 20% жилищного фонда, обеспечить качественными коммунальными услугами до 20 млн человек, благоустроить 30 тыс. общественных пространств.

«Национальный проект «Инфраструктура для жизни» — более масштабный, более комплексный, с большей синхронизацией мероприятий между собой. Он объединил строительство жилья, дорог и социальных объектов, обновление коммунальных сетей и общественного транспорта. Этот документ стал главным вектором нашей работы на ближайшие шесть лет. В первую очередь, он направлен на то, чтобы у людей в регионах появилось все необходимое для качественной и комфортной жизни», — прокомментировал заместитель председателя Правительства России **Марат Хуснуллин**.

Результаты 2025-го и первого полугодия 2026 года свидетельствуют о том, что слова разработчиков нацпроекта не расходятся с делами.

Жилищное строительство: новые вызовы и новые рекорды. Центральное место в национальном проекте «Инфраструктура для жизни» занимает жилищное строительство. За 2025 год в России возведено 108,15 млн кв. м (0,73 кв. м на человека) — на 0,4% больше, чем за 2024-й (107,8 млн кв. м), в том числе 44,61 млн кв. м МКД и 63,54 млн кв. м ИЖС. Жилищные условия улучшили 3,8 млн семей. За первые пять месяцев 2026 года в стране введено 34,6 млн кв. м жилья. На МКД пришлось 12,2 млн кв. м — на 5,6% больше, чем за аналогичный период 2025-го. «В жилищном строительстве в определенном смысле наступил эффект высокой базы. Сейчас идет более планомерное



развитие сегмента многоквартирного жилья, что связано с формированием баланса на рынке. Наш безусловный приоритет — достройка текущего портфеля и соблюдение сроков передачи ключей гражданам. Мы не меняем правила игры для застройщиков, на контроле держим ситуацию в каждом отдельном субъекте, чтобы не допускать перекосов на рынке и рисков финансовой стабильности сектора», — рассказал заместитель министра строительства и ЖКХ России **Никита Стасишин**.

С января по июнь девелоперы вывели на рынок недвижимости 19,4 млн кв. м жилья против 17,3 млн кв. м за такой же отрезок времени 2025-го, то есть на 12% больше. Согласно оценке ЕИСЖС после резкого спада в мае в июне запуск новых проектов активизировался: стартовало строительство 3,5 млн кв. м. В целом за полугодие положительная динамика отмечена в семи федеральных округах из восьми. Самый значительный рост произошел в СКФО: началось возведение 1,34 млн кв. м — на 52% больше, чем годом ранее. Из городов лидерами по наращиванию темпов запуска стали Уфа (+92%), Омск (+73%) и Волгоград (+65%). «В конце 2025 года фиксировались рекордные площади текущего строительства — 120 млн кв. м жилья в новостройках. Сейчас в стройке находится 119,5 млн кв. м. При этом динамика запусков опережает динамику ввода домов в эксплуатацию. Все свидетельствует в пользу того, что мы увидим новый рекорд, причем довольно скоро», — полагает руководитель аналитического центра «Движение.ру» **Яна Гравшина**.

На этом фоне в июне было выдано 107 тыс. ипотечных кредитов на 488 млрд рублей — максимальный показатель с начала 2026 года. «С поправкой на рабочие дни (в мае их было 19, в июне — 21) выдача выросла к маю на 29% по количеству и на 35% по объему», — следует из материалов аналитиков группы ДОМ.РФ. Количество одобренных заявок по семейной ипотеке в последние две недели июня увеличилось почти вдвое. Это произошло на фоне обсуждения возможных изменений условий программы с 1 июля, которых в итоге не случилось. Всего за первый месяц лета было предоставлено 42 тыс. семейных ипотек.

Наряду с этим продолжился рост рыночной ипотеки, на которую пришлось 56% всех выдач по количеству: 60 тыс. кредитов на 199 млрд рублей. В целом за первое полугодие 2026 года банки предоставили 497 тыс. ипотечных кредитов на 2,2 трлн рублей — +46% к первому полугодю 2025-го по количеству и +48% по объему. «В 2025 году прирост ипотеки был немногим меньше, чем в 2024-м, когда еще действовала безадресная льготная программа. Количество выданных ипотечных кредитов на квартиры в строящихся домах было примерно таким же. Конечно, основную роль играет семейная ипотека: в прошлом году на нее пришлось 72% выдач. Но постепенно повышается спрос и на рыночную ипотеку, потому что ставки снижаются. Наша задача — сделать рыночную ипотеку доступной. И это, поверьте, решаемая задача. Более того, такой опыт был. В 2019 году, после нескольких лет низкой инфляции, ставки по рыночной ипотеке даже опускались



ниже 9%. В том году было выдано столько же ипотечных кредитов, сколько в 2024-м. С минимальным объемом бюджетной поддержки и льготной ипотеки. На 50 рыночных кредитов тогда приходился один льготный, который дотировался государством. А сейчас на два льготных приходится один рыночный. Но не потому, что рыночная ипотека дорогая, а потому, что льготная ипотека, по сути, вытеснила рыночную. Увы, если один платит низкую ставку, другой будет платить более высокую. Приблизиться же к ставкам 2019 года, не теряя в объемах ипотеки, можно только при адресном подходе к льготному кредитованию и снижении инфляции», — заявила председатель Банка России **Эльвира Набиуллина**.

Качественная дорожная инфраструктура: экономический и социальный эффект. Еще одна важная составляющая национального проекта «Инфраструктура для жизни» — развитие дорожной сети. За 2025 год в России построено, отремонтировано, реконструировано почти 5 тыс. км федеральных и более 10 тыс. км региональных магистралей — на 14% больше, чем за 2024-й. «Это очередной большой шаг на пути к созданию качественной и надежной транспортной инфраструктуры в регионах, обеспечению комфортных и безопасных условий для перевозки пассажиров и грузов», — подчеркнул руководитель Федерального дорожного агентства **Роман Новиков**. Один из крупнейших объектов, сданных в прошлом году, — мост через реку Обь

в городе Сургуте (Ханты-Мансийский автономный округ), включающий в себя 8 искусственных сооружений и 43 км автомобильной дороги. Кроме разгрузки существующего потока, он оказывает значительное влияние на развитие транспортной сети региона и страны в целом, поскольку является частью ключевых маршрутов федерального значения Тюмень — Сургут — Салехард и Пермь — Ханты-Мансийск — Нижневартовск — Томск, а также входит в международные транспортные направления Арктика — Азия и Северный широтный ход.

В Чеченской Республике капитально отремонтированы участки федеральной трассы Р-217 «Кавказ» между селами Итум-Кали и Ведучи. Работы выполнены на подъезде к популярному туристическому комплексу «Ведучи», в горной местности с сейсмичностью около 9 баллов.

Среди объектов, ведущих к социально значимым учреждениям, — дорога к школе в селе Чигири Амурской области. Старое здание, рассчитанное на 528 учеников, было перегружено почти вдвое. Современный корпус, построенный по национальному проекту «Образование», открыли 1 сентября 2025 года. В этот же день запустили движение по новой магистрали к нему.

Отдельное направление деятельности — обновление автомобильных дорог опорной сети. Их общая протяженность превышает 141 тыс. км, из которых 66,6 тыс. км — федеральные трассы, 74,3 тыс. км — региональные и межмуниципальные.

«Эти магистрали связывают крупнейшие города, обеспечивают доступность ключевых логистических узлов и пограничных переходов. Очевидно, что их качество должно быть на самом высоком уровне. Это напрямую влияет на связанность регионов нашей большой страны, наращивание товарооборота, рост экономики и улучшение инвестиционной привлекательности территорий. По итогам 2025 года доля дорог опорной сети в нормативном состоянии достигла 75% при плане 70,5%», — рассказал Марат Хуснуллин.

В 2026 году намечается построить, реконструировать и отремонтировать, в том числе капитально, 5,5 тыс. км федеральных, а также 19,7 тыс. км региональных и местных автомобильных дорог. Среди важнейших объектов — строительство подъездной автодороги к Махачкалинскому морскому торговому порту от федеральной трассы Р-215 Астрахань — Кочубей — Кизляр — Махачкала в Дагестане. Проект включает в себя четырехполосную проезжую часть шириной 14,5 м, два путепровода и надземный пешеходный переход. Махачкалинский порт — единственный незамерзающий и глубоководный порт России на Каспии, важное звено транспортной системы юга страны, обеспечивающее связь с государствами Средней Азии, Закавказья и другими. Протяженность участка строительства — 6,2 км. Новая дорога соединит федеральную трассу с портом, а кроме того существенно разгрузит улично-дорожную сеть Махачкалы. В Санкт-Петербурге отремонтируют 15 участков улично-дорожной сети общей



длиной более 50 км. Сейчас работы ведутся на улице Парашютной от Долгоозерной до Кольцевой автодороги. Протяженность объекта — 7 км. Участок соединяет крупные магистрали Приморского района с КАД и обеспечивает эффективное распределение транспортных потоков. Кроме того, здесь сосредоточено множество социально значимых объектов: школы, детские сады, медицинские учреждения. Также Парашютная улица откроет доступ к ряду рекреационных зон, среди которых Шуваловский лес, Мартыновский сквер, парк «Озеро Долгое». В городе Ковылкино Республики Мордовия завершат строительство транспортной развязки с путепроводами через железнодорожные пути. Протяженность объекта — 3,8 км. Проектом предусмотрено возведение 3 путепроводов, 4 подпорных стенок и 7 дорожных участков. Сейчас город, в котором проживают 20,3 тыс. человек, условно разделен железнодорожными путями на две части: в одной расположены поликлиника, несколько школ и детских садов, автовокзал, в другой — больница со станцией скорой помощи, промышленные и строительные организации, пожарная часть. Ежедневно через станцию Ковылкино проходит более 100 железнодорожных составов, в районе переезда часто образуются заторы. Новая развязка обеспечит транспортную связь двух частей города, позволит ликвидировать пробки, создаст условия для развития бизнеса.

«Мы продолжаем модернизировать дорожную сеть и совершенствовать единый транспортный каркас страны. Как правило, масштабные проекты реализуются



в течение нескольких лет, однако дорожникам и мостостроителям удастся завершить их с существенным опережением производственного графика. В процессе строительно-монтажных работ используются лучшие инженерные решения и новейшие материалы, прошедшие лабораторный контроль и соответствующие всем современным требованиям и стандартам», — подчеркнул министр транспорта России **Андрей Никитин**.

Модернизация коммунального хозяйства: дополнительный импульс. В рамках национального проекта «Инфраструктура для жизни» продолжилась активная модернизация жилищно-коммунального хозяйства. За 2025 год заменено почти 8 тыс. км сетей, введено свыше 1,5 тыс. объектов водо- и теплоснабжения, водоотведения, качество услуг улучшено для более чем 8 млн человек. При этом пока старение инфраструктуры идет быстрее обновления, поэтому стоит задача выйти на замену 2,5% сетей ежегодно.

«Сфера ЖКХ является социально значимой и затрагивает всех жителей страны. Однако в ней остается немало нерешенных вопросов, а значит, и работать здесь нужно особенно усиленно. Обеспечение необходимого качества предоставляемых услуг, которые напрямую влияют на комфорт жизни граждан, возможно только при системной и комплексной работе, направленной на модернизацию, реконструкцию и строительство объектов коммунального комплекса. Планомерно занимаемся этими вопросами», — отметил Марат Хуснуллин.

Для обеспечения качественных ЖКУ и повышения энергоэффективности проводится перевооружение оборудования и сетей, совершенствуются управленческие, технологические и экономические аспекты работы отрасли. Внедряются современные решения — от многоступенчатой фильтрации и УФ-обеззараживания до горизонтально направленного бурения и телеметрии трубопроводов. Это позволяет снизить аварийность, потери ресурсов и эксплуатационные затраты, а также повысить производительность труда за счет автоматизации. «В ходе реализации федерального проекта «Модернизация коммунальной инфраструктуры» происходит не только улучшение характеристик и эксплуатационных свойств объектов, но и конкретные социально-экономические изменения, которые ощущают миллионы граждан. Стабильная работа теплоисточников, сетей энергогенерации, систем водоснабжения и водоотведения — основа качественного жизнеобеспечения для всех россиян», — прокомментировал министр строительства и ЖКХ РФ **Ирек Файзуллин**.

Масштабные преобразования затронули все федеральные округа. Наибольшее количество объектов (503) введено в ЦФО. На втором месте — ПФО (286), на третьем — ДФО (159). Среди реализованных проектов — реконструкция котельной в Пскове, которая обеспечивает теплом районы с населением 75,7 тыс. человек, а также 11 объектов здравоохранения, 16 школ, 25 детских садов, Псковский государственный университет и учреждения культуры. Там установлены новые

водогрейные котлы мощностью 100 Гкал/час с автоматизированным дистанционным контролем. В Советском районе города Орла запущена станция водоподготовки производительностью 1577,8 куб. м в сутки, что улучшило качество услуг для 4,5 тыс. жителей. В столице Мордовской Республики городе Саранске капитально отремонтирован подводящий водовод, благодаря чему качество холодного водоснабжения повысилось для 80 тыс. человек. Работы велись открытым способом и методом горизонтально направленного бурения. С начала 2026 года в России построено и реконструировано 27 объектов тепло-, водоснабжения и водоотведения, что позволило улучшить качество коммунальных услуг для 236,1 тыс. человек. К концу декабря цифры должны увеличиться до 2207 объектов и 9,95 млн человек соответственно. «Для запуска масштабной работы по модернизации коммунального хозяйства страны были разработаны и актуализированы комплексные планы, включающие более 50 тыс. мероприятий, по обновлению свыше 18 тыс. объектов ЖКХ и порядка 140 тыс. км инженерных сетей. 26 тыс. мероприятий планируется реализовать до конца 2030 года», — сообщил генеральный директор Фонда развития территорий **Василий Купызин**.

Формирование комфортной городской среды: важен голос каждого.

Один из самых популярных федеральных проектов — «Формирование комфортной городской среды». Стартовавший десять лет назад, в 2025 году он стал частью национального проекта «Инфраструктура для жизни». Это позволило усилить координацию между уровнями власти, расширить функционал благоустраиваемых локаций. Акцент сделан на комплексный подход: обновление пространств теперь включает не только ландшафт, но и транспортную доступность, цифровые сервисы. За 2025 год современный облик приобрели свыше 4 800 общественных и около 1 900 дворовых территорий. Каждое решение учитывает местные особенности, запросы жителей и принципы устойчивого развития.

В Казани на улице Серова благоустроили бульвар, соединив его с прилегающими объектами — школой, поликлиникой,



Мнение эксперта

Марат Хуснуллин, заместитель председателя Правительства России:

— Все запланированные на 2025 год показатели выполнены. Это результат огромного коллективного труда. Строительная отрасль остается одним из драйверов экономики. Ее вклад в ВВП составил почти 22 трлн рублей. Мы построили 150 млн кв. м недвижимости — наибольший объем за всю новейшую историю России. Никогда, даже в Советском Союзе, столько не строили.

аптекой. Реализован принцип непрерывной доступной среды: от подъезда до медучреждения — плавные уклоны, тактильные полосы и контрастная навигация. Это позволяет людям с инвалидностью передвигаться самостоятельно. В городе Губкинском Ямало-Ненецкого автономного округа обновили парк «Молодежный» с учетом экстремального климата. Используются морозостойкие композитные материалы, дорожки из модифицированного асфальтобетона и автономные светодиодные светильники. Все конструкции выдерживают многократные циклы заморозки и сильные ветры.

В городе Няндоме Архангельской области реконструировали парк «Стрелка»: заменили пешеходные дорожки, установили современные скамейки, добавили арт-объекты и оборудовали полноразмерную детскую площадку с безопасным резиновым покрытием. Теперь пространство функционирует как общественный центр для прогулок, встреч и детского досуга без сезонных ограничений. «Красивые дворы, парки и набережные — важная составляющая комфортной жизни людей. Эффективным инструментом в этой работе стал Всероссийский конкурс лучших проектов формирования комфортной городской среды. В конце мая 2026 года завершилась заявочная кампания 11-го конкурса, на который было подано 435 заявок из 64 субъектов Федерации. Мы видим устойчивую положительную динамику: в регионах появляются профессиональные проектные коллективы, местные инициативные сообщества выступают

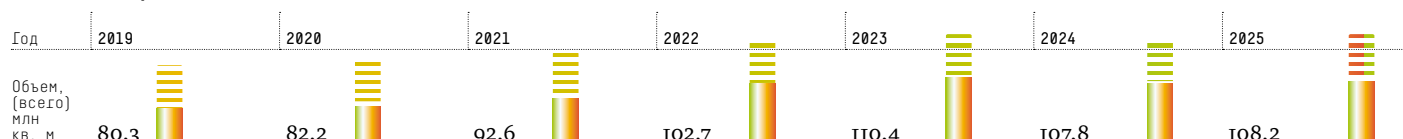
полноправными соавторами, растет качество подготовки заявок. С нынешнего года запускаем отдельный конкурсный отбор проектов для воссоединенных и приграничных регионов. Это позволит ускоренно восстанавливать инфраструктуру, преобразовать общественные пространства и создавать новые точки притяжения для людей», — рассказал Марат Хуснуллин.

А в конце июня подведены итоги VI Всероссийского онлайн-голосования за выбор объектов благоустройства, проходившего в рамках федерального проекта «Формирование комфортной городской среды». Участие в нем приняли почти 15,9 млн человек. В нынешнем году география голосования охватила 88 субъектов РФ, 1979 муниципальных образований, включая опорные населенные пункты и села с численностью жителей менее 20 тыс. человек. Было представлено 6794 проекта. Самыми активными регионами оказались Свердловская область — 832 тыс. голосов, Республика Башкортостан — 805 тыс., Московская область — 749 тыс. Наибольший процент вовлеченности населения продемонстрировали Республика Тыва — 33,4%, Томская область — 25,1%, Чеченская Республика — 20,1%. «Мы понимаем, что реально хотят люди: транспортные и пешеходные маршруты, событийные зоны, детские и спортивные площадки, элементы пляжной инфраструктуры. Благодаря их активному участию наши города получают современные, многофункциональные и привлекательные пространства», — прокомментировал Ирек Файзуллин.

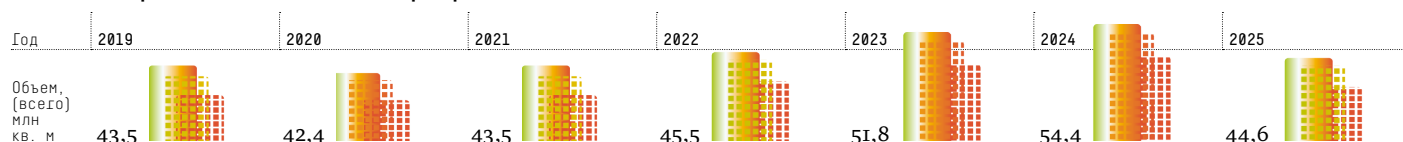
Строительный комплекс России в цифрах

Источник: аналитический центр холдинга «ЕвроМедиа»

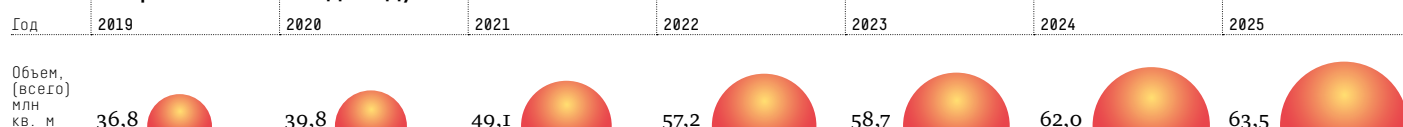
Объемы строительства жилья в России в 2019-2025 гг.



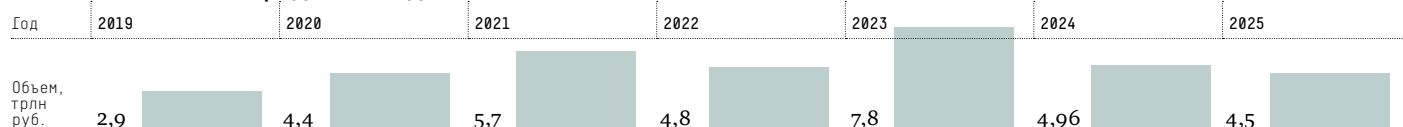
Объемы строительства многоквартирного жилья в России в 2019-2025 гг.



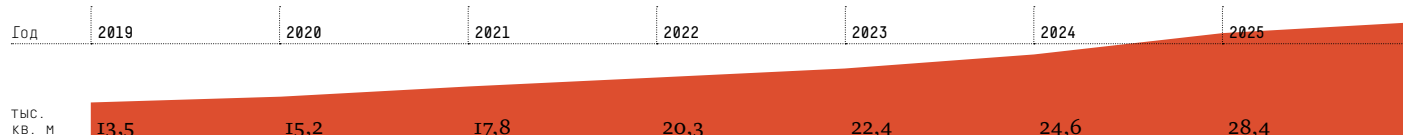
Объемы строительства индивидуального жилья в России в 2019-2025 гг.



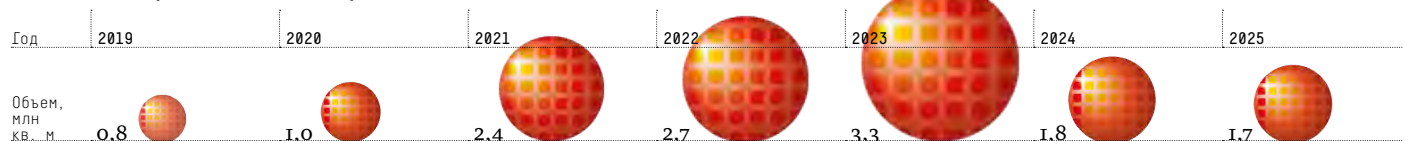
Объемы ипотечных кредитов, выданных в России в 2019-2025 гг.



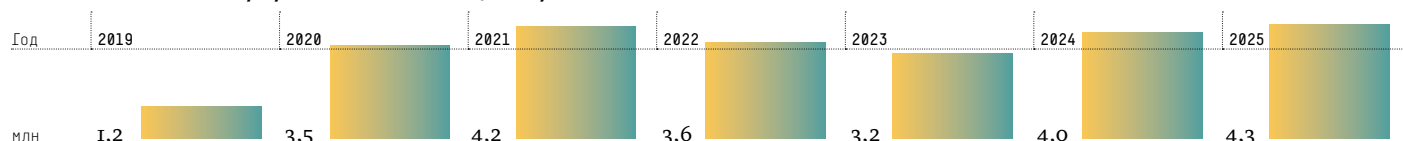
Протяженность автомобильных дорог, построенных, реконструированных и капитально отремонтированных в России в 2019-2025 гг.



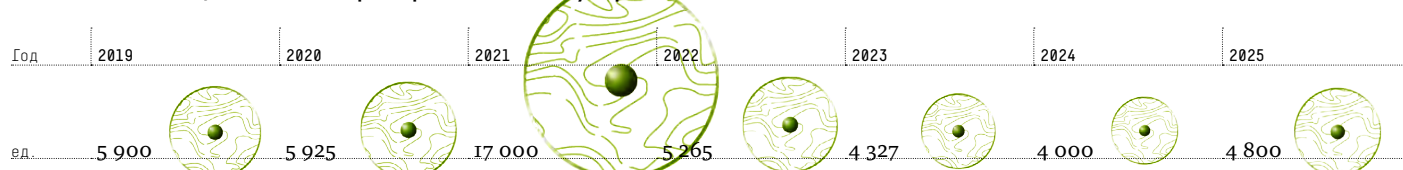
Объемы аварийного жилья, расселенного в России в 2019-2025 гг.



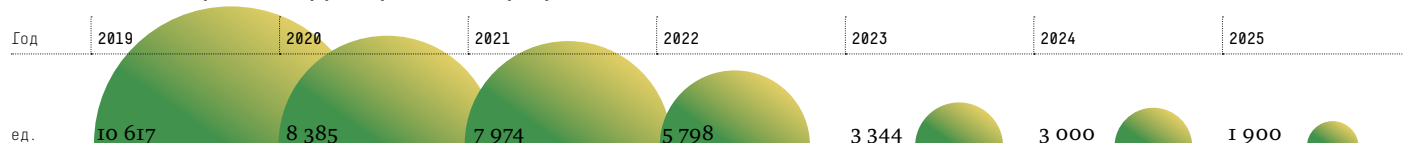
Количество семей, улучшивших жилищные условия в России в 2019-2025 гг.



Количество общественных пространств, благоустроенных в России в 2019-2025 гг.



Количество дворовых территорий, благоустроенных в России в 2019-2025 гг.



ПРИВИВКА ИСТОРИЕЙ

КАК ЗА 5 ЛЕТ ВЕРНУТЬ К ЖИЗНИ 1000 ПАМЯТНИКОВ АРХИТЕКТУРЫ, ПРЕВРАТИВ ИХ ИЗ ОБУЗЫ В ДВИГАТЕЛИ ГОРОДСКОЙ ЭКОНОМИКИ

Темой специального заседания Госсовета РФ станет обсуждение результатов первого года выполнения первой в истории нашей страны долгосрочной программы сохранения культурного наследия в России. Как данная программа повлияет на внешний облик российских городов? Эти и другие вопросы «Вестник» адресовал руководителям федеральных ведомств, координирующих программу, главам регионов и признанным экспертам в данной области.

Текст: Валерия Якимова





Ольга Любимова, министр культуры России:

— Приоритетные задачи программы «Сохранение объектов культурного наследия народов России» — это не только сохранение объектов культурного наследия (ОКН) для новых поколений, но и создание всех необходимых условий для вовлечения объектов в хозяйственный оборот, развитие механизмов привлечения к этой работе потенциальных инвесторов, а также реализация кадрового потенциала реставрационной отрасли.

Одним из важнейших аспектов данной программы на сегодняшний день является возможность восстановления объектов культурного наследия с привлечением внебюджетного финансирования, при котором приобретатель такого объекта может получить льготный кредит на все необходимые работы по его сохранению. Агентом программы выступает ПАО ДОМ.РФ.

На данный момент Министерство культуры России совместно с региональными органами власти формирует список таких объектов.

Большая работа ведется и в части совершенствования профильного законодательства. Здесь стоит задача — снизить административные барьеры, чтобы максимально оптимизировать процесс проведения работ по сохранению нашего наследия и вовлечению уже восстановленных объектов культурного наследия в хозяйственный, главным образом, в экономический оборот.

Безусловно, одну из ключевых ролей в деле сохранения объектов культурного наследия играют сами специалисты. Высокий уровень профессиональной квалификации в области реставрации и консервации — принципиально важный момент. Необходимым и эффективным инструментом контроля качества здесь выступает соответствующая аттестация, и на сегодняшний день по итогам работы специальной комиссии Министерством России уже аттестовано порядка

10 тыс. специалистов. Сама процедура аттестации также была усовершенствована. Документы на ее получение можно подавать как на бумажном носителе, так и в электронном виде через единый портал государственных и муниципальных услуг. Кроме того, были существенно сокращены сроки оказания услуги — с 45 до 15 рабочих дней.

Отдельное внимание сегодня уделяется подготовке будущих кадров. Мы ведем системную работу с субъектами и профильными образовательными организациями. Важно, чтобы вся информация о сфере реставрации, специфике и важности этой работы была максимально доступна и изложена в такой форме, которая позволила бы заинтересовать потенциальных специалистов пополнить ряды профессионалов, которые посвятят себя работе в этой сфере, а именно сохранению нашего культурного наследия.



Антон Финогенов, директор по развитию городской среды ДОМ.РФ:

— С точки зрения приоритетов уже сделан первый ключевой шаг — проведена инвентаризация объектов культурного наследия. Теперь работу с ОКН важно сделать системной и прозрачной. Планируемый переход реестра ОКН на единую цифровую платформу РФ «ГосТех» станет основой для реализации всех проектов развития. Второй важный шаг — это констатация и признание того факта, что именно частные инвестиции — основной источник реставрации ОКН, что невозможно обеспечить без комплексной поддержки государства. Президент России Владимир Путин поручил ДОМ.РФ как оператору программы проработать необходимые решения, чтобы привлечь больше частных инвесторов в процесс реставрации и приспособления ОКН. Плановый показатель — восстановить 1000 объектов до 2030 года, и это только начало большой и сверхсложной задачи. Мы запустили цифровую платформу наследие.дом.рф — единую точку входа

для работы инвесторов и регионов с ОКН. На данный момент здесь собрано уже более 2,3 тыс. объектов из 81 региона России. Из них порядка 700 объектов уже переданы инвесторам. Благодаря интеграции с реестром ОКН, НСПД и ЕГРН инвесторам доступен широкий спектр данных по каждому объекту и земельному участку.

Да, пока остается ряд законодательных барьеров, которые очень удлиняют инвестиционный цикл. Совместно с Минкультуры России мы вырабатываем дорожную карту, уже есть конкретные нормативно-правовые изменения, которые должны при выполнении главной задачи — охраны ОКН позволить при работе с таким объектом сделать инвестиционный цикл максимально прозрачным, удобным и прогнозируемым. Во многом для малых и средних городов ОКН — это основа диверсификации экономики, удержания и привлечения кадров. ОКН — лучшая инфраструктура для развития креативной экономики, которой не нужны просто стены, а нужны история и смыслы. Поэтому на ОКН нужно смотреть через призму экономической диверсификации развития городов.

Не секрет, что многие профессионалы строительной отрасли считают, что снести старое здание и построить копию или что-то новое — это хорошее решение. Здесь нам предстоит серьезная образовательная работа, которая поможет донести, что ОКН имеют огромную добавленную стоимость, которую нужно уметь раскрывать.

Сегодня важно усилить работу по подготовке специалистов в сфере сохранения наследия. К сожалению, за пределами Москвы и Санкт-Петербурга институтов, готовящих такие кадры, единицы. Поэтому крайне важно поддерживать вузы, где есть такие программы, создавать современные программы доподготовки и открывать новые профильные кафедры в региональных институтах, где такие специальности будут востребованы. Это не только проектировщики и реставраторы зданий, это еще и те, кто будет работать с территорией вокруг них: специалисты по пространственному развитию, маркетологи, девелоперы, юристы, которые готовы разрабатывать комплексные средовые проекты. ДОМ.РФ уже начал эту работу в рамках программы Архитекторы.рф, которую будет активно расширять.



Римма Воронкова, заместитель директора по пространственному развитию РЦСП при МЦСЭИ «Леонтьевский центр»:

— Сохранение культурного наследия — это непрерывная комплексная работа по регенерации исторических городов, которая априори должна закладываться в документы планирования и программирования на региональном и муниципальном уровнях. Сегодня мы наблюдаем значительную разбалансированность развития, ведущую к конфликту между необходимостью сохранения ОКН и потребностями современного города, как результат констатируем деградацию исторических зон, имеющих высокую градостроительную ценность. В федеральных программах затронут много важных задач, в том числе вопросы приведения ОКН в удовлетворительное состояние и вовлечение их в экономический оборот. Но точечного подхода к работе с отдельными элементами городских пространств недостаточно. Изношенные коммуникации, разбитые дороги, отсутствие тротуаров, затянутые сеткой исторические объекты, находящиеся на госохране, — вот обычная зарисовка исторических центров. Немалым барьером является конфликт регламентов и развития: жесткие требования к высотности, плотности застройки, материалам и облику фасадов делают нерентабельным работу с наследием даже для крупных компаний. И через пять-семь лет мы можем получить лишь стагнирующий исторический город, потому что культурное наследие сегодня — это, скорее, обременение, чем ресурс. Также нужно синхронизировать межведомственную работу разных структур власти. Важно одновременно ставить и решать задачи целого ряда сопутствующих ведомств, научиться работать с образом исторического города, формирующегося из перспектив и силуэта городских улиц, колористики и тектоники фасадов, которые создавались веками. Важны и экономические аспекты, касающиеся капитализации территорий.

Кроме того, для реализации программ понадобятся кадры. Уровень компетенций и навыков для работы с наследием специфичен: работа в архивах, исследование исторической планировочной структуры городов, функции, восстановление облика и т. д. До начала 90-х годов в стране работали специализированные научно-проектные учреждения — институты (филиалы) «Спецпроектреставрация» и производственные реставрационные мастерские. Это были мощные школы подготовки реставраторов разного профиля: искусствоведов, проектировщиков, мастеров по работе с деревом, камнем, металлом. К сожалению, региональные институты закрылись, остались только в Санкт-Петербурге и в Москве. Однако данный вид деятельности постепенно возрождается, и есть немало примеров, когда молодые люди, одержимые идеями сохранения «гения места» в сочетании с духом времени, используют новые подходы, где процессы и территория рассматриваются как единое целое, а город представляется как живой организм.



Юрий Зайцев, глава Республики Марий Эл:

— Главной новацией программы является приведение при участии ПАО ДОМ.РФ к 2030 году в удовлетворительное состояние не менее 1000 объектов культурного наследия. На платформе наследие.дом.рф уже размещены сведения по пяти таким объектам, расположенным в Республике Марий Эл. По плану в 2026 году в хозяйственный оборот должны быть вовлечены два из них — это дом с деревянной резьбой (г. Йошкар-Ола) и торговые ряды (г. Козьмодемьянск). Здания не использовались порядка 10 лет.

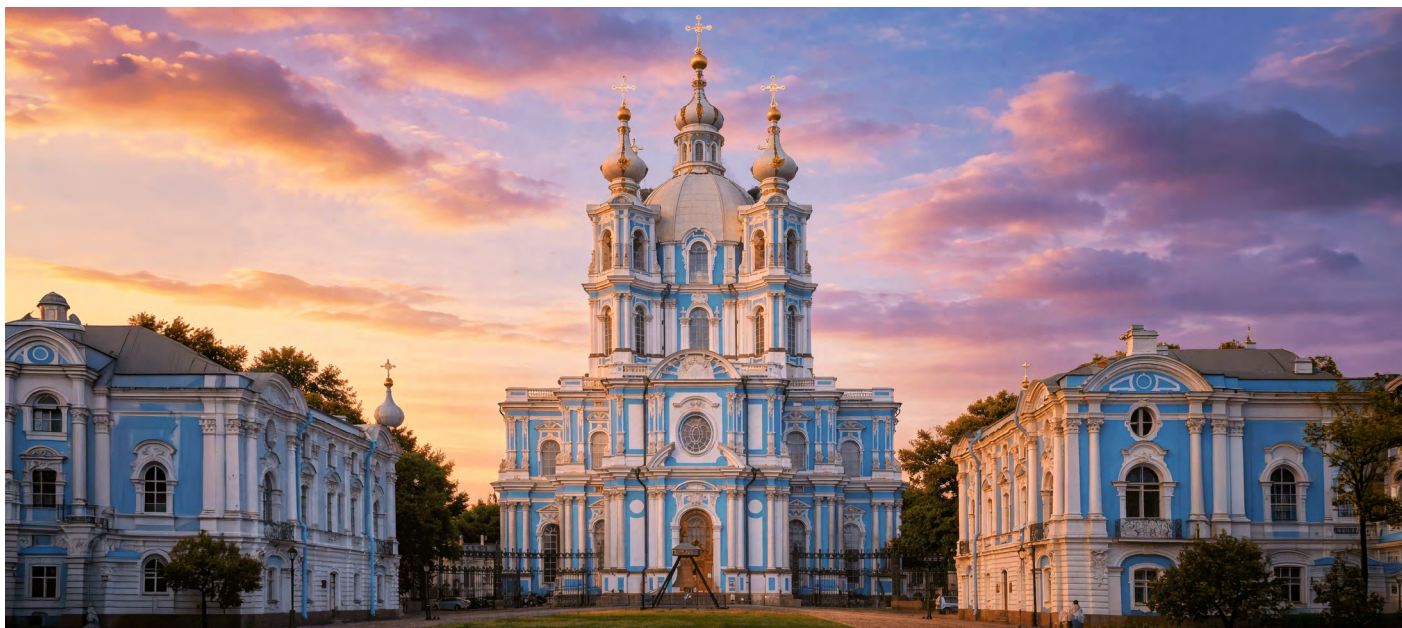
Важным аспектом программы является предоставление субсидий бюджетам субъектов РФ на реализацию мероприятий по сохранению ОКН, что дает хорошие возможности регионам в решении этой задачи. К примеру, в нашей республике есть свое место силы — это усадьба Шереметевых. Реставрация главного дома

(замка) этого объекта имеет особое значение, именно старинные усадьбы отражают национальную идентичность и неразрывную связь поколений. За прошедшие два года количество туристов, посетивших усадьбу Шереметевых, выросло на 46%. За счет средств республиканского бюджета разработана проектная документация на реставрацию главного дома с воссозданием его таким, каким он был в 1913 году. Их стоимость в ценах 2024 года составляет более 2,6 млрд рублей. Проектом предусмотрена реставрация фасадов с восстановлением утраченных белокаменных элементов декора, обновление внутренних интерьеров с музеефикацией отдельных залов, создание условий для реализации выставочных проектов совместно с музеями России и Марий Эл. Также разработана концепция дальнейшего развития главного дома замка Шереметевых. Без поддержки Минкультуры России реализация такого проекта не представляется возможной.

Безусловно, также существует проблема подготовки кадров. Для формирования кадрового резерва в Йошкар-Олинском строительном техникуме открыт набор на такую специальность, как архитектор. Также в регионе уже есть профильные организации, получившие лицензии Минкультуры на отдельные виды работ. У нас уже есть стартовая точка, от которой можно отталкиваться и наращивать базу специалистов.



Алексей Михайлов, председатель Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры правительства СПБ: — Комплексное поручение президента России **Владимира Путина** по сохранению объектов культурного наследия — это крайне позитивный шаг: внимание федеральных властей вывело сферу из изоляции, регионы перестали вариться сами по себе. Главные плюсы — глобальная инвентаризация (мы, наконец, понимаем реальный масштаб проблем) и льготное кредитование, которое стимулирует интерес и вовлекает объекты в эко-



номический оборот. С корректировкой законодательства все сложнее. По нашему мнению, в погоне за упрощением мы теряем важные аспекты контроля. Спорные инициативы, вроде права регионов снимать объекты с охраны или законы о регенерации, требуют сначала четких критериев и только потом внедрения. Однако регулярные дискуссии меняют сам подход. Объект наследия перестает быть обременением и становится фактором развития.

В июне 2026 года в рамках Госсовета обсуждали вопрос сохранения материального и нематериального наследия и наследия как ключевого фактора локальной и государственной идентичности. Если для материального наследия есть законы, то нематериальное у нас, к сожалению, хранится не так системно, как за рубежом. Наше главное предложение — масштабирование.

Мы предложили перейти от работы с отдельными объектами к системной работе с историческими поселениями. Однако это серьезное обременение для региона: ограничения в развитии, дофинансирование. Поэтому у этого статуса должны быть и плюсы. Если отдельные объекты получают льготные кредиты, то все ОКН внутри исторического поселения должны иметь право на льготное финансирование. Сейчас это доступно только для ОКН в неудовлетворительном состоянии. По поводу упрощающего порядок сохранения историко-культурных объектов нового законопроекта: нельзя резко ломать то, что работает, исключать из системы аттестованных Минкультом экспертов и вводить обязательные предваритель-

ные научно-исследовательские работы. Федеральные новации нужно сначала подробно обсуждать на местах, экспериментировать с наследием опасно. Актуален и кадровый вопрос. Потребность в экспертах-реставраторах будет расти. Но важнее не просто сформировать пул специалистов, а возродить научно-методические реставрационные центры, как в советское время: ЛенНИИпроект, Спецпроектреставрация и др. Сейчас у нас нет ни одного такого научного центра. И это не просто взял рукавичку и сделал. Меняются экология, пожарные и инженерные требования, и наука должна прорабатывать, как их совмещать с сохранением памятника. Вузы учат, а наукой должны заниматься институты. Этот системный провал необходимо ликвидировать.



Радий Хабиров, глава Республики Башкортостан:

— Одним из основных аспектов программы является привлечение внебюджетных инвестиций в восстановление ОКН, которое осуществляется через механизм льготного кредитования инвесторов. Для них сниженная процентная ставка сохраняется на весь период работы с объектом. Для удобства потенциальных инвесторов

ПАО ДОМ.РФ создало платформу наследие.дом.рф, где собирается информация об ОКН из различных регионов, рассказывается о реализации программы. Инвесторы также имеют доступ к базе подрядчиков, владеющих лицензией Минкультуры России на выполнение такого рода работ. Не являясь возобновляемым ресурсом, культурное наследие подлежит сохранению и передаче будущим поколениям. Но сохранение культурного наследия — это также сбор, документирование и изучение объектов нематериального культурного наследия, вовлечение ОКН в культурный и научный оборот. Целью культурной политики России является не только сохранение исторического и культурного наследия, но и его использование для воспитания и образования молодого поколения. Достижение всех этих целей возможно при условии реализации мероприятий, направленных на формирование у граждан России осознанного бережливого отношения к памятникам истории и культуры. Реализация программы будет способствовать укреплению духовно-нравственных и культурных ценностей, формированию исторической преемственности, обеспечению единства между поколениями. Одним из результатов реализации Стратегии государственной культурной политики до 2030 года является создание эффективной и ресурсно обеспеченной системы сохранения ОКН, что позволит снижать число ОКН, которые будучи включенными в реестр объектов культурного наследия находятся в неудовлетворительном или руинированном состоянии, и вовлекать их в хозяйственный оборот.

НИКИТА ЯВЕЙН: «ПРОФЕССИОНАЛИЗМ — ЭТО ХОДЬБА ПО ГРАНИ, КОТОРУЮ ТЫ ОПРЕДЕЛЯЕШЬ ДЛЯ СЕБЯ САМ»

«Не можешь удивить — работай конюхом». Эту фразу одного из архитекторов былых времен любит повторять Никита Явейн, руководитель архитектурного бюро «Студия 44», действительный член Российской академии архитектуры и строительных наук, лауреат Государственной премии РФ. За его спиной — сотни проектов, которые удивляют, ломают стереотипы, становятся символами эпохи. Ладожский вокзал, восточное крыло главного штаба для Эрмитажа, Олимпийский вокзал в Сочи — каждый из них мог бы стать главным в карьере любого архитектора. У Никиты Игоревича их десятки. В эксклюзивном интервью «Вестнику» один из ведущих мастеров нашего времени рассказал о том, как рождаются проекты, чем живет российская и мировая архитектура и почему профессионализм — это ходьба по грани, которую ты определяешь сам.

Текст: Елена Лозовая



При подготовке к интервью я погрузилась в изучение проектов, которые делает ваше бюро, и, если честно, залюбовалась. Но начать я бы хотела не с них, а, так сказать, с истоков. Архитектор — одна из самых династийных профессий. Учитывая, что вы родились в семье известного архитектора-конструктивиста Игоря Явейна, наверное, никогда и не рассматривали другие варианты профессии?

У меня пятеро детей, и при этом никого в архитекторы, вроде, не намечается. Так что по поводу династичности не знаю. Что касается меня, то я был младшим ребенком в семье. И тот факт, что стану архитектором, даже не обсуждался. У меня, в общем, особого выбора-то и не было. Есть известная история, когда меня года в три-четыре спросили: «Кем ты хочешь быть?», я ответил: «На букву «и». Все стали гадать, что это может быть. После самых разнообразных вариантов я гордо встал и сказал: «Ирхитектором». И до сих пор очень доволен этим выбором, потому что с детства погружен в соответствующую среду, и как-то вне этого мира мне даже трудно себя представить.

Быть вторым в семье, тем более в семье одного из ведущих архитекторов своего времени, это всегда и почетно, и сложно. Помогал ли вам отец в профессии?

Отцу было за пятьдесят, когда я родился. Поэтому не могу сказать, что мы много вместе работали. Но уже в студенческие годы мы с братом помогали ему делать проект Дубултского вокзала (Дубулты — железнодорожная станция в Юрмале — прим. ред.). Первую премию получили. Но, в общем, как таковой плотной работы не было. Пожалуй, последнее — это мой диплом, проект Ладожского вокзала в Ленинграде. Самое смешное, что многие идеи этого диплома были реализованы через 30 лет



в проекте Ладжского вокзала, который мы видим сегодня в Санкт-Петербурге.

Еще одна интересная работа, которую вы сделали в память об отце, но пока не реализовали, — «Амфитеатр лож».

Это была идея отца, о которой он мало говорил, но которая нам с братом понравилась. Мы нашли нарисованную им карточку с геометрической идеей, совмещающей два классических типа зрительного зала — античный амфитеатр и итальянский ярусный театр. Зрительный зал в нем состоит из секций вместимостью от 6 до 20 мест, при этом размер лож увеличивается по мере удаления от сцены. Эту идеологию мы вывели в реальную геометрию для всесоюзного конкурса «Театральная идея» в 80-е годы, где тоже получили какую-то премию. Что касается самого проекта, думаю, это что-то фантастическое. Идея очень оригинальная и такая какая-то... как будто не от мира сего прилетела. Даже удивительно, почему раньше никто до этого не додумался. Уверен, что когда-нибудь проект будет реализован.

Вы пошли по стопам отца и в реализации инфраструктурных проектов. При этом чисто внешне ваши железнодорожные вокзалы очень разные. Есть что-то, что их объединяет? Их объединяет дикая скорость проектирования и дикая скорость строительства. Каждый раз РЖД обращалась к нам, когда возникала критическая ситуация. Первая — за три года до трехсотлетия Петербурга было решено построить Ладжский вокзал. Пока решали, осталось уже два с половиной года. Все считали, что мы не успеем, но как-то успели. Вторая — примерно такая же история, только с Олимпийским вокзалом в Сочи, над которым трудились несколько авторов и общего транспортного проектирования объект не имел. Когда уже оставалось два с половиной года до Олимпиады и все готовились к худшему, меня позвали в РЖД, вспомнив историю Ладжского вокзала и решив, что я могу выступить в роли своеобразного кризисного менеджера. Там то ли в шутку, то ли всерьез забрали мой пропуск и сказали: «Пока не подпишешь контракт, мы тебя не выпустим». Пришлось реализовывать, проектируя объект параллельно с ведущимся строительством и каждый раз согласовывая эскизы с высшим руководством железной дороги.



1/2

1.Музей Эрмитажа в главном штабе.

2.Александровский дворец в Царском Селе.

Особое место в вашей работе занимают проекты реконструкции исторических зданий. Самые знаменитые — реконструкция и реставрация восточного крыла главного штаба под музейный комплекс Эрмитажа и реставрация Александровского дворца с приспособлением под музей императорской семьи. Откуда такая тяга к работе с историческим наследием?

В это направление меня, что называется, вынесло. Жизнь архитектора такая: не все можно спланировать. В начале девяностых, когда у меня уже была семья, двое детей и персональная архитектурная мастерская и при этом практически не было работы, мне вдруг предложили стать руководителем органа охраны памятников. Я согласился, и девять лет возглавлял Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга. Началось это с небольшой организации, которая превратилась со временем в абсолютного лидера России. Конечно, данный опыт не мог не наложить серьезный отпечаток на мою дальнейшую жизнь, вызвав определенную профдеформацию. Немаловажно и то, что я петербуржец в четвертом поколении — тяга к работе с историческим наследием у меня в крови.

В 90-е вы создали свое бюро. Как удалось выстоять в то непростое время? Сразу ли пришло признание?

Я создал персональную творческую мастерскую перед самым страшным периодом — в 90-91-м гг. А уже в 93-м наступил кризис. Пришлось заморозить мастерскую, она лет 6 не функционировала. А потом, в начале 2000-х, пришел первый заказ, и сразу крупный — Ладжский вокзал. С места в карьер. И дальше понеслось. Знаете, мне и сейчас помогает тот багаж,

то имя и то абсолютное доверие, которые я тогда получил. Например, в 2003 году, когда пришла пора реставрировать восточное крыло главного штаба под музейный комплекс Эрмитажа, эту сложную работу доверили именно мне. В чем-то это был золотой билет, который директор Эрмитажа Михаил Пиотровский выдал мне за заслуги. Честно скажу, никому бы такой проект не согласовали, кроме меня. Но у меня была репутация, которая сыграла роль. При этом многие, особенно москвичи, почему-то рванулись защищать Петербург и выступали против проекта. А сегодня это абсолютно принятая городом и, в общем, всей страной и профессионалами вещь.

Объекты культурного наследия часто считаются ношей для городов. Как вы считаете, возможно, иногда гуманнее снести ветхое сооружение и на его месте построить нечто новое?

В 90 случаях из 100 так делать нельзя. Но сегодня принятию правильного решения часто мешает существование параллельных миров — искусствоведческо-градозащитного и архитектурно-девелоперского. Одни не идут на компромиссы, другие, вообще, не понимают, как можно работать. А когда ты не понимаешь, единственный вариант — снести и что-то построить. А другой стороне нужно, чтобы ничего не происходило, они бездумно борются за здание. И это еще одна проблема — культуры созидания у нас маловато. И в том, и в другом случае мы теряем памятник. Потому что есть два способа разрушить дом. Один длинный — сделать из здания памятник, чтобы все разбежались и оно само развалится. Другой короткий — сломать его. Но никто не идет правильным путем, который заключается в понимании того, что любой памятник без новой функции умрет. Здание должно переболеть и зажить новой жизнью, иногда даже лучшей, чем была раньше. Европейцы меняют функции зданий уже лет 200-300. В России же всерьез этим занялись относительно недавно. А это целое искусство, которым нужно в совершенстве владеть. Но как владеть, если у нас нет профессии архитектора, специализирующегося на приспособлении? Такой специалист должен знать архитектуру, быть культурно образованным и разбираться в бюрократических требованиях охраны памятников. Вот этого соединения в одной профессии пока нет.

Этому не учат в наших вузах?

Этому, вообще, трудно научиться. Это постуниверситетское образование как специализация, например, у хирургов. Нужны опыт и адаптивность, потому что законодатели любят все менять, и также сильно меняются девелоперские пристрастия.

В чем главная сложность работы с историческим зданием?

Работа в исторической среде отличается тем, что вводных много. Тебе дают ограничения, заказчик выражает свои желания. И дальше уже твой творческий подход, который формируется исходя из этих ограничений. Основная работа в реставрации — определить границы, вначале писанные, а потом, что гораздо сложнее, не писанные: где предел твоего профессионального взгляда, что можно, а что нельзя. И это тонкая линия. Потому что, если ты уходишь в консервативный вариант, это все становится неоплачиваемым, да и, в общем, не нужно никому. Вместе с тем, важно не допустить ситуации, когда ты младенца из колыбельки выкидываешь. Вот в этом и заключается профессионализм, который, по большому



счету, не что иное как ходьба по грани, которую ты сам устанавливаешь для себя в результате научно-исследовательской работы. Вообще, работа архитекторов в исторических центрах — это 80% исследования и еще 20% — работа с заказчиком.

Всегда ли удается донести свою позицию до заказчика?

Не всегда. Некоторые говорят: «Ты делай! Что ты изображаешь из себя?» Но репутационные плюсы заказчику нужны, а риски несогласований — нет. Нам часто доверяют объекты, которые до нас проектировали, но они по той или иной причине не получались. Среди таких — проект «Конюшенное ведомство», где предусмотрено восстановление флигелей, создание центрального двора для кинопоказов и концертов, двух других дворов с разборной металлической оболочкой на самонесущих колоннах, которые при необходимости можно разобрать.

Вы, вообще, не ищите легких путей. Помню историю о том, как вы перебирали здания по бревнышку, чтобы использовать их часть для воссоздания объекта. Или как оставили посреди нового проекта земляной вал в Петропавловской крепости...

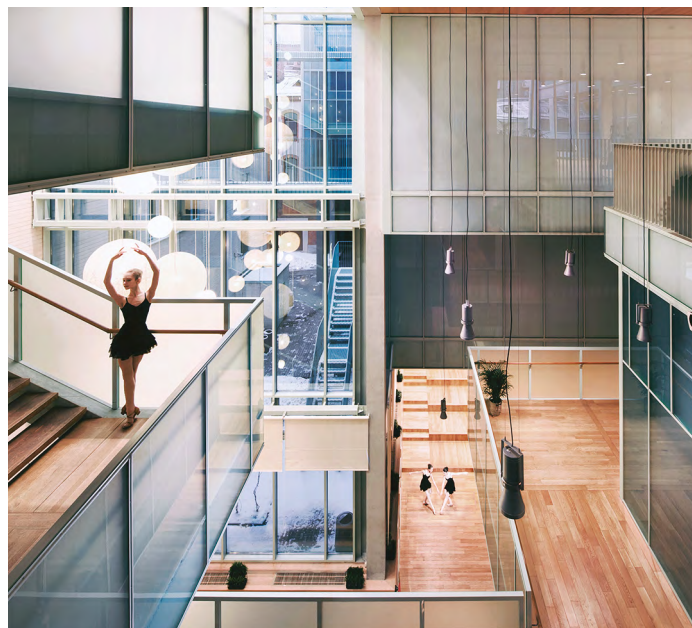
Я считаю, что легкие пути к хорошему не приводят. Сфера моей профессиональной деятельности — сложные задачи в условиях жестких ограничений. Сохранить деревоземляной вал самой первой крепости Санкт-Петербурга, которую лично Петр I создавал, в качестве главного экспоната для музея археологии — уникальный случай для России. Такое решение вызвало большое удивление, но уже одобрено на Совете по культурному наследию. Моя любимая поговорка одного из зодчих XVIII века — «Не умеешь удивить — работай конюхом». Архитектор должен уметь удивлять, и «Студия 44» это умеет.

Да, но удивлять можно по-разному.

Геростратову славу никто не отменял, но мы не пойдем этим путем.

Никита Игоревич, а если говорить о современных архитектурных тенденциях, на что бы вы обратили внимание?

Они очень полярные. Европейская, в свое время социально ориентированная архитектура сама себя «выродила» в ка-



3|4

кой-то специфический бизнес, основанный на нравственности и экологии. Такой бизнес оказался даже жестче капиталистического и лоббистского. Растут региональные школы. Начинают формулировать определенную повестку самые неожиданные страны. Китай явно выходит на первое место. Думаю, лет через 10 это будет абсолютный лидер со своей национальной школой. При этом Нидерланды, еще недавний дизайнерский центр мира, немножко подмочили репутацию. Звезды перестали котируются в Европе. Теперь они вызывают презрительную усмешку. Только в России пока не плюются при слове «Фостер».

А какое место в мировой архитектуре занимает Россия?

Мы были открыты миру какое-то время. На международный фестиваль WAF ездили успешно. 9 раз подавались, в короткие списки выходили, трижды побеждали. У других российских бюро таких достижений пока нет. А сегодня не могу сказать, что на мировой арене Россия как-то звучит. Хотя дорогая московская архитектура вышла на очень приличный уровень.

Наверное, в последнее время у наших архитекторов появились новые перспективы в плане самореализации на родине? Раньше ведь многие крупные проекты старались отдать западным специалистам.

Это комплексы на самом деле. Они в головах. Даже очень неплохие наши архитекторы почему-то думают, что у них «что-то не то». Эта некая подчиненность во многом изживается сегодня и у архитекторов, и у заказчиков. Что приводит к появлению очень сильных вещей. Наряду с этим появляется и вторичное дерьмо очень задорого. Идет определенная провинциализация с сильным дурновкусием, маскирующимся под некую самостоятельность. А на самом деле это просто отсутствие элементарной культуры.

Будем надеяться, что благодаря таким проектам, как ваши, уровень архитектуры в нашей стране будет становиться выше.

Дай бог. Главное, чтобы с головой все было нормально.

Благодарим за помощь в организации интервью пресс-службу Союза архитекторов России

3. Вокзал «Олимпийский парк».

4. Академия танца Бориса Эйфмана.

Блиц-опрос

Какое качество важнее всего в архитекторе?

Высокий общий уровень культуры — архитектура питается из культурной среды. И внутренняя открытость нужна. Наша специальность не терпит замкнутости.

Какой город можно назвать хорошим?

Это город, где удобно общаться, где все близко, много горизонтальных связей. Такого места на российской карте пока нет, есть отдельные районы в разных населенных пунктах.

В Петербурге есть такие места?

Мы сильно в этом плане отстали от Москвы — столица в пределах Садового кольца пешеходная. Но у нас в Петербурге все-таки есть несколько удачных мест, таких как Севкабель и Новая Голландия.

Через 50 лет ваше имя свяжут с каким-то одним зданием.

Какое из своих творений вы бы назвали главным памятником Никите Явейну?

Если реализуют музей металла в Выксе, он точно «прошумит». Люблю Академию танца Эйфмана и деревянный крутящийся домик, построенный для нас с братом в 90-х.

Ваши планы.

Хочется уходить от глобальных историй, делать локальные объекты, как в Выксе. Но как сложится, посмотрим.

СРЕДА ДЛЯ КОМФОРТНОЙ ЖИЗНИ

РЕАЛИЗАЦИЯ ПРОЕКТОВ КРТ ПОЗВОЛЯЕТ НИВЕЛИРОВАТЬ ЦЕЛЫЙ РЯД СЛОЖНОСТЕЙ, С КОТОРЫМИ СТАЛКИВАЛИСЬ УЧАСТНИКИ ОТРАСЛИ

Механизм комплексного развития территорий начал свою системную работу в 2021 году. За прошедшие годы он значительно изменился — его удалось доработать благодаря урокам, усвоенным участниками рынка. Все это привело к целому ряду результатов. «Вестник» разобрался в том, что конкретно повлекла за собой эволюция программы, как она работает сегодня, с какими сложностями сталкиваются участники проектов КРТ и какое будущее ждет этот механизм.

Текст: Юлия Серебрякова | Иллюстрация: Александр Лютов



Комплексная эволюция. Эксперты сходятся во мнении: проект КРТ появился как системный ответ на разрозненность предыдущих инструментов. «До 2020 года девелоперы пользовались механизмами комплексного освоения и развития застроенных территорий, которые не позволяли объединять жилые и нежилые объекты в одном проекте, — отмечает председатель совета дирек-

торов инвестиционно-промышленной группы компаний «Стилобат» **Лев Мазараки.** — Федеральный закон № 494-ФЗ, принятый 30 декабря 2020 года, ввел единый механизм КРТ. Он разрешил включать в границы одного проекта жилье, офисы и социальную инфраструктуру, если они находятся в границах одного элемента планировочной структуры». Однако, по словам президента фонда

«Институт экономики города», руководителя Комиссии в сфере жилищной политики Общественного совета при Минстрое России **Надежды Косаревой,** на этапе внедрения инструмента КРТ в практику были выявлены некоторые сложные вопросы. «Например, была уточнена возможность реализации проектов КРТ жилой застройки в отношении территории

индивидуальной жилой застройки, на которой нет аварийных или ветхих многоквартирных домов, что весьма важно для многих российских городов, — объясняет эксперт. — Также урегулировали актуальный для застройщиков вопрос о внесении изменений в решение о КРТ и договор о КРТ, заключенный на торгах». В 2022 году проект КРТ заработал во всех российских регионах, а не только в Москве, где механизм апробировали. А в 2024 году законодательство стало гибче: собственникам земельных участков разрешили самим подавать заявки на КРТ, упростили административные процедуры.

Как отмечает заместитель руководителя проекта ООО «ГП-Реновация» **Михаил Чулаев**, ключевые изменения в законодательстве связаны именно с при-

сти для финансирования инфраструктуры. С 1 марта 2025 года в проекты начали включать индивидуальные жилые дома и дома блокированной застройки, благодаря чему удалось расширить зону применения КРТ на районы, где преобладает частный сектор.

«Сегодня механизм продолжает развиваться. Комитет Госдумы по строительству и ЖКХ поддержал законопроект, который устанавливает жесткий срок расчета компенсации за жилье при КРТ — не позже, чем за два месяца до переселения, — рассказывает Лев Мазараки. — Ранее компенсацию считали на день, предшествующий решению о КРТ, и между этим решением и фактическим переселением могло пройти до пяти лет. Собственники не всегда были довольны компенсацией, начинались суды. Новый порядок снимает этот риск».

Михаил Чулаев уверен, что механизм работает довольно успешно: по данным аналитического центра ДОМ.РФ, за последний год общая площадь возводимого жилья по КРТ увеличилась в 1,5 раза, строительство таких проектов охватывает уже более половины регионов страны и все больше застройщиков. «При этом принцип реализации проектов остался прежним: 79% КРТ реализуется по инициативе правообладателя, а это значит, что реальными инициаторами строительства по-прежнему остаются застройщики», — уточняет он.

Найти эффективное решение.

По мнению экспертов, механизм КРТ оказывает значительное влияние на развитие российских городов, помогает решить проблему ветхого жилья и позволяет привлекать в регионы инвестиции. «Механизм КРТ дает возможность формировать среду, в которой людям комфортно жить, — считает коммерческий директор ГК «Новалур» **Арсений Киселев**. — Мы наблюдаем, как меняется подход от точечной застройки к комплексному развитию территорий, как появляются новые кварталы — удобные, экологичные, продуманные до мелочей». Как отмечает Надежда Косарева, до внедрения механизма КРТ профессиональные застройщики, в основном, вели строительство многоквартирных домов на незастроенных территориях на периферии крупных городов, при этом уже имеющийся жилищный фонд в центральных и срединных зонах таких городов, а также заброшенные

территории бывших промышленных зон оставались без внимания инвесторов и деградировали.

«Механизм КРТ позволил начать реализовывать проекты редевелопмента таких территорий, в том числе занятых аварийным и ветхим жильем, заброшенными или неэффективно используемыми нежилыми зданиями, с применением нового подхода формирования многофункциональной застройки, обеспечивающей комфортные условия для жизни, работы, проведения досуга и удовлетворения иных потребностей», — объясняет эксперт.

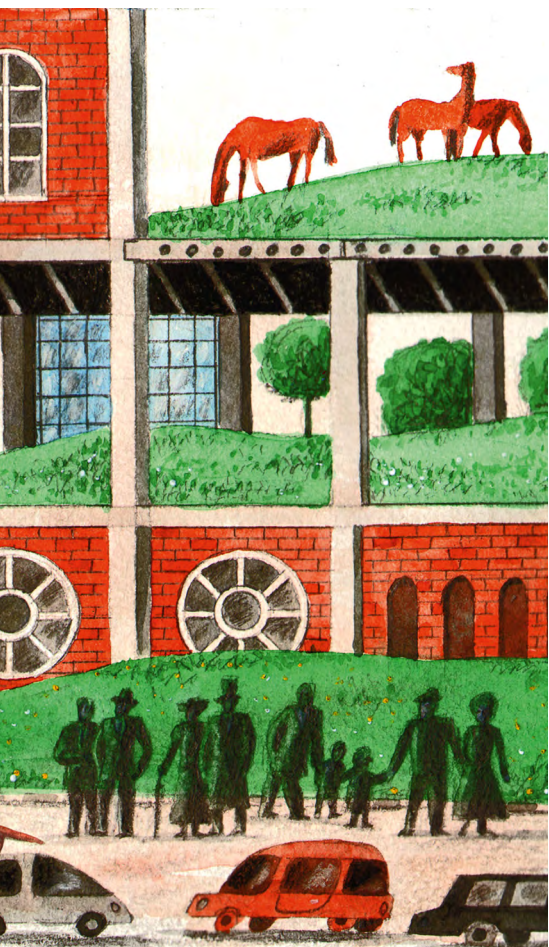
При этом, подчеркивает основатель и руководитель ГИМ **Борис Латкин**, это не просто снос аварийного дома и стройка на его месте, а перезапуск целого квартала или бывшей промзоны как территории, которая закрывает потребности жителей.

С ним солидарен и председатель правления Ассоциации участников рынка малоэтажного и индивидуального жилищного строительства **Валерий Казейкин**, который уверен, что благодаря КРТ в городах появился инструмент для возвращения в оборот промзон, аварийных кварталов и пустующих земель, а в пригородах и малых городах КРТ ИЖС может стать новой моделью организованного малоэтажного развития, которая противостоит хаотичному расползанию СНТ и участков, лишенных дорог, сетей, школ и рабочих мест.

По словам технического директора ООО «НЭП», кандидата технических наук **Александра Шебуняева**, механизм КРТ дал возможность системно и быстро развивать важные для города территории. «Без этого раньше было невозможно со всеми договориться, так как нужно совместить во времени административные процедуры, желание и возможности инвестора с согласием собственников. А решение вопроса аварийного жилья здесь, вообще, стоит особняком», — рассказывает он.

По мнению Льва Мазараки, еще один новый инструмент — инициатива правообладателей: девелопер может сам предложить территорию под КРТ, не дожидаясь решения властей. Это ускоряет вовлечение в оборот неэффективно используемых участков.

Одно из преимуществ механизма кроется в комплексном планировании. Если раньше жилые кварталы часто строились в отрыве от инфраструктуры,



нятием федерального закона № 486-ФЗ от 26.12.2024. Среди них — обязательная инфраструктура, распространение на ИЖС и блокированную застройку, возможность изменять решение о КРТ. В 2025 году механизм стал частью нацпроекта «Инфраструктура для жизни», усилив вектор на повышение качества создаваемой городской среды и позволив создать дополнительные возможно-

то теперь требуется проектировать территорию целиком — жилье, дороги, школы, поликлиники, парки, инженерные сети. Это делает новые районы самодостаточными. По словам главы Экспертного центра ИЖС «Технониколь» **Татьяны Суворовой**, КРТ воспринимается как инструмент управления качеством жизни, позволяющий связать в едином правовом контуре жилье, дороги, инженерные сети, социальные объекты, рабочие места и обязательства инвестора, а также синхронизировать градостроительные решения с инфраструктурой и экономикой проекта.



Не без препятствий.

Несмотря на все преимущества КРТ реализация механизма по-прежнему сталкивается с целым рядом сложностей. Среди них — время реализации. «Проекты КРТ, в основном, долгосрочные. Основной риск долгосрочных инвестиций связан с невозможностью предсказать изменение условий в будущем: цен на недвижимость, ставок по кредиту и других», — считает Надежда Косарева. С ней солидарен генеральный директор курорта «Лучи» **Владимир Ковалев**, который отмечает, что за время реализации проектов КРТ могут измениться стоимость строительства, условия финансирования, рыночная ситуация или потребительский спрос. Девелоперу приходится учитывать эти изменения, сохраняя первоначальную концепцию проекта. По мнению Надежды Косаревой, большие сложности могут вызывать вопросы взаимодействия с жителями и собственниками объектов недвижимости на территории КРТ. «Кроме того, застройщики, реализующие проекты КРТ, часто сталкиваются с неполной информацией относительно ограничений застройки на территории комплексного развития», — рассказывает она.

По словам Льва Мазараки, не всегда четко прописаны процедуры изменения генплана и ПЗЗ под КРТ, что порождает правовые коллизии.

«Основная проблема — правовая неопределенность», — подтверждает Татьяна Суворова. — Проект может иметь инвестора, социальную составляющую и поддержку профессионального сообщества, но блокироваться из-за несинхронизированных генплана, ПЗЗ, ВРИ земель,

отсутствия сроков для ОМС и размытых процедур по инициативе правообладателей».

Еще одной сложностью остаются данные. «Мы до сих пор работаем с тысячами разрозненных документов по отдельным объектам — жилье, школы, дороги, сети, увидеть по ним целостную картину территории способны единицы узкопрофильных специалистов», — объясняет Борис Латкин. — Отсюда и ошибки на старте, и конфликты интересов на стыке инфраструктурных решений».

В числе прочих сложностей, с которыми сталкиваются участники проектов комплексного развития территорий, возможность выхода домов из КРТ после заключения договора, что накладывает высокие риски на возможность в целом реализовать заключенный договор КРТ, неясность с изъятием объектов без титульного владельца, отсутствие преференций для инициаторов.

«Инвестор разработал концепцию, вложил деньги, а потом на общих основаниях выходит на конкурс и может проиграть», — объясняет Михаил Чулаев.

Что делать? Для того чтобы справиться с этими и прочими сложностями на пути максимально эффективного использования механизма КРТ, необходимо предпринять ряд шагов.

По мнению Надежды Косаревой, очень важна позиция субъектов РФ, поскольку в Градостроительном кодексе им даны большие полномочия по регулированию КРТ. А по словам Арсения Киселева, нужна синхронизация программ КРТ с планами развития инфраструктуры.

«Актуальны гибкие финансовые модели, например, инфраструктурные облигации», — добавляет коммерческий директор ГК «Новалур». — Для инвестора необходима защита от резких изменений правил игры, а диалог с жителями должен начинаться на ранних этапах. При этом важно использовать разные форматы — от собраний до соучаствующего проектирования. Люди должны видеть, что их мнение учитывается». В свою очередь Борис Латкин считает, что вовлечение жителей — это не столько вопрос новых форм слушаний, сколько вопрос прозрачности: когда человек видит не абстрактную презентацию, а конкретную визуализацию будущего квартала с реальными зданиями и инфраструктурой на его месте, с цифрами и моделированием транспортных потоков, доверие к процессу получается иным. Валерий Казейкин уверен, что для ускорения КРТ необходимы упрощенный порядок изменения ВРИ земель в рамках КРТ ИЖС, предельные сроки приведения генплана, ПЗЗ и иных документов в соответствие с законом, судебными актами и актами прокурорского реагирования, ответственность должностных лиц за затягивание процедур и поддержка инфраструктуры. В числе прочего — гарантии выкупа или софинансирования социальных объектов, понятные критерии оценки объектов и льготные ипотечные и налоговые режимы для организационного ИЖС.

«Дополнительными гарантиями для инвесторов могли бы стать запрет выхода домов из КРТ после заключения договора, распространение возможности



изъятия на все объекты в границах КРТ, включая те, где нет правообладателей, ввод «стабилизационной оговорки» в договоры — автоматический пересчет параметров при изменении ключевой ставки или рыночной конъюнктуры», — добавляет Михаил Чулаев.

Этот список, по его словам, может дополнить и закрепление обязательной разработки концепции КРТ до принятия решения с экономическим обоснованием и мастер-планом. В свою очередь специалист по высокоуровневой недвижимости г. Москвы **Андрей Тадеошук** уверен, что для инвесторов важнее всего предсказуемость: решения о вложении средств принимаются на годы вперед, поэтому стабильность законодательства и неизменность правил становятся одним из главных факторов инвестиционной привлекательности.

«Ускорить реализацию проектов могли бы сокращение административных процедур, расширение механизмов государственно-частного партнерства, государственное софинансирование инженерной инфраструктуры и дальнейшее развитие инфраструктурных бюджетных кредитов», — подчеркивает он.

Субъектный взгляд. О результатах работы механизма КРТ наиболее ярко говорят проекты, реализуемые в различных российских субъектах. По мнению экспертов, делать окончательные выводы пока рано, поскольку большая часть таких проектов еще не завершены. При этом нельзя не отметить масштабы реализации проектов КРТ нежилкой застройки в Москве. Большинство экс-

пертов признают: не только столица, но и Московская область по масштабу и концентрации капитала при реализации проектов КРТ на протяжении многих лет занимают лидирующие позиции. В числе показательных проектов — «Октябрьское поле», один из первых проектов КРТ, где реализована концепция 15-минутного города, проект «Зиларт», ключевым элементом которого стал ландшафтный парк «Тюфелева роща» площадью около 10 га, и «Большой Сити» (КРТ охватывает здесь более 600 га). Высокую динамику реализации проектов комплексного развития территорий демонстрируют Тюменская область, активно привлекающая внебюджетные средства, Нижегородская область, успешно комбинирующая разные подходы, Республика Татарстан, Свердловская область и ряд других субъектов.

В частности, в Якутии сегодня в работе находятся 18 проектов КРТ, охватывающих более 162 га — это почти 1,3 млн кв. м нового жилья в перспективе. Но главное не цифры, а возможность, наконец, переломить старые тренды, подчеркивает министр строительства Республики Саха (Якутия) **Виктор Романов**.

«Механизм комплексного развития дает региону шанс убить двух зайцев: ударными темпами ликвидировать аварийное жилье и одновременно уйти от эпохи спальных районов-муравейников, где школы и поликлиники приходилось ждать годами. Сегодня мы закладываем стандарт комфорта с нуля. И это только начало — амбициозные планы предусматривают приращение территории КРТ

еще на 187 га для нового витка развития», — рассказывает он.

На перспективу. Эксперты уверены, что со временем проекты комплексного развития территорий будут занимать все большую долю градостроительной деятельности в городах.

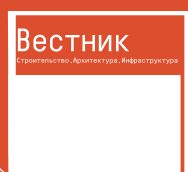
«Однако механизм КРТ без поддержки со стороны бюджетов имеет ограничения на территориях с невысокой ценой недвижимости. В связи с этим его дальнейшее развитие видится по направлению взаимодействия частных и государственных/муниципальных партнеров для реализации проектов КРТ на тех территориях, которые не позволяют обеспечить рентабельность только частных инвестиций», — делится прогнозами Надежда Косарева. По мнению Льва Мазараки, КРТ будет развиваться в сторону мастер-планирования — стратегического проектирования территорий с функциональным зонированием, транспортным каркасом и концепцией публичных пространств. Новые точки роста — города с большим объемом аварийного жилья и агломерации с дисбалансом между центром и окраинами. Борис Латкин уверен, что ими станут не столько центральные агломерации, сколько опорные населенные пункты и региональные центры, где земельный дефицит пока не так велик, но где закладывается инфраструктурный каркас на десятилетия вперед. А по словам Арсения Киселева, КРТ будет развиваться в сторону интеграции с жизнью города. Концепция 15-минутного города остается очень актуальной и впредь.

Инфраструктурный медиахаб

Первое в России отраслевое медиа, работающее по принципу маркетплейса.

Инфраструктурный медиахаб — это:

Отраслевой журнал
«Вестник»



Сайты
и лендинги



Чат-боты



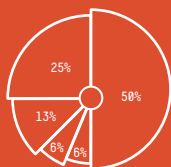
Собственная
подкаст-студия



Видеопродакшн



Аналитический центр



Департамент конгрессных
мероприятий



Диджитал-агентство



Сайт
медиахаба



Подкаст
о медиахабе



Вы можете комбинировать различные форматы контента: от цифровых решений и ивентов до печатной продукции, обеспечивая полноценное покрытие всех аспектов вашей медиастратегии.