

[illegible]

ОБ ОТЧЁТЕ

Настоящий годовой отчёт утверждён
Очередным общим собранием
участников Общества с ограниченной
ответственностью «Брусника.
Строительство и девелопмент»
(Протокол № 146 от 30.04.2025).

В отчёте представлена информация
об основных результатах деятельности
общества с ограниченной
ответственностью «Брусника.
Строительство и девелопмент» и его
дочерних обществ (далее — Брусника,
компания Брусника или компания)
за период с 1 января по 31 декабря
2024 года.

В отчёте раскрываются финансовые
и нефинансовые показатели
деятельности, ключевые события
и информация о стратегическом
развитии Брусники. Существенное
внимание в отчёте уделяется системе
взглядов и подходов к созданию
продукта многоэтажного городского
жилья.

Отчёт подготовлен на основе
консолидированной финансовой
отчётности Брусники за 2024 год
в соответствии с Международными
стандартами финансовой отчётности
(МСФО).

Аудит консолидированной финансовой
отчётности Брусники в соответствии
с МСФО с 2016 года проводит
АО «КЭПТ» (ранее «КПМГ»).

Заявление об ограничении ответственности

Представленная информация
подготовлена с использованием
данных, доступных компании Брусника
на момент её составления.

С момента составления настоящего
годового отчёта на деятельность
компании Брусника и содержание
отчёта могли повлиять внешние
или иные факторы. Кроме того,
настоящий годовой отчёт может
не включать в себя всю необходимую
информацию о компании Брусника.
Информация в настоящем отчёте
приведена по состоянию на 31 декабря
2024 года.

Компания Брусника не даёт, прямо
или косвенно, никаких заверений
или гарантий в отношении точности,
полноты или достоверности
информации, содержащейся
в настоящем годовом отчёте.
Прогнозные заявления, содержащиеся
в настоящем годовом отчёте, основаны
на ряде предположений, которые могут
оказаться неверными.

Прогнозные заявления, в силу своей
специфики, связаны с неотъемлемым
риском и неопределённостью.

Компания Брусника предупреждает
о том, что фактические результаты
могут существенно отличаться
от выраженных, прямо или
косвенно, в прогнозных заявлениях.
Подготовленный годовой отчёт
необходимо рассматривать в качестве
единого документа, где каждая часть
отчёта является неотъемлемой частью
и не может использоваться отдельно.

СОДЕРЖАНИЕ

О компании

- История компании ⁽⁸⁾
- Брусника сегодня ⁽¹⁰⁾
- Факторы устойчивого роста ⁽¹²⁾
- География ⁽¹⁴⁾
- Ключевые показатели ⁽¹⁶⁾

01

(6–17)



Результаты

- Обращение менеджмента ⁽²⁰⁾
- Результаты компании ⁽²²⁾
- Результат года ⁽²⁴⁾
- Ключевые события ⁽²⁸⁾

02

(18–33)



Стратегическое развитие

- Обзор рынка ⁽³⁶⁾
- Стратегия ⁽⁴²⁾
- Развитие Земельного банка ⁽⁴⁴⁾
- Развитие Продукта ⁽⁵⁰⁾
- Развитие Производственной цепочки ⁽⁶⁴⁾
- Развитие Сбытовой цепочки ⁽⁷²⁾
- Развитие Цифровизации ⁽⁹²⁾
- Организационное развитие и управление персоналом ⁽¹⁰²⁾
- Корпоративное управление ⁽¹¹⁰⁾

03

(34–115)



Устойчивое развитие

- Соответствие стандартам и нормам ⁽¹¹⁸⁾
- Устойчивое развитие. Подход ⁽¹²⁰⁾

04

(116–141)

Приложения

- Сданные объекты ⁽¹⁴⁴⁾
- Новые объекты ⁽¹⁵⁶⁾
- Глоссарий ⁽¹⁷⁸⁾

05

(142–180)

О КОМПАНИИ



История компании ⁽⁸⁾

Брусника сегодня ⁽¹⁰⁾

Факторы устойчивого роста ⁽¹²⁾

География ⁽¹⁴⁾

Ключевые показатели ⁽¹⁶⁾

01

ИСТОРИЯ КОМПАНИИ

2009–2013

Инвестиционный рост

Выход холдинга «Партнёр» из состава «Партнёр-Инвест». Мировой экономический кризис. Борьба за выживание. Стабилизация. Увеличение инвестиций в строительство. Получение крупных кредитов. Рост объёмов и наращивание репутации среди покупателей. Переосмысление подхода в части архитектуры, благоустройства и планировочных решений. Выход в Новосибирск и Екатеринбург.

2004–2008

Образование компании

Начало девелоперской деятельности в Тюмени под брендом «Партнёр-Инвест» и формирование земельного банка в Сибири и на Урале. Интенсивный рост в домашнем регионе. Реализация первых проектов комплексного освоения территорий, которые изменили взгляд властей и жителей на городское развитие и стали основой дальнейшего масштабирования компании. Президент России Дмитрий Медведев в микрорайоне «Европейский». Банковский кризис. Реструктуризация кредитного портфеля.

2014–2019

Продуктовая эволюция

Наращивание земельного банка в городах присутствия, выход в Сургут и Московский регион. Развитие компетенций в сфере технического инжиниринга и проектирования: собственный генподряд и НИОКР. Отраслевой кризис. Адаптация к новым реалиям и перезагрузка продукта. Поиск возможностей продолжить программы развития и выдержать сроки строительства. Компания первой в России переходит на модель финансирования строительства с эскроу-счётами.

2020–2023

Институционализация бизнеса

Брусника провела дебютный выпуск облигаций. Получила статус системо-образующего застройщика и первый в России международный эко-сертификат BREEAM уровня excellent. Одним из фокусов компании стало наращивание компетенций в проектировании и строительстве социальных и коммерческих объектов. Брусника сдала уникальную школу и спорткомплекс в Новосибирске, детский сад в Подмосковье.

Компания вышла в Омск и запустила первый проект в Москве. Рейтинговые агентства АКРА и НКР, несмотря на резкий рост неопределённости и сложную внешнюю конъюнктуру, определяют кредитный рейтинг Брусники на уровне А– со стабильным прогнозом.

Совместно с ДОМ.РФ построен первый арендный квартал в Екатеринбурге. Запущен проект с Федеральным центром компетенций по повышению производительности труда. Стартовали восемь проектов КРТ. Брусника вошла в топ-10 девелоперов страны по объёму текущего строительства.

2024

Активное региональное развитие

Выход в Санкт-Петербург и Ленинградскую область, Челябинск, Пермь и Липецк. Общий объём проектов развития территории (по механизмам КРТ и РЗТ) достиг 2,9 млн м² продаваемой площади. Соглашения о стратегическом партнёрстве с Уральским федеральным университетом, Газпромбанк-Инвестом, Сбербанком и ВТБ. Закрепление в Москве и начало строительства трёх новых проектов. Разработка крупных инфраструктурных проектов, в том числе линейного парка на 1,5 км в Омске и благоустройства Тарычёвского пруда в Подмосковье. Брусника вошла в топ-10 девелоперов по объёму ввода жилья в эксплуатацию.

БРУСНИКА СЕГОДНЯ

Брусника — российская девелоперская компания. Основана в 2004 году. Штаб-квартира находится в Екатеринбурге. Компания строит современное демократичное жильё нового качества в крупных городах Урала, Сибири, Центральной России, Москве и Санкт-Петербурге.

Брусника регулярно совершенствует свои технические решения и применяет новаторский подход при проектировании и строительстве — это позволяет сохранять лидерство по потребительским качествам продукта в рейтинге ЕРЗ.

3 545

сотрудников
в 12 городах

> 3,4

млн м²

построено с 2004 года

22,9

млрд ₽

EBITDA

> 1,5

млн м²

в стадии строительства

Брусника входит в десятку крупнейших девелоперов России по объёму текущего строительства.

A-

АКРА, НКР

Компания является эмитентом долговых биржевых облигаций, имеет рейтинги национальных кредитных агентств АКРА на уровне A-(RU) и НКР на уровне A-.ru.

БРУСНИКА

ФАКТОРЫ УСТОЙЧИВОГО РОСТА

1 место

по потребительским качествам жилых комплексов в России в рейтинге ЕРЗ

Репутация лидера по качеству городского жилья

Компанией реализовано более 50 НИОКР в области совершенствования технологий проектирования, методов и способов организации строительства, поиска новых технических решений. Ежегодно группа инженеров Брусники реализует несколько десятков проектов развития в области архитектуры, технических решений, технологий строительства.

Внимание компании направлено на сокращение сроков строительства и повышение производительности труда, а также на улучшение потребительских характеристик продукта и внедрение практик устойчивого развития. Брусника сохраняет первое место по потребительским качествам продукта в рейтинге ЕРЗ.

9,6 млн м²

размер земельного банка

Достаточный для долгосрочного развития земельный банк

На протяжении последних лет компания активно наращивает объём земельного банка. К концу 2024 года за счёт приобретения земельных активов в Москве, Санкт-Петербурге и Ленинградской области, Перми и Челябинске и заключения новых договоров комплексного развития территорий в крупных городских агломерациях он достиг 9,6 млн м². Этого достаточно для устойчивого развития не менее чем на следующие шесть лет.

С целью качественного учёта и планирования земельного банка в компании внедрена специализированная геоинформационная система, содержащая полную и актуальную базу данных по участкам и этапам их освоения.

59

объектов в стадии строительства

Консолидированное управление производственным циклом

Контур Брусники включает генерального подрядчика «Брусника. Организатор строительства» и подрядчика «Брусника. Конвейер производства». Генподрядчик обеспечивает строительное качество и эталонные сроки при заданной стоимости.

Вместе с ассоциацией постоянных партнёров компания внедряет современные стандарты безопасности, культуры производства, влияет на переоснащение и рост производительности, выстраивает цепочку контроля за производственным качеством.

33 м²

на человека — цель государства по обеспеченности жильём к 2030 году при показателе 28,8 м² в 2023 году

Крупный рынок с долгосрочным потенциалом спроса

Рынок многоквартирного жилья в России остаётся большим и далёк от насыщения, что позволяет прогнозировать устойчивый долгосрочный спрос. Фундаментально он обусловлен процессами урбанизации, ценностью недвижимости как инструмента для сохранения капитала и инвестирования, растущей потребностью в улучшении жилищных условий и необходимостью обновления морально и физически устаревающего городского фонда.

13

регионов присутствия

Эффективная региональная модель

Штаб-квартира компании находится в Екатеринбурге, портфель проектов диверсифицирован по восьми периметрам. Выбранные рынки — это крупные городские агломерации с положительной динамикой численности и доходов населения, устойчивым спросом.

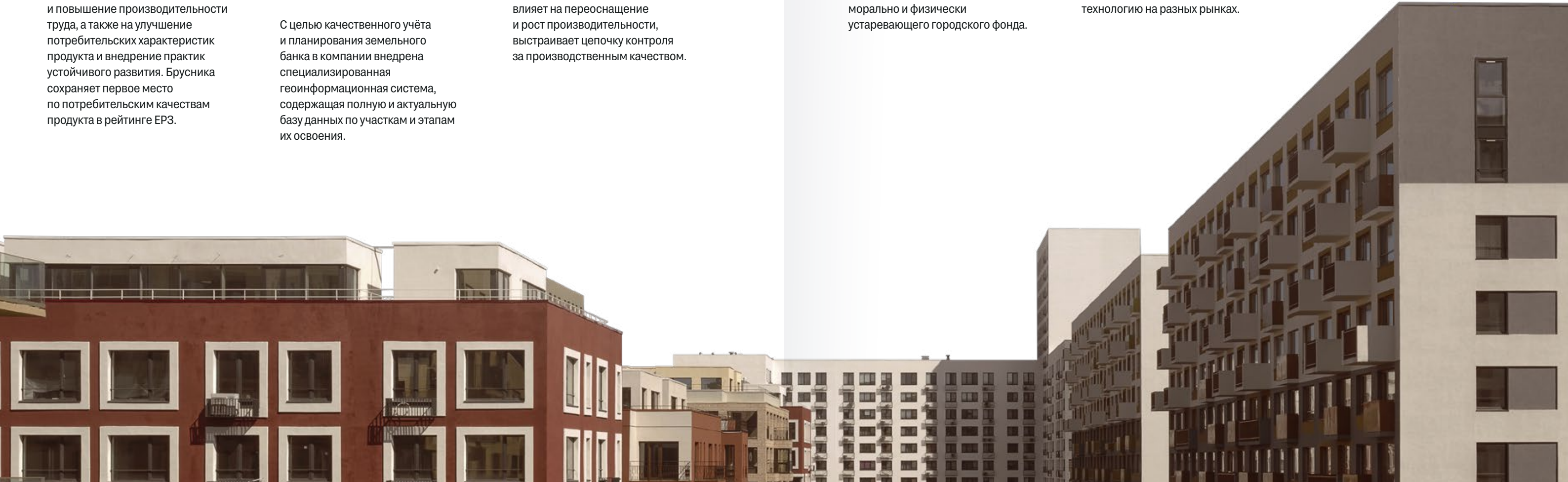
Компания устойчиво зарабатывает прибыль в рамках невысокой региональной стоимости, реализуя единую производственную технологию на разных рынках.

14

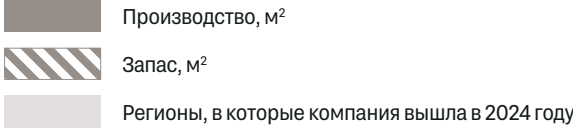
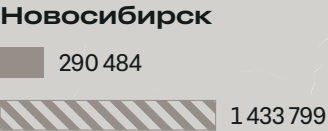
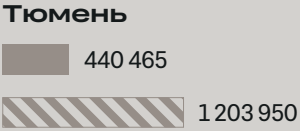
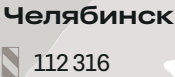
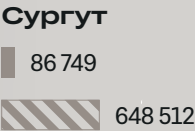
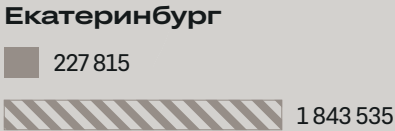
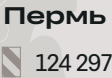
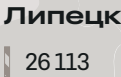
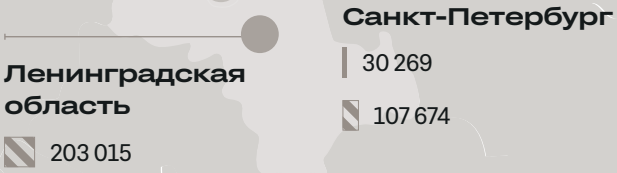
коллекций архитектуры применила Брусника в своих проектах в 2024 году

Широкое разнообразие в продукте

Брусника предлагает линейку продуктов разного класса и охватывает широкий диапазон ценовых категорий жилья. Фокус на разнообразие реализуется на уровне мастер-плана, архитектуры, проектирования дворового и общественных пространств. Отдельное внимание уделяется предложению квартир. Каждый проект компании содержит до 100 планировочных решений и имеет 10% особенных квартир.



ГЕОГРАФИЯ



Портфель проектов компании диверсифицирован по крупным регионам России.

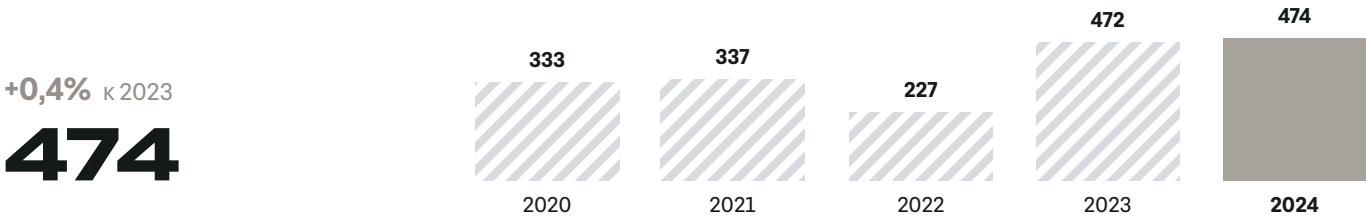
Выбранные территории характеризуются растущей численностью и высокой экономической активностью населения. Компания продолжает формировать земельный банк по регионам для строительства жилья высокого качества.

Сегодня Брусника имеет запас земельного банка и строит жильё в Новосибирске, Омске, Сургуте, Тюмени, Кургане, Екатеринбурге, Челябинске, Перми, Липецке, Москве и Московской области, Санкт-Петербурге и Ленинградской области.

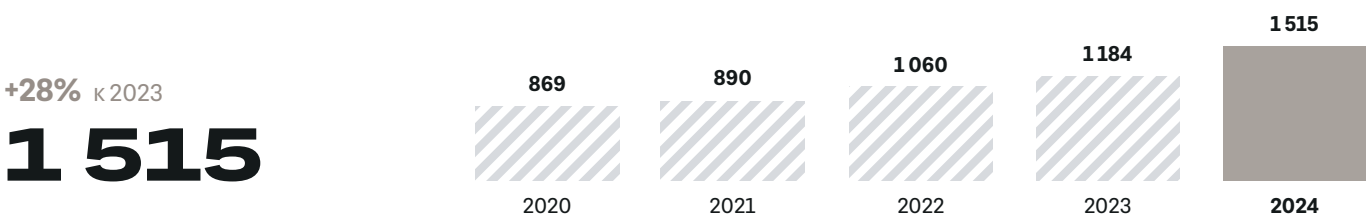
КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Операционные показатели

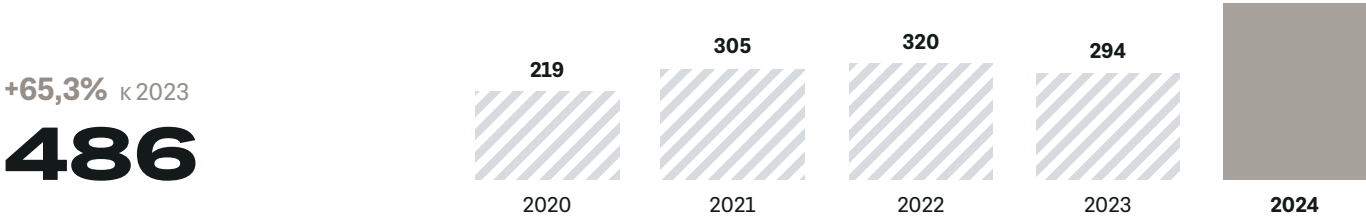
Объём реализации недвижимости, тыс. м²



Объём в строительстве на конец года, тыс. м²

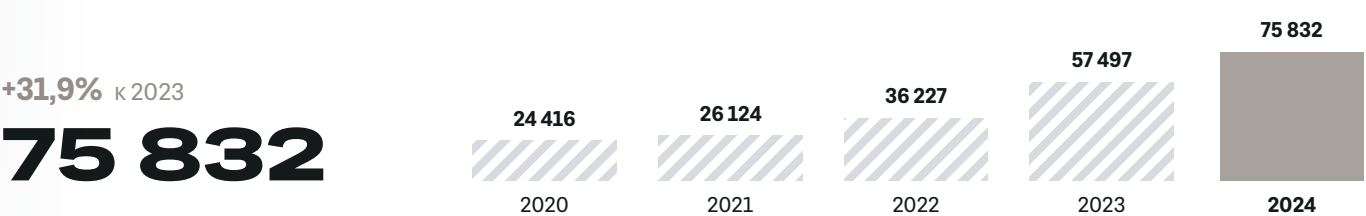


Объём ввода в эксплуатацию, тыс. м²

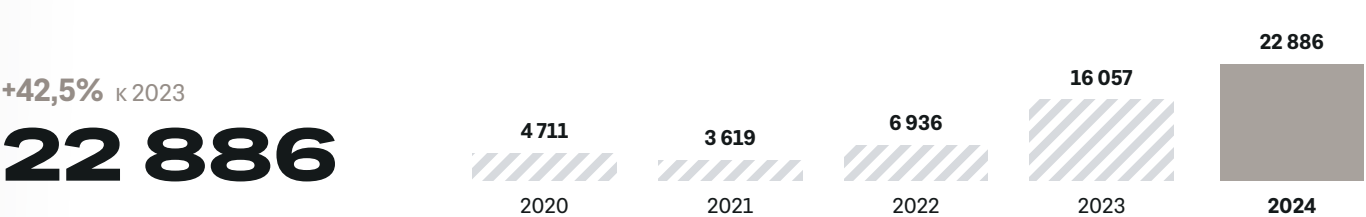


Финансовые показатели

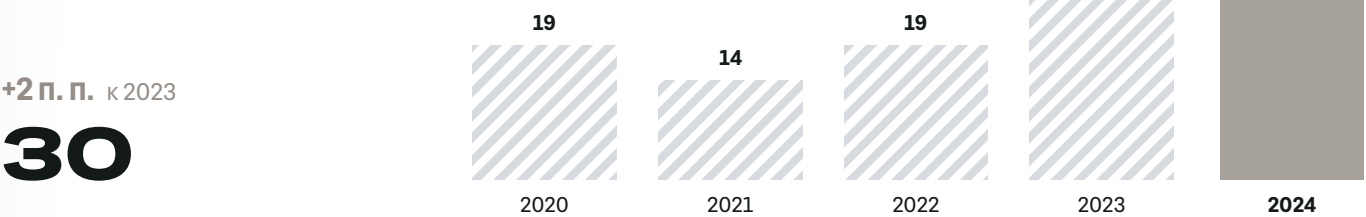
Выручка, млн руб.



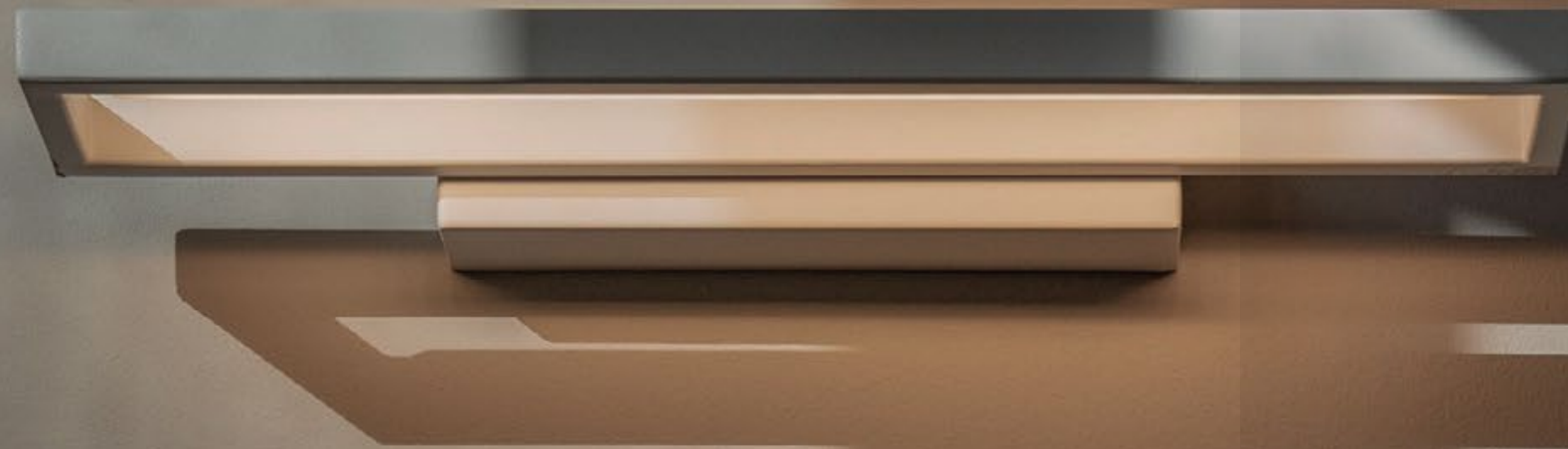
EBITDA, млн руб.



Рентабельность по EBITDA, %



РЕЗУЛЬТАТЫ



Обращение менеджмента ⁽²⁰⁾

Результаты компании ⁽²²⁾

Результат года ⁽²⁴⁾

Ключевые события ⁽²⁸⁾

02

ОБРАЩЕНИЕ МЕНЕДЖМЕНТА



В 2024 году Бруснике исполнилось 20 лет. С самого начала мы старались строить бизнес, не зависящий от краткосрочных колебаний рынка и основанный на стратегических рыночных преимуществах. Главным среди них мы считаем фокус на качестве и постоянном развитии продукта.

2024-й стал для отрасли периодом кризисных изменений. Резкий рост ключевой ставки, отмена массовой льготной ипотеки, трансформация кредитных программ, дефицит кадров, высокая инфляция — факторы, которые значительно снизили доступность недвижимости и оказали негативное влияние на результат девелоперов.

Брусника в этих условиях продемонстрировала положительную динамику операционных показателей. Мы сохранили фокус на развитии продукта, укреплении земельного банка, географической диверсификации и повышении эффективности бизнеса. Мы значимо — до 1,5 млн м² — нарастили объёмы строительства, запустили 28 новых жилых объектов, продали 474 тыс. м² недвижимости. Выручка по МСФО Брусники составила 76 млрд рублей. Мы эффективно управляли себестоимостью и ценой. Здоровье портфеля компании с точки зрения маржинальности значимо улучшилось. Сегодня более 75% наших проектов имеют валовую рентабельность выше 40%. Это обеспечивает запас прочности в период высоких ставок.

В 2024 году мы вышли в пять новых регионов. Компания запустила продажи в Санкт-Петербурге и Липецке и приобрела новые площадки в Челябинске, Перми и Ленинградской области. Одновременно мы приступили к реализации трёх новых проектов на стратегически важном рынке Москвы, строительству квартала «Нефть» в Сургуте и кварталов «На Минской» в центре Тюмени.

Компания пополнила банк проектов комплексного развития территории. Три площадки — в Новосибирске, Перми и Екатеринбурге — мы выиграли на торгах; одну — в Челябинске — приобрели. В портфеле Брусники теперь 17 КРТ и РЗТ с суммарным потенциалом около 3 млн м² продаваемой площади.

Мы продолжили выстраивать системное взаимодействие с ведущими научными центрами России: заключили долгосрочное соглашение с Уральским федеральным университетом, наладили партнёрство с Московским строительным университетом, Новосибирским университетом архитектуры, дизайна и искусств, Тюменским индустриальным университетом и сформировали корпоративный Научно-технический совет. НИОКРы — то, что позволит нам обеспечить стратегическое рыночное преимущество и наше продуктовое лидерство.

Компания реализовала ряд инициатив в области устойчивого развития. Число объектов социальной инфраструктуры в нашем проектном портфеле выросло в десять раз. Архитекторы Брусники продолжили наращивать знания и развивать компетенции в области формирования современной образовательной среды. Они разработали концепции нескольких детских садов, школ в новосибирском микрорайоне «Евроберег», тюменском проекте «Зарека», омских «Кварталах Драверта» и сургутском районе «Новин». В 2025 году компания введёт в эксплуатацию школу на 1 800 учеников в подмосковном «Первом квартале».

Инженеры Брусники разрабатывают решение по ревитализации сразу двух водных объектов: озера Верхового в Новосибирске и Тарычёрского пруда в Подмосковье. В Омске команда архитекторов компании вместе с горожанами и экспертным сообществом спроектировала линейный парк длиной в 1,5 км на левом берегу Иртыша.

В 2024 году Бруснике исполнилось 20 лет. С самого начала мы старались строить бизнес, не зависящий от краткосрочных колебаний рынка и основанный на стратегических рыночных преимуществах. Главным среди них мы считаем фокус на качестве и постоянном развитии продукта.

Мы осознаём, что 2025-й будет годом высокой ключевой ставки и низкой доступности ипотечного кредитования. Это окажет давление на экономику, спрос на недвижимость и потребительские настроения.

Несмотря на это, мы не собираемся сворачивать с пути повышения качества и эффективности. Компания сохранит критически важные инвестиции в развитие продукта и производственных технологий, продолжит работать над стандартизацией и скоростью строительства.

Мы будем меняться, становиться точнее, ещё более внимательно работать с расходами и ликвидностью, искать способы покупки, актуальные для текущей ситуации.

РЕЗУЛЬТАТЫ КОМПАНИИ

Показатели деятельности

	2020	2021	2022	2023	2024
Объём продаж, тыс. м²	333	337	227	472	474
Объём продаж, млн руб.	27 236	31 215	24 675	58 500	89 253
Количество зарегистрированных ДДУ, шт.	7 308	7 346	5 664	11 797	11 327
Количество объектов в строительстве, шт.	58	65	82	62	59
Объём в строительстве на конец года, тыс. м²	869	890	1 060	1 184	1 515
Объём ввода в эксплуатацию, тыс. м²	219	305	320	294	486

	2020	2021	2022	2023	2024
Земельный банк SFA, тыс. м²	3 130	6 500	7 800	8 879	9 582
Обеспеченность земельным банком, лет	6	10	8	8	6
Выручка, млн руб.	24 416	26 124	36 227	57 497	75 832
Валовая прибыль, млн руб.	7 365	6 705	10 247	19 267	30 804
EBITDA, млн руб.	4 711	3 619	6 936	16 057	22 886
Чистая прибыль, млн руб.	2 267	737	1 280	7 638	4 472



РЕЗУЛЬТАТ ГОДА

Первый проект в Санкт-Петербурге

Квартал, расположенный на второй линии намыва Васильевского острова, получил имя «Северный ветер».

В основу концепции проекта легла идея деления квартала на шесть кластеров: активный городской, тихий природный, спортивный, семейный, культурный и рекреационный. Они отличаются масштабом, типом и расположением домов, архитектурой, наполнением.

Всё это свяжет кольцевой бульвар, соединённый с большим парком. Форма круга не случайна, она — символ бесконечного движения и совершенства.

В квартале будет десять площадей. У каждой своё назначение. Например, событийная — для массовых мероприятий, гастрономическая — чтобы вкусно позавтракать или поужинать, спортивная — чтобы держать себя в форме, спокойствия и тишины — чтобы отдохнуть, почитать книгу или поговорить с самим собой, семейная — для игр с детьми.

Рядом с площадями мы установим арт-объекты. Резонирующие с характером пространства, они добавят ему смысла и погрузят в философские размышления.

Внешний облик «Северного ветра» вдохновлён скандинавским функционализмом и финским модернизмом, которым присущи лаконичные формы, стройная композиция фасадов, гармония цвета, света и воздуха, единство экстерьера и интерьера или гезамткунстверк. Для всех зданий «Северного ветра» мы будем использовать тёплую цветовую палитру, сочетая светлую штукатурку с коричневым кирпичом и панелями, текстурированными под дерево.



5,58 га

площадь земельного участка

137,7 тыс. м²

общая продаваемая площадь

Особый элемент квартала — современный Дом культуры. Он станет точкой сборки множества общественных функций. Главная из них — соседский центр, в котором можно будет работать и назначать бизнес-встречи, организовывать общие собрания собственников, семейные праздники или турниры по шахматам, читать лекции, проводить мастер-классы и семинары. Обычно мы проектируем здесь коворкинг, кухню, гостиную с библиотекой, кабинет, детскую игровую зону, спортивные залы, прачечную, а также пространства для проведения учебных и творческих уроков.

Рядом с соседским центром — театральная студия с собственной сценой, зрительным залом, репетиционными помещениями и гримёркой. В ДК также появится детский клуб для активных и не слишком игр, beauty-коворкинг, семейное кафе и спортивный зал, где жители квартала смогут заниматься индивидуально, а все желающие — группой.

В центре квартала расположатся школа и детский сад. Чтобы отправить ребёнка учиться, нужно будет потратить пять минут. Ограждение образовательного комплекса мы намерены превратить в гуманный объект. Это будет не глухая стена: мы интегрируем в забор игровые элементы, навигацию, арт-объекты, озеленение.

Первые этажи домов мы отдадим под коммерческую функцию. Их заполнение будет связано с характером пространств. Гастрономическая зона примет всевозможные рестораны и кафе, торговая площадь — магазины одежды и предметов декора, супермаркет, медклинику, пекарню. На западной стороне в глубине парковой зоны разместится «тихая» коммерция — спа, студии массажа, допобразование.

В «Северном ветре» мы спроектировали эксклюзивный для Санкт-Петербурга продукт — таунхаусы. Обычно такие дома располагаются в организованном коттеджном посёлке. Но мы решились на эксперимент и «внедрили» их в нетипичную среду. За счёт этого мы ещё расширили перечень сценариев использования территории.

Одна из особенностей проекта — паркинг в стилобате на первом этаже. Это не исключает наличия стандартного паркинга на подземном уровне. Его дизайн также минималистичен, но от этого он не становится менее человеческим. В качестве дополнительных сервисов будут доступны станция подкачки шин и станции для зарядки электромобилей. Зимой на уровне паркинга будет поддерживаться комфортная плюсовая температура — жителям не нужно будет думать про запуск автопрогрева и очистку автомобиля от снега.

1 173

мест в подземном паркинге

75

мест в детском саду

275

мест в школе



КЛЮЧЕВЫЕ СОБЫТИЯ

Топ-10 по вводу жилья

Брусника вошла в десятку крупнейших девелоперов страны по вводу жилья.

По методологии Единого ресурса застройщиков компания сдала более 360 тыс. м². Этот показатель не учитывает коммерческие помещения, паркинги и кладовые. Вместе с ними наш результат за 2024 год — 486 тыс. м². Это на 65% больше, чем в 2023-м.

В итоге портфель недвижимости под управлением Брусники вырос до 3,4 млн м².

Результат 2024 года обусловлен активным развитием компании и существенным ростом запусков новых проектов в 2021–2022 годах.

не менее

800 тыс. м²

по нашим планам составит ввод жилья в 2027–2028 годах



Старт комплексного развития территорий в Новосибирске и Перми

Брусника выиграла два аукциона на право комплексного развития территории (КРТ) в Новосибирске и Перми.

Первый проект предполагает освоение участка в центре города в непосредственной близости от озера Верхового и Локомотив-Арены. Его мастер-план мы разработали вместе с бюро Aedas. Он предполагает сочетание множества типов зданий, их высота будет снижаться по мере приближения к водоёму. Одновременно мы насытим территорию большим количеством функций и общественных пространств. Благодаря сложному рельефу последние станут многоуровневыми и более сложными.

Важная часть проекта — ревитализация и благоустройство поймы озера. К разработке концепции мы привлекли бюро Turenscape — одного из мировых лидеров в области водного менеджмента и устойчивого ландшафта.

Главная площадка КРТ в Перми также расположена в центре, на так называемом Тихом Компросе (всего аукционный лот включал три несмежных территории). Здесь за счёт собственных средств Брусника поэтапно расселит и снесёт четыре аварийных дома и пять нежилых зданий. В рамках проекта компания благоустроит территорию вокруг будущей застройки: создаст или восстановит тротуары и проезды, высадит деревья, кустарники и газоны, обеспечит освещение улиц, организует ливневые стоки. Старт реализации проекта намечен на осень 2025 года. Это будет среднеэтажное жильё нового для Перми уровня.



Новосибирск

6,8 га площадь участка КРТ

150 тыс. м² недвижимости будет построено

Пермь

6,5 га площадь участка КРТ

100 тыс. м² недвижимости будет построено

Наращивание присутствия в Москве

В 2024 году Брусника запустила три новых проекта в Москве.

Первый — квартал «Издание» — расположен на юго-востоке в границах Перовского шоссе и 1-й Фрезерной. Он состоит из пяти разноэтажных башен. В самой высокой 150-метровой мы впервые применим тоннельную опалубку, которая позволяет сделать прочный и ровный каркас.

Дома «Издания» объединены стилобатом, в котором разместятся дизайнерский паркинг и коммерческие помещения. На бывшей территории завода «Станкоагрегат» появится городской сквер, который станет частью большого общественного пространства вокруг квартала.

Второй проект расположен в Бутырском районе на месте бывшего Останкинского пивоваренного завода. Являясь воплощением старой столичной жизни, он получил имя «МОНС». Название создано путём аббревиации известной песенной строки: «Московских окон негасимый свет». Здесь мы также построим пять домов от 2 до 45 этажей. Каждый из них при сохранении общей стилистики будет иметь свой характер. Мы построим «город в миниатюре» — с площадями и цепочкой бульваров, с городским сквером, офисно-деловым и торговым центрами.

Третий проект — «Дом А» — мы строим у метро «Павелецкая». В основе его концепции — чёткая симметрия, строгие формы, трёхчастное деление фасада, активное террасирование. Дизайн здания отсылает зрителя к архитектуре американского традиционализма, которую можно обнаружить в Вашингтоне, на юге Манхэттена, в Чикаго и Бостоне. Доминанта дома — 22-этажная башня. Её обрамляют две невысокие секции. Они замыкают контур квартала, формируя два многофункциональных двора. Ансамбль замыкают два павильона с кафетерием, детским клубом и летним кинотеатром.



>550 тыс. м²

суммарная продаваемая площадь
четырёх московских проектов Брусники



Запуск первого проекта КРТ в Югре

Компания открыла продажи сургутского квартала «Нефть» — первого проекта комплексного развития территории в Югре. Чтобы начать его реализацию, команда филиала без единого конфликта расселила 50 домохозяйств.

Квартал расположится на участке 2,9 га в границах улиц Артёма, Марии Поливановой, Кедрового переулка и Набережного проспекта. Проект предполагает возведение трёх домов высотой 7–9 этажей и одного здания с акцентной 17-этажной башней. В них архитекторы Брусники спроектировали 818 квартир. 500 м² жилья компания передаст городу для реализации федеральных и региональных программ.

Первые этажи домов займут коммерческие помещения (почти 5 тыс. м²). В них разместятся магазины, кафе, рестораны, центры дополнительного образования, салоны красоты и другие полезные сервисы. Вдоль Набережного проспекта появится променада, а между домами — спортивные площадки, пешеходные и велодорожки, зоны отдыха для жителей Сургута. В общественных пространствах вокруг квартала и во дворах Брусника высадит десятки видов растений, в том числе взрослые деревья, кустарники и цветы, подобранные по календарю цветения.

50 домохозяйств расселила команда Брусники

Стратегическое партнёрство с Уральским федеральным университетом

В июле 2024-го на выставке «Иннопром» Брусника и УрФУ подписали соглашение о стратегическом партнёрстве.

Сотрудничество предполагает открытие новых учебных пространств, учреждение стимулирующих стипендий для студентов и преподавателей, грантов для молодых учёных, организацию целевого обучения и реализацию совместных образовательных программ. Брусника также намерена поддерживать научные исследования и разработки университетских команд.

Ряд инициатив в рамках соглашения уже реализован. Инженеры Брусники установили рядом с одним из корпусов УрФУ двухуровневую велопарковку. Она стала первым подобным объектом в Екатеринбурге. Осенью в институте строительства и архитектуры мы открыли коворкинг.

В нём интегрированы зоны для индивидуальной и групповой работы, лаунж с мягкой мебелью, где можно будет собираться для реализации творческих проектов или неформального общения. Благодаря трансформирующейся мебели назначение пространства легко меняется. За 10 минут коворкинг может превратиться в лекторий.

Одновременно мы запустили программу по проектному обучению, начали разрабатывать новые образовательные форматы, позволяющие студентам погружаться в реальные производственные задачи, а компании — получать свежие идеи и повышать квалификацию сотрудников.

Следующий шаг — реставрация знакового для УрФУ объекта — Большого чертёжного зала (подробнее о проекте см. на стр. 134).



Выход в Липецк

Брусника начала строительство и продажу квартала, расположенного в центре Липецка, на месте снесённой гостиницы «Турист».

В основу его концепции наши архитекторы заложили два принципа. Первый — соразмерность городу. Высота большинства секций, выходящих на природные территории, составит 7–12 этажей. Башня-доминанта выходит на активный перекрёсток и вступит в архитектурный диалог со зданием арбитражного суда. Второй принцип — встроенность квартала в водно-зелёный каркас Липецка. Он — связующее звено между Нижним парком, зоопарком, рекой Воронеж и скверами. Акцентом нового проекта станет двухуровневое центральное лобби со вторым светом.

В него можно попасть со внутреннего двора, с улицы и с подземного паркинга. На первом этаже создадим мягкую зону ожидания для резидентов и гостей квартала, а также установим стойку консьержа. Высокие потолки, природные материалы и приглушённое освещение создадут уютную и стильную атмосферу.

На «входе» в квартал мы организуем новую городскую площадь с фонтаном и аллеей клёнов. По периметру проекта высадим взрослые деревья: липы, берёзы, черемуху и боярышник, и расставим уличную мебель: столики для пикника, качели и скамейки. У здания суда разобьём сквер с прогулочными зонами и большим газоном.

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ

Обзор рынка ⁽³⁶⁾

Стратегия ⁽⁴²⁾

Развитие Земельного банка ⁽⁴⁴⁾

Развитие Продукта ⁽⁵⁰⁾

Развитие Производственной цепочки ⁽⁶⁴⁾

Развитие Сбытовой цепочки ⁽⁷²⁾

Развитие Цифровизации ⁽⁹²⁾

Организационное развитие и управление персоналом ⁽¹⁰²⁾

Корпоративное управление ⁽¹¹⁰⁾

03

ОБЗОР РЫНКА

Ключевые показатели

+12% к 2023

114 млн м²

среднегодовой объём строящегося многоквартирного жилья

-3% к 2023

48 млн м²

объём запуска новых проектов

-12% к 2023

45,5 млн м²

объём ввода многоквартирного жилья

-4 п. п. к 2023

76 %

соотношение распроданности и стройготовности

-27% к 2023

2,5 трлн ₽

объём кредитов, выданных на покупку новостроек

-26% к 2023

569 тыс.

договоров долевого участия оформлено

03 — Стратегическое развитие

Годовой отчёт 2024

37

Отмена массовой льготной ипотеки

2024 год очевидным образом разделился на две части — до и после отмены массового льготного кредитования.

С января по июнь выдача ипотеки на новостройки опередила итог аналогичного периода 2023 года на треть. Пик логично пришёлся на июнь, когда люди пытались использовать последнюю возможность, — почти 475 млрд рублей (рекордный месячный объём за всю историю).

Во втором полугодии произошёл резкий спад. Объём ипотеки на новостройки, выданной банками за третий квартал, составил 460 млрд рублей. Это на 60% меньше, чем в аналогичном периоде 2023 года.

Рыночная ипотека фактически остановилась, что видно по средневзвешенной ставке: она как была, так и осталась чуть выше 6%. Продажи в третьем квартале упали год к году более чем в два раза.

Вместе с этим снизилась доступность проектного финансирования — средневзвешенный показатель его стоимости за год вырос с 6,4% до 8,3%. Ставки по бридгам и цена публичного долга преодолели планку 25%. Банки начали повышать требования по собственному участию девелопера в проектах.

Ипотечный стандарт, который заработал в январе 2025, «отключил» схемы с ипотекой без первоначального взноса, резко сузил возможности субсидирования кредита. Под пристальным вниманием ЦБ — рассрочка. Вкупе с высокой ключевой ставкой Банка России это определённо повлияет на доступность жилья и снизит активность девелоперов по запуску новых проектов. В крупных городах это случилось уже в 2024 году. По данным BpMAP, в целом по миллионникам вывод жилья сократился на четверть.

Ключевые показатели жилищного кредитования в России, 2022–2024 Источник: ЦБ РФ

Период	Ипотека на новостройки, млрд руб.	Средневзвешенная ставка, %	Ключевая ставка, %	Инфляция, %
Январь 2022	120	10	10	10
Февраль 2022	180	10	10	10
Март 2022	400	10	10	10
Апрель 2022	350	10	10	10
Май 2022	150	10	10	10
Июнь 2022	130	10	10	10
Июль 2022	150	10	10	10
Август 2022	180	10	10	10
Сентябрь 2022	210	10	10	10
Октябрь 2022	150	10	10	10
Ноябрь 2022	180	10	10	10
Декабрь 2022	310	10	10	10
Январь 2023	150	10	10	10
Февраль 2023	180	10	10	10
Март 2023	210	10	10	10
Апрель 2023	200	10	10	10
Май 2023	210	10	10	10
Июнь 2023	220	10	10	10
Июль 2023	250	10	10	10
Август 2023	370	10	10	10
Сентябрь 2023	460	10	10	10
Октябрь 2023	360	10	10	10
Ноябрь 2023	380	10	10	10
Декабрь 2023	430	10	10	10
Январь 2024	130	10	10	10
Февраль 2024	140	10	10	10
Март 2024	220	10	10	10
Апрель 2024	220	10	10	10
Май 2024	290	10	10	10
Июнь 2024	475	10	10	10
Июль 2024	120	10	10	10
Август 2024	150	10	10	10
Сентябрь 2024	180	10	10	10
Октябрь 2024	160	10	10	10
Ноябрь 2024	150	10	10	10
Декабрь 2024	160	10	10	10

■ Ипотека на новостройки, млрд руб.

— Средневзвешенная ставка, %

— Ключевая ставка, %

— Инфляция

Январь — март 2023: снижение выдачи, обусловленное высокой базой 2022 года

Апрель — июнь 2023: активизация выдачи на фоне восстановления экономики и роста зарплат

Июль — сентябрь 2023: ажиотажный спрос, вызванный грядущим ужесточением условий кредитования и ростом ставок

Октябрь — декабрь 2023: стабилизация выдачи, обусловленная остановкой рыночного кредитования и модификацией льготных программ

Январь — февраль 2024: охлаждение рынка ипотеки на фоне ужесточения условий кредитования

Март — май 2024: активизация выдачи по мере роста уверенности в отмене массовой льготной программы

Июнь 2024: ажиотажный спрос на льготную ипотеку

Июль — декабрь 2024: кардинальное сжатие выдачи, переориентация рынка на альтернативные механизмы продаж

Рекордно низкая безработица

В 2024 году одной из ключевых проблем отрасли (и экономики в целом) стал дефицит кадров.

Часть экспертов по привычке объясняют его природу плохой демографией. В то же время численность рабочей силы и занятых на единицы процентов отличаются от исторических максимумов.

Одной причины у столь острой нехватки людей, по всей видимости, нет. Имеет смысл говорить о совокупности сразу шести факторов:

- масштабное межотраслевое перемещение работников из-за развития ВПК;
- структурный дисбаланс: предприятия готовы нанимать сотрудников без высшего образования по профессиям, связанным с физическим трудом, а предложение формируют преимущественно люди с высшим образованием;
- господство «российской» (по Капелюшникову и Гимпельсону) модели рынка, при которой амортизация экономических шоков идёт не столько за счёт падения занятости и роста безработицы, сколько по линии сжатия продолжительности и цены труда;
- заниженные представления о зарплате у работодателей и завышенные у кандидатов;
- сокращение потока мигрантов;
- коронавирусный опыт дистанта и нежелание работать по-прежнему.

2,3 %

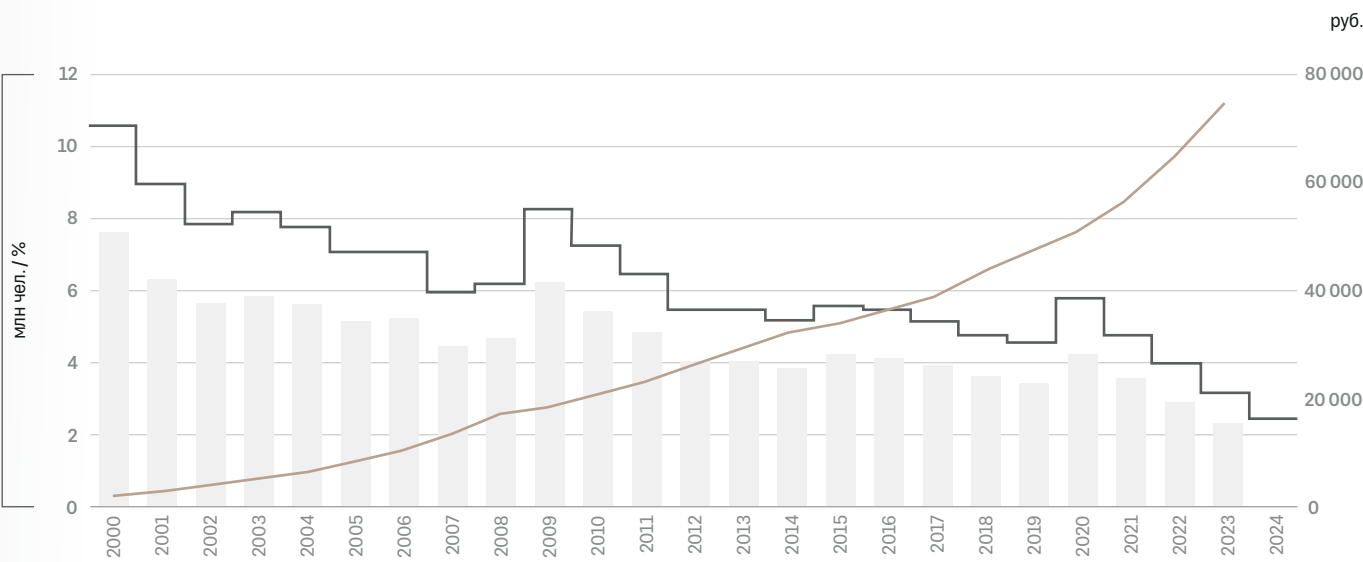
исторический минимум безработицы в 2024 году

18 %

рост зарплат в номинальном выражении за 2024 год



Показатели рынка труда России



Источник: Росстат

- Численность безработных в возрасте от 15 до 72 лет, млн человек
- Средий уровень безработицы, %
- Средняя начисленная зарплата, руб. (правая шкала)

Декан экономфака МГУ Александр Аузан считает последний фактор чуть ли не главным, полагая, что он изменил парадигму рынка, разрушив «российскую» модель и превратив работников из «крепостных» в вольных. В связи с этим стоит констатировать, что отношения работодателей и работников изменились в пользу последних.

Простых решений здесь нет. Эксперты формулируют два направления. Первое — рост производительности строительной отрасли, её автоматизация. Второе — привлечение мигрантов. Оба пути значительно осложнены. Роботов страна производит мало. Поток людей из ближнего зарубежья иссякает из-за девальвации рубля и нормативных ограничений, а из дальнего не растёт из-за значительных культурных различий.

В среднесрочной перспективе единственный выход для девелоперов — развитие имеющегося человеческого потенциала. Это радикально повысит значение HR-функции, которая ранее была вспомогательной. Ключевой задачей станет не привлечение, а удержание людей, улучшение корпоративной культуры и системы развития внутренних кадров.



Марш КРТ

На конец года в России в активной стадии реализации механизма КРТ находилось почти 800 территорий площадью 18 тыс. га.

Градпотенциал — 126 млн м², более 90 млн м² из них — жильё (год назад все показатели были на 60–100% ниже). Всего в проработке — 1,3 тыс. территорий. В рамках реализации КРТ девелоперы и муниципалитеты расселили 228 тыс. м² жилого фонда.

Правда, по данным в ЕИСЖС объём проектов, получивших разрешение на строительство в рамках КРТ, по итогам 2024 года составил только 5 млн м² (это примерно 4% от всей российской стройки). С начала 2023 года показатель вырос в три раза.

Очевидно, что в среднесрочной перспективе КРТ станет если не основным, то одним из главных способов пополнения земельного банка девелоперов. Причина в том, что он балансирует интересы всех участников городского развития и фактически является единственным эффективным инструментом качественного обновления среды.

На конец 2024 года в портфеле Брусника находилось 11 проектов КРТ суммарным объёмом более 1,5 млн м² продаваемой площади. Компания в партнёрстве с местными властями принимает участие в поиске и формировании границ комплексного развития, формулировании гипотез о градостроительном потенциале площадок, оценке объёма затрат на приобретение прав на объекты недвижимости.

800

территорий в активной стадии реализации механизма КРТ на конец 2024 года
Суммарная площадь — 18 тыс. га

126 млн м²

градпотенциал механизма КРТ
Более 90 млн м² из них — жильё (год назад все показатели были на 60–100% ниже)

1,3 тыс.

территорий в проработке

Фокус на расширение

Одним из стратегических приоритетов рынка в 2024 году стала диверсификация. Прежде всего — географическая.

Столичные девелоперы, долгое время не обращавшие внимание на региональные рынки, запустили десятки проектов в крупных и не очень городах. В свою очередь, региональные компании интенсифицировали попытки выйти в высокомаржинальные Москву и Подмосковье.

Встречная экспансия началась не в 2024-м, но в прошедшем году она явно активизировалась. В итоге на столичном рынке оказались более 30 новых компаний, в их портфеле — примерно 70 проектов. Крупнейшие московские девелоперы — Самолёт, ПИК, ФСК, А101 — вышли или заявили о выходе в 5–10 новых регионов каждый.

Свой дом

Сегмент загородной недвижимости в 2024 получил сразу несколько стимулов для активного развития.

Во-первых, на него распространили семейную ипотеку. Во-вторых, в конце года власти начали готовить сектор к бесшовному переходу на механизм эскроу.

В результате по условиям функционирования они фактически сравнялись с многоквартирным сегментом. При этом стоимость 1 м² в частном доме заметно ниже, чем в квартире, что позволяет за одни и те же деньги приобрести более просторное жильё.

Диверсификация шла и по другой оси — продуктовой. Так, Самолёт запустил премиальное направление Select и договорился с Cosmos Hotel Group о партнёрстве на гостиничном рынке. В отели намерены инвестировать и Кортрос с Эталон, Capital Group анонсировала первый проект курортной недвижимости, Forma объявила о создании в Москва-Сити концептуальных рабочих пространств премиум-класса, а крупный региональный девелопер Атом решил заняться строительством придорожных отелей.

Брусника также сосредоточена на продуктовой диверсификации. В 2024 году компания продолжила развивать компетенции в проектировании и строительстве инфраструктуры: школ, детских садов, культурных и медучреждений, коммерческой недвижимости. В контуре Брусники созданы подразделения, специализирующиеся на создании и программировании нежилых проектов.

5 новых регионов

В 2024 году Брусника запустила продажи в Санкт-Петербурге и Липецке и купила новые площадки в Челябинске, Перми и Ленинградской области

По итогам 2024 года доля ИЖС в структуре ввода в России составила 65%. И потенциал развития сегмента не исчерпан: судя по опросу ВЦИОМ, 66% семей считают частный дом предпочтительным видом жилья, в то время как живут в них лишь 25% (разрыв — 2,6 раза).



СТРАТЕГИЯ

Особое внимание компания уделяет дизайну и качеству производства, применению технических инноваций и укреплению репутации среди покупателей. Добиваться результата позволяет концентрация фокуса внимания на главных компетенциях девелопмента городского жилья.

ПЛАНЫ

В ближайших планах компании — наращивание объёмов строительства



в горизонте 2030 года

ЦЕЛЬ

- +

Построение устойчивого бизнеса, рост и развитие которого основаны на системных преимуществах, нечувствительных к краткосрочным изменениям рынка.
- +

Лидерство

 - по качеству продукта
 - по производительности труда
 - в коммуникациях с потребителем

Причины прироста

- +

Наращивание объёмов

 - Москва
 - Московская область

Новые рынки

 - Санкт-Петербург
 - Ленинградская область
 - Челябинск
 - Пермь
 - Липецк

Долгосрочную основу конкурентоспособности будут составлять

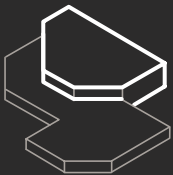
- +

Технология создания жилья высокого качества как уникального сочетания эстетических, функциональных и инженерных решений в рамках рыночной себестоимости среднего класса
- +

Передовые технологии в автоматизации проектирования и префабрикации строительства

РАЗВИТИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО БАНКА

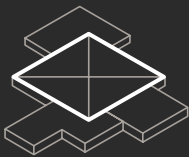
Результаты



9 582

тыс. м²
SFA

общий запас земельного банка
Брусники в метрах продаваемой площади



902

тыс. м²
SFA

продаваемая площадь объектов,
на которые получены ГПЗУ в 2024 году



+5

новых
регионов

Пермь, Челябинск, Санкт-Петербург,
Ленинградская область, Липецк



+4

проекта
КРТ

в запасе земельного банка Брусники



100 %

плана по разрешениям на строительство в 2024 году
обеспечено полученными ГПЗУ



600+

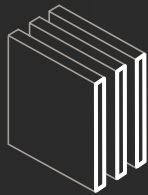
человек

регулярных пользователей ИСУП Земли
ежемесячно, из которых только 10% —
сотрудники Земельного банка



900+

площадок поступило
на рассмотрение в 2024 году



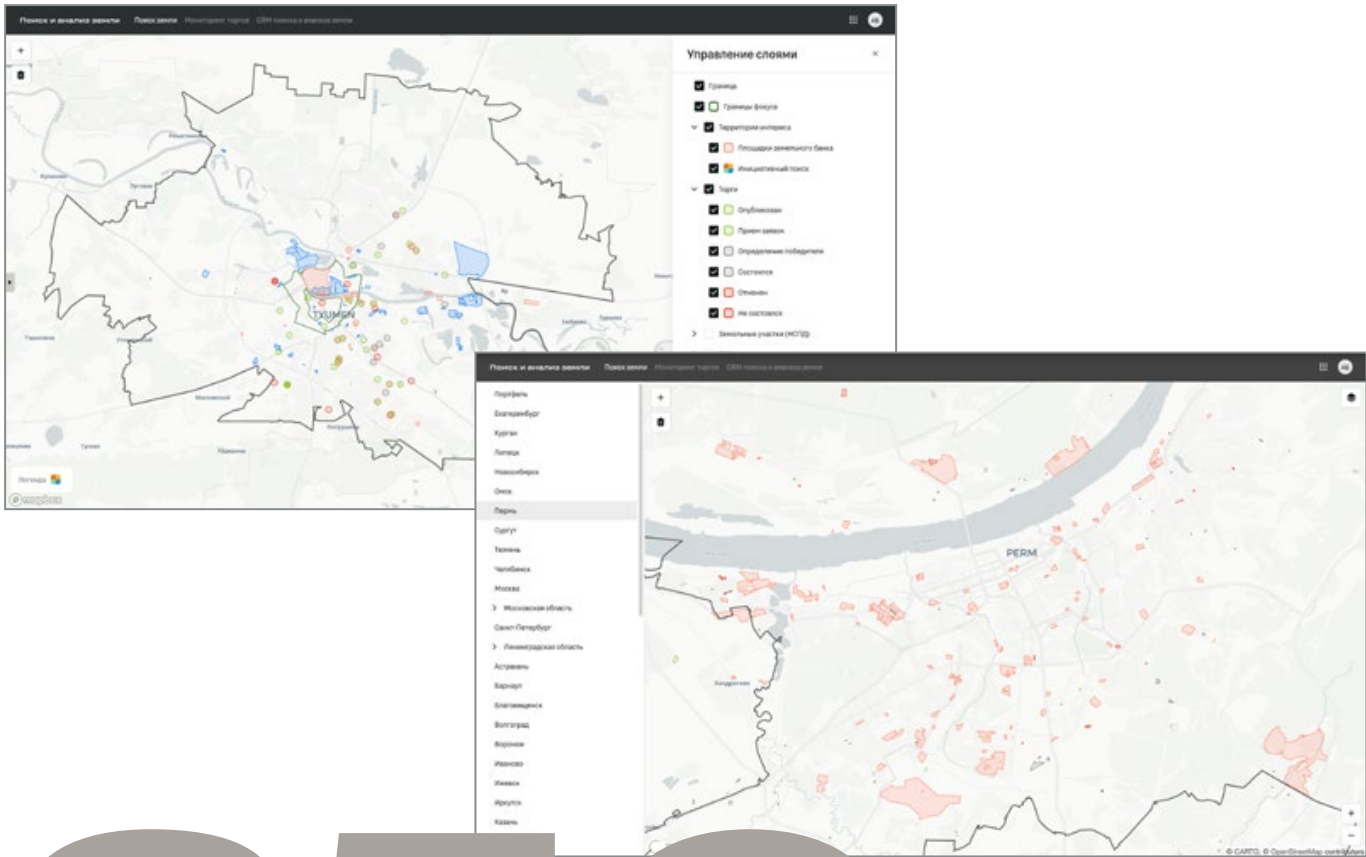
600+

площадок проанализировано
в 2024 году

Ключевые изменения

Новые города	Комплексное развитие территории	Анализ новых площадок
Старт формирования портфелей проектов в пяти новых регионах: Пермь, Челябинск, Санкт-Петербург, Ленинградская область, Липецк.	Разработана и внедрена система учёта и контроля сделок по приобретению прав в проектах комплексного развития территории «CRM Земли». Программа обучения сотрудников Земельного банка по КРТ разработана и реализована внутренним ресурсом подразделения.	Автоматизирован поиск и стандартизирован анализ потенциальных площадок. Количество площадок в анализе выросло в пять раз по сравнению с 2023 годом. Скорость анализа увеличилась на 40%.
Учёт и оценка Земельного банка		
Автоматизированы учёт и оценка запаса Земельного банка. Данные о запасе обновляются в режиме реального времени.		

Новые города



350+

потенциальных площадок
проанализировано в Перми, Челябинске,
Санкт-Петербурге, Ленинградской области

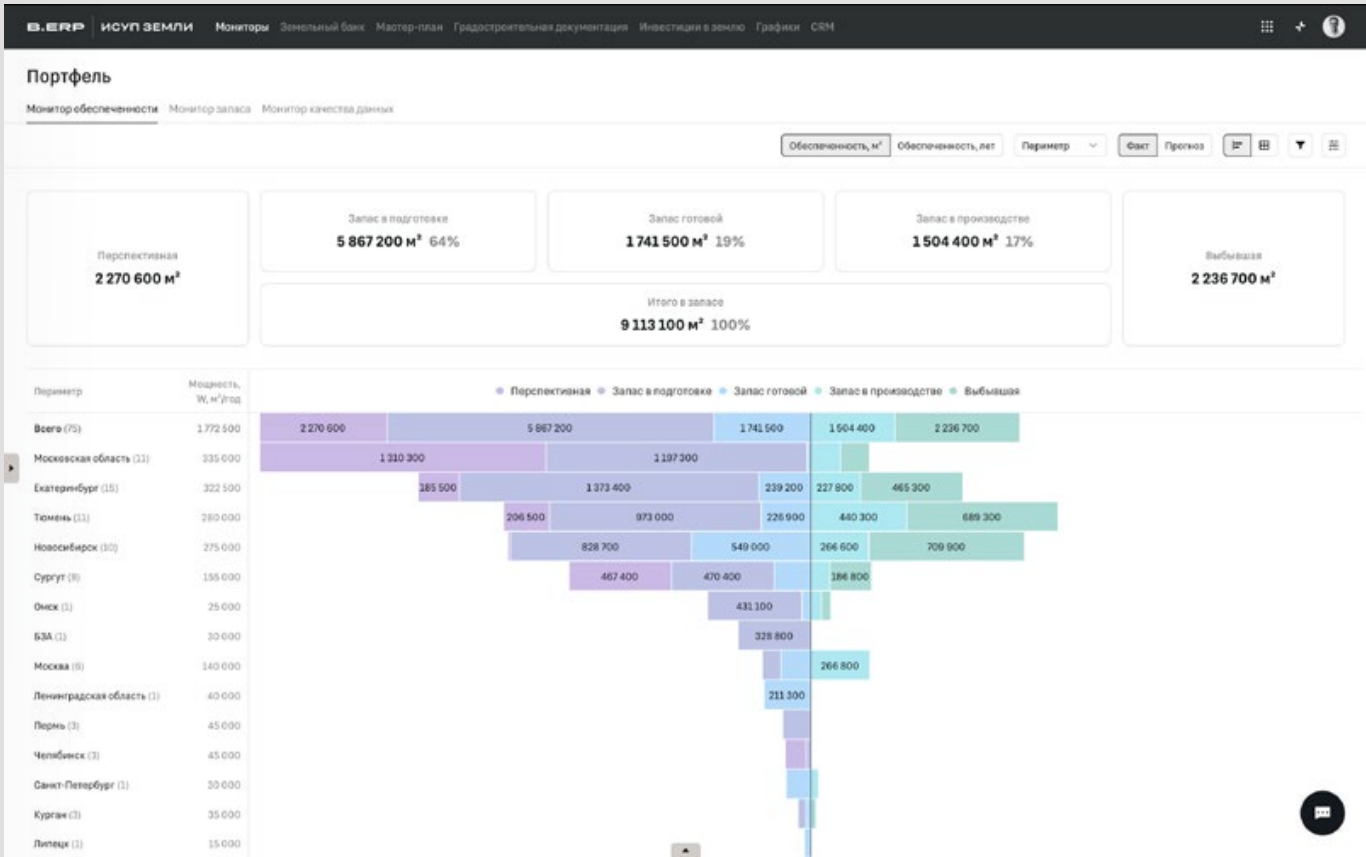
199 га

2177 тыс. м² SFA +16 площадок

пополнен запас Земельного
банка Брусники в 2024 году

в портфеле

Учёт и оценка Земельного банка



Информационная система
управления Земельным банком
наполнена данными о портфеле
проектов.

В целях совершенствования
учёта и оценки Земельного
банка разработана и внедрена
методология расчёта
обеспеченности земельными
активами в метрах продаваемой
площади. Расчёт обновляется
автоматически на основе
фактических и прогнозных
данных ERP Брусники.

Комплексное развитие территории

Программа обучения для сотрудников «Комплексное развитие территории» разработана и реализована внутренним ресурсом подразделения.

Автоматизирован сбор факта произведённых инвестиций в приобретение прав на объекты недвижимости в площадках комплексного развития территории, сбор и учёт утверждённой градостроительной документации.

Разработана система учёта и контроля сделок по приобретению прав в площадках комплексного развития территории «CRM Земли». Система содержит данные по всем объектам недвижимости в площадках КРТ, позволяет вести постадийный учёт приобретения прав на объекты недвижимости.



Масштабный проект в Новосибирске
Журинский спуск

4 модуля КРТ

очного обучения

23 час./чел.

обучение на руководителя

3 модуля КРТ

онлайн-обучения для всех сотрудников на корпоративном портале обучения Study

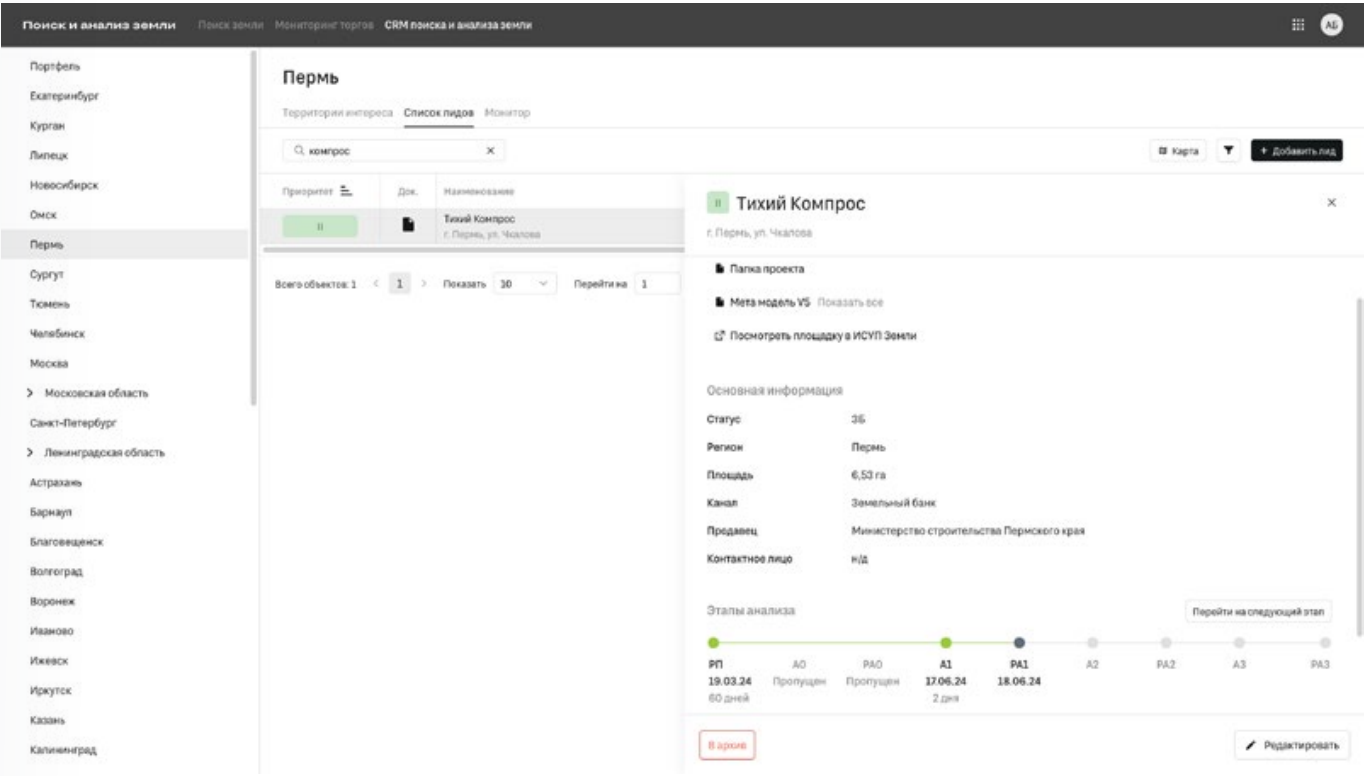
+4 проекта КРТ

в запасе Земельного банка Брусники



Знаковый проект в центральной части Перми
Тихий Компрос

Анализ новых площадок



Стандартизирована технология, обеспечивающая конвейерную подготовку пакета документов по потенциальной площадке для предварительного одобрения на инвестиционном комитете в целевые сроки — 10 рабочих дней (экспресс-анализ — один рабочий день) независимо от региона и размера площадки.

В целях формирования актуальной полной картины по площадкам, участвующим в торгах, автоматизирован поиск земли на торговых площадках. Количество поступивших земельных лидов выросло в восемь раз по сравнению с 2023 годом.

Автоматизирован учёт всех входящих земельных лидов, этапов и сроков анализа площадки, реализована навигация по пакетам документов по потенциальным площадкам.

600+

новых площадок проанализировано

РАЗВИТИЕ ПРОДУКТА

Результаты



6.9

новый конструктивный шаг Брусники в жилье



13

функциональных блоков в школе Брусники



90

концепций архитектуры разработано в операционном проектировании



121

количество выполненных мокапов и прототипов



151

техническое решение добавлено в стандарт проектирования Брусники

Ключевые изменения

Переход на новый конструктивный шаг и новые высоты этажей

Создание единой платформы на базе конструктивного шага 6.9 в сочетании с новыми высотами этажей расширяет функциональную программу жилого здания, позволяя разместить большее количество социальных и коммерческих функций.

Новые многофункциональные морфотипы

Новые морфотипы и модификации существующих позволяют перейти на многофункциональные типологии жилья в условиях увеличения плотности городской застройки, а также добиться более выразительной архитектурной среды.

Появление стандартов школ и детских садов

Количество социальных объектов в производственной программе Брусники 2024 года выросло в 10 раз по сравнению с предыдущим годом. Стандарты данных объектов разрабатываются с учётом современных требований образовательного процесса и возрастных потребностей детей, что напрямую влияет на имидж Брусники через высокие продуктовые характеристики социальных объектов.

Функциональный подход к планировочным решениям

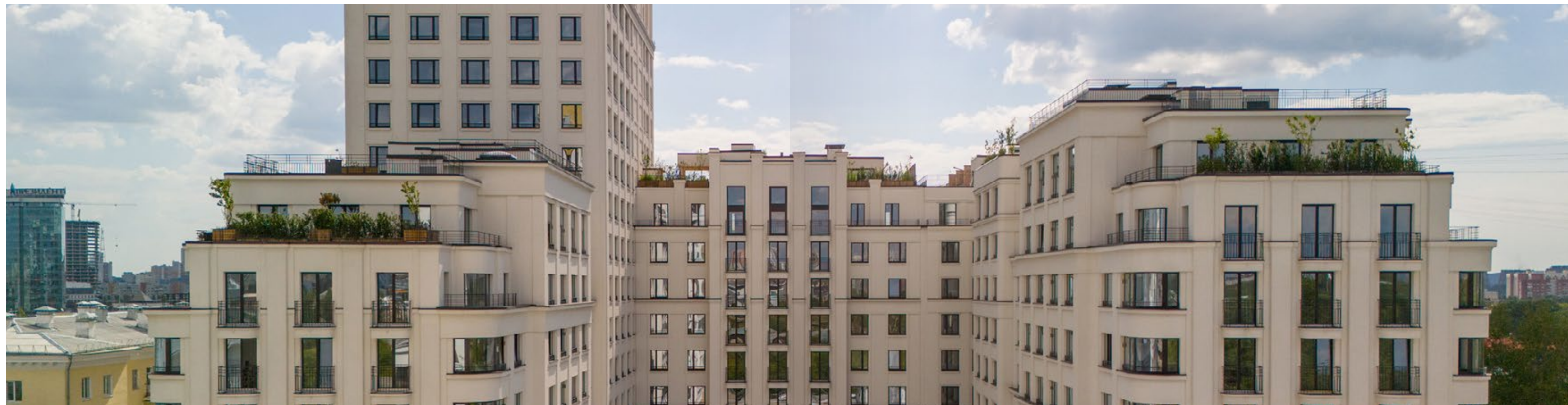
Сформирована функциональная программа квартир Брусники, учитывающая грамотное распределение помещений и функциональных зон, их параметры для квартир разной размерности и комнатности. Функциональная программа позволяет добиться комфортной и удобной жизни внутри квартиры, отвечая на различные сценарии жизнедеятельности.

Появление технологии жизнедеятельности здания

Разработанная технология жизнедеятельности с распределением по классам жилья позволяет увеличить разнообразие функций, доступных для жильцов, и улучшить опыт взаимодействия с продуктом для разных групп пользователей.

Увеличение доли префаб-элементов в монолитной системе домостроения

Большее количество префабрицированных конструктивных элементов в монолитном домостроении приводит к увеличению скорости возведения каркаса, оптимизации СМР, сокращению общего срока строительства объекта, а также префаб-элементы исключают «мокрые» отделочные процессы, экономя ресурсы.



Переход на новый конструктивный шаг и новые высоты этажей

Под конструктивным шагом предполагается шаг элементов строительных конструкций — расстояние между геометрическими осями двух смежных однотипных элементов.

Брусника приняла решение перейти на новый конструктивный шаг: в жилье — платформа 6.9; в паркинге, социальной и коммерческой инфраструктуре — 5.4, а также на новые высоты всех этажей в зависимости от класса жилья.

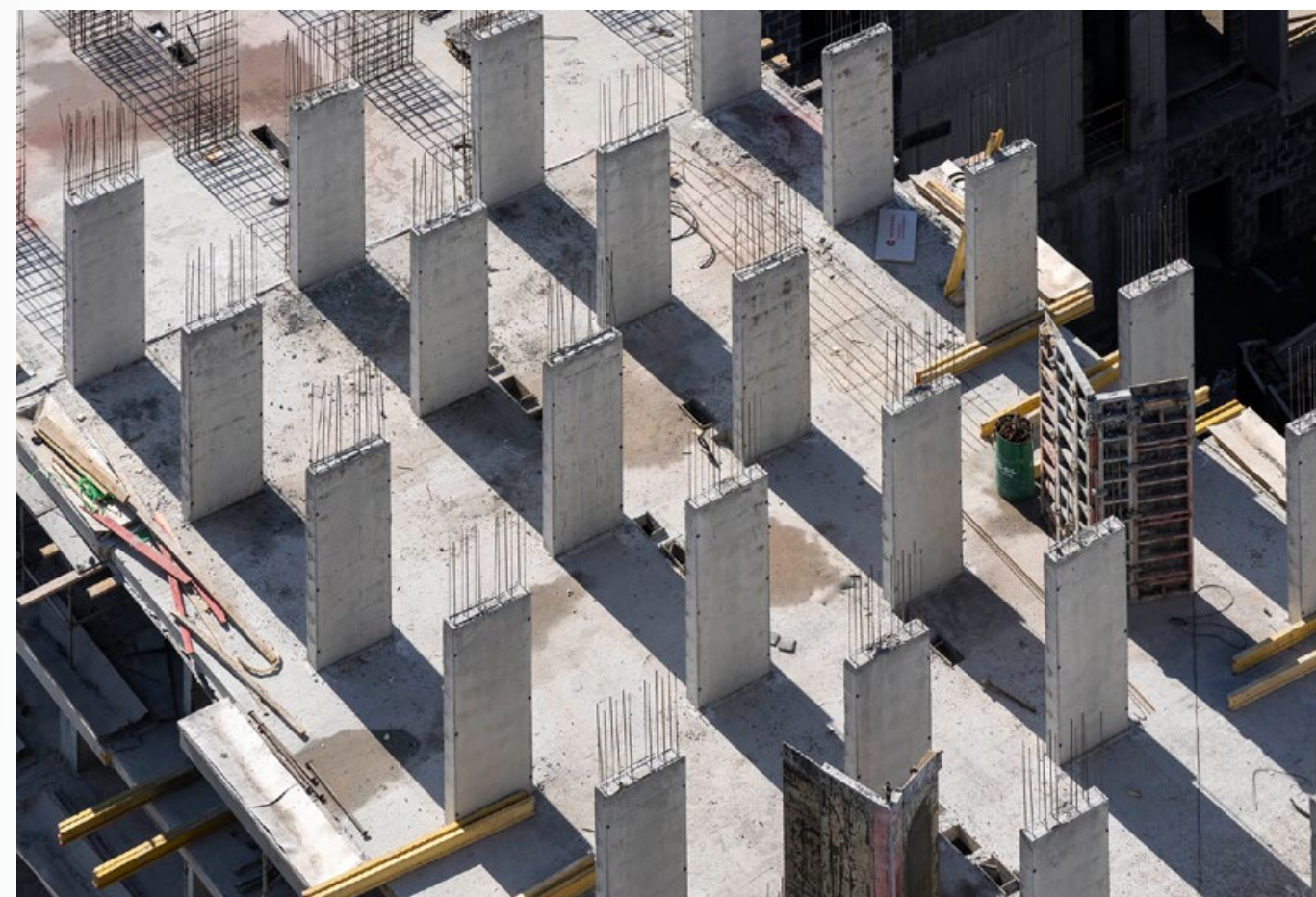
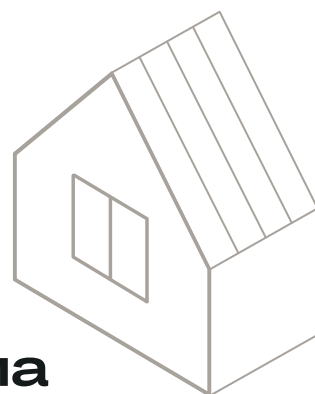
Изменение конструктивного шага приводит к изменению глубины жилых секций, что, в свою очередь, позволяет обеспечить большую гибкость планировочных решений и улучшить эргономику жилого пространства.

В результате перехода на новый шаг также изменилась конфигурация подземного паркинга — увеличилась обеспеченность машиноместами и свободное пространство между ними.

Создание единой платформы 6.9 позволило расширить функциональную программу жилого дома в целом — обеспечить разнообразие социальных и коммерческих функций в нём.

6.9

единая платформа



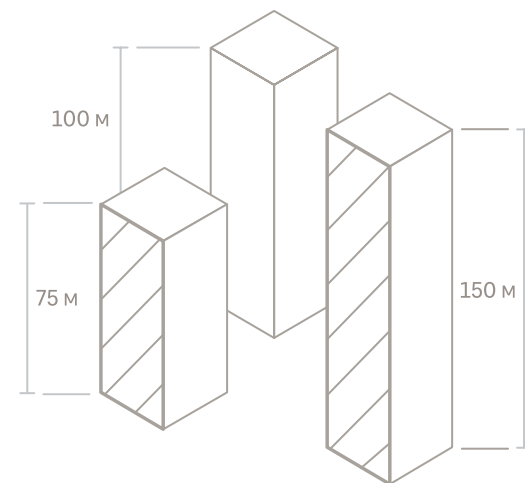


Новые многофункциональные морфотипы

Брусника увеличивает долю коммерческих и социальных функций в рамках типовых морфотипов.

Новый конструктивный шаг подготовил базу к переходу на многофункциональные типологии жилья в условиях увеличения плотности городской застройки, что наиболее актуально для московского продукта и знаковых объектов регионов.

В рамках эволюции типовых морфотипов были уточнены архитектурные принципы высотных зданий: 75 м, 100 м, 150 м. Внедрение предусмотренного в морфотипы градостроительного массинга позволило добиться более выразительной архитектурной среды с предсказуемыми коэффициентами эффективности.



3

уточнённых принципа архитектуры высотных зданий





Появление стандартов школ и детских садов

Количество социальных объектов в производственной программе Брусники 2024 года выросло в 10 раз по сравнению с предыдущим годом. В целях сокращения сроков проектирования, обеспечения стабильного качества и прогнозируемой себестоимости появилась необходимость в разработке стандарта социальных объектов.

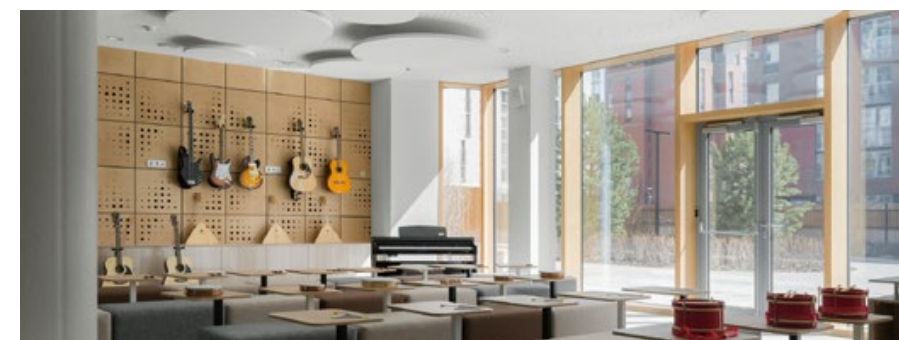
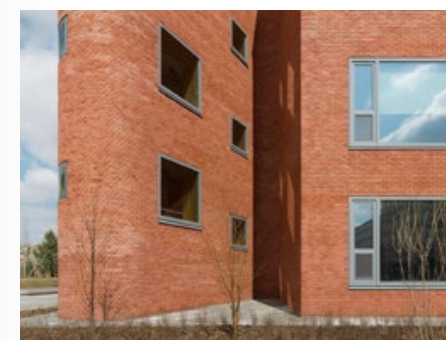
По итогу разработки в стандарте проектирования Брусники впервые были опубликованы: коллекция фасадов для детских садов «Пшеница», параметры типового каркаса, схемы трассировки инженерных систем и BIM-заготовки для функциональных блоков. Командой проекта была разработана линейка морфотипов социальных объектов на шаг 5.4, включающая функциональное зонирование.

Утверждена форма ЕТП/ССК и методика расчёта коэффициентов для социальных объектов.

На сегодня стандарты школ и детских садов активно применяется в операционном проектировании, в т. ч. благодаря BIM-заготовкам.

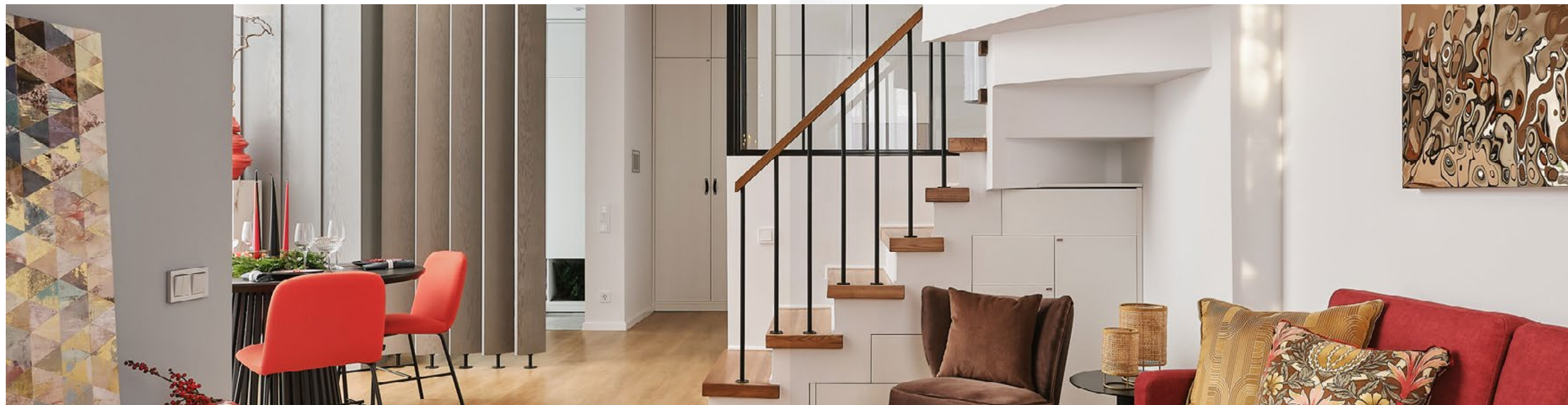
Стандарты разработаны с учётом современных требований образовательного процесса и возрастных потребностей детей.

Дальнейшие шаги и развитие проекта — детальная разработка объёмно-планировочных решений, коллекций фасадов, стандартизация решений по каркасу, подвалу и кровле, внутренним инженерным системам. Каждое решение оценивается критериями эффективности: стоимость, скорость, качество и масштабируемость.



× 10

социальных объектов
в сравнении с предыдущим годом



Функциональный подход к планировочным решениям

Брусника продолжает совершенствовать свои планировочные решения. В этом году особое внимание было уделено модульности и функциональности планировок.

Разработана модульная система, благодаря которой сформированы морфотипы всех классов, квартиры и помещения внутри квартир. Модульная система позволяет регулировать квартирографию, отвечая требованиям рынка.

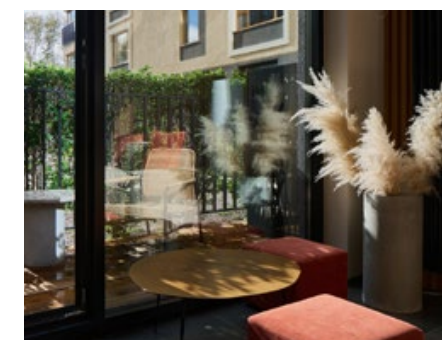
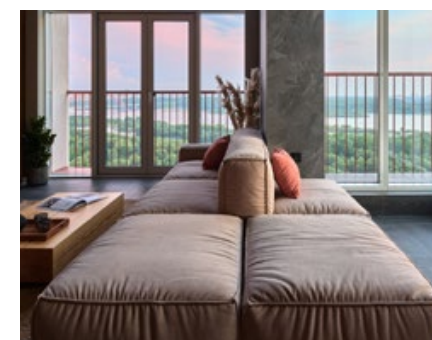
Сформирована функциональная программа квартир, учитывающая грамотное распределение помещений и функциональных зон, их параметры для квартир разной размерности и комнатности. Всё это позволяет добиться комфортной и удобной жизни внутри квартиры и отвечает различным сценариям жизнедеятельности.

В технологии проживания разработан инструмент для расчёта необходимого хранения в каждом помещении. Благодаря обновлениям в стандарте планировочные решения становятся более функциональными, учитывают различные контекстуальные особенности.

Разработана система кодирования квартиры для контроля применимости типовых планировочных решений в BIM-среде.

Разработана коллекция типовых планировочных решений с техническим балконом, учитывающая требования кондиционирования каждой квартиры.

Обновлён стандарт планировочных решений — добавлены разделы с летними помещениями и технологией проживания.





Появление технологии жизнедеятельности здания

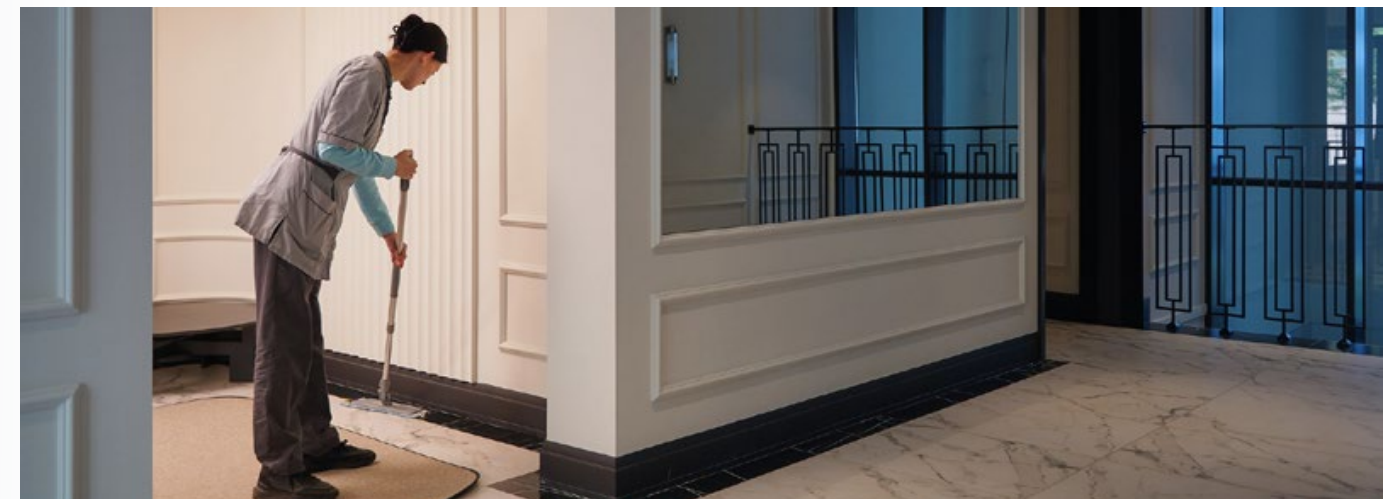
Командой развития продукта разработана технология жизнедеятельности здания, увязывающая различные функциональные слои: мусороудаление, логистику, места общего пользования, управляющую компанию и безопасность.

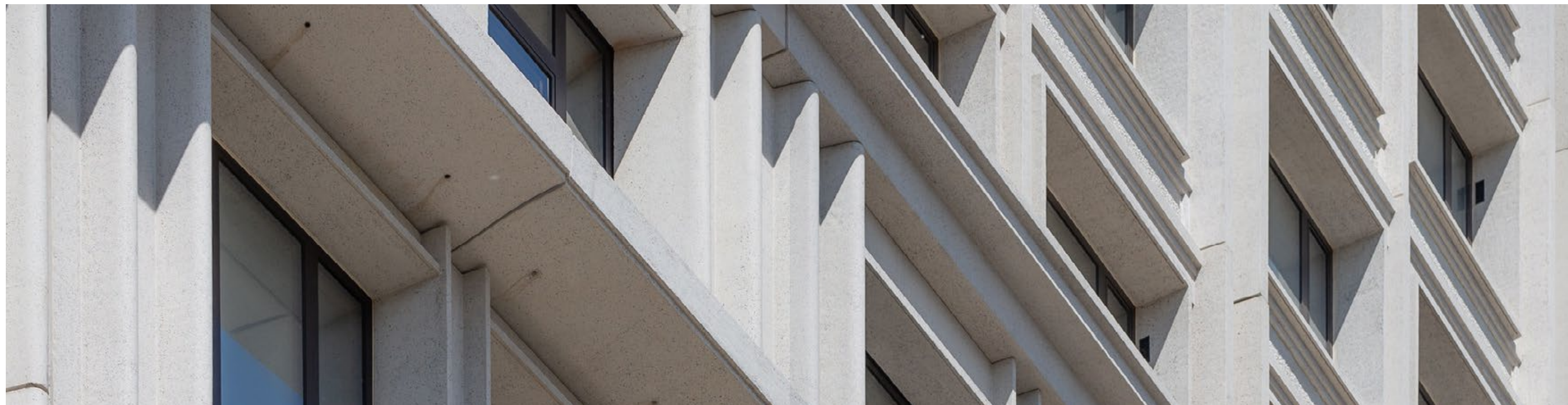
Немаловажной частью создания технологии жизнедеятельности стала аналитика рынка и опросы жителей. По результатам аналитики и с учётом коэффициентов эффективности было предложено сбалансированное решение.

Технология жизнедеятельности учитывает разделение по классам жилья, позволяя увеличить разнообразие функций, доступных для жильцов, и улучшить опыт взаимодействия с продуктом для разных групп пользователей (жители, собственники ритейла, управляющие компании и коммунальные службы).

Дальнейший вектор развития проекта — детальная разработка принципиальных решений, появление новых функций (лобби, ресепшн, консьерж-сервис, общественные эксплуатируемые кровли, небольшие спортивные пространства, коворкинги) и их внедрение в стандарт компании.

Немаловажной частью создания технологии жизнедеятельности стала аналитика рынка и опросы жителей.





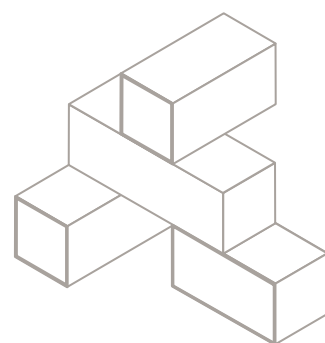
Увеличение доли префаб-элементов в монолитной системе домостроения

Префаб-элементы заменяют элементы каркаса, стоящие на критическом пути его возведения.

Такая замена увеличивает скорость возведения каркаса, сокращает общий срок строительства и позволяет приступить к работам, предполагающим наличие каркаса, раньше.

Префаб-элементы обладают более высоким качеством поверхности и исключают «мокрые» отделочные процессы, экономя ресурсы и оптимизируя процесс СМР.

Брусника продолжает увеличивать долю префабрицированных элементов в монолитной системе — с 4 до 5,7% от общего объёма элементов за 2024 год.



РАЗВИТИЕ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ЦЕПОЧКИ

Результаты



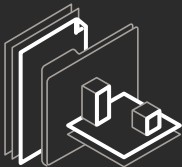
86 объектов

продаваемой площадью 1,5 млн м² запроектировано
–33% к 2023 году



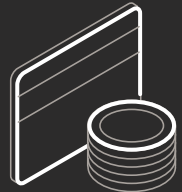
47 разрешений

на строительство 1,2 млн м² получено
+108% к 2023 году



24 разрешения

на ввод 486 тыс. м² получено
+65% к 2023 году



43,5 млрд рублей

бюджет выполненных работ
+38% к 2023 году

Ключевые изменения

Увеличение парка башенных кранов

Приобретены 14 башенных кранов. Собственный генподрядчик Брусники использует их при выполнении строительно-монтажных работ. Общий парк кранов компании увеличен до 51 единицы.

Внедрение технологии безрамного остекления Lumon

Брусника локализовала и адаптировала технологию Lumon и закупила необходимое оборудование для самостоятельного производства безрамных светопрозрачных конструкций.

Удвоение выпуска арматурных каркасов

В Тюмени идёт модернизация арматурного цеха «Брусника. Мобильная индустриализация». После её завершения объём выпуска арматурных каркасов увеличится в два раза.

Привлечение рабочих из дальнего зарубежья

Проект предполагает привлечение в штат компании сотрудников из Индии для выполнения монолитных работ в Тюмени.

Возведение в Новосибирске домов из префаб-конструкций

Технология в перспективе позволит сократить цикл строительства объектов до 12 месяцев.

Патент на систему фасадов

В 2024 году мы получили патент на собственную конструктивную систему фасадов из архитектурного бетона.

Производственный комплекс в Новой Москве

Фабрика закрывает потребности Брусники в домокомплектах в филиалах в Москве и Московской области.

Двукратное увеличение производства дерево-алюминиевых окон

В Екатеринбурге запущен проект по модернизации производства дерево-алюминиевых окон. Он нацелен на повышение производительности и удвоение объёмов выпуска готовой продукции — с 2 до 4 тыс. м² в месяц.

Увеличение парка башенных кранов

В сентябре 2024 года генподрядчик «Брусника. Организатор Строительства» и «Сбербанк Лизинг» заключили сделку по приобретению семи российских башенных кранов TDK и семи китайских кранов ZTT. Сумма договора — около 500 млн рублей, срок лизинга — 10 лет, что позволяет снизить долговую нагрузку.

Для выбора наиболее подходящих кранов сотрудники генподрядчика посетили заводы в Китае и России. В ходе поездки специалисты оценили мощности производителей, провели аудит качества оборудования и проверили его технико-эксплуатационные характеристики.

Новые башенные краны будут задействованы на стройках в Екатеринбурге, Тюмени и Сургуте.



Привлечение рабочих из дальнего зарубежья

В 2024 году мы запустили проект по привлечению рабочих из дальнего зарубежья с последующим включением их в штат дочерней компании. В будущем мы планируем масштабировать этот опыт в случае возникновения дефицита рабочей силы.

В рамках пилотного проекта мы намерены интегрировать 44 монолитчика из Индии в состав подрядчика «Брусника. Конвейер производства» в Тюмени. Вместе со сторонним провайдером мы оформили квоты и отобрали кандидатов. Им предстоит подготовиться к обязательному экзамену по русскому языку и пройти медицинское тестирование. Параллельно команда проекта будет оформлять разрешительные документы и проводить подготовительные мероприятия.

По прибытии в Россию рабочие будут адаптироваться, проходить обучение, знакомиться со стандартами и технологиями Брусники. Ориентировочно бригада монолитчиков выйдет на площадку в апреле 2025 года.



Производственный комплекс в Новой Москве

Мы приступили к строительству производственного комплекса в поселении Щаповском.

Запуск первой очереди намечен на начало 2026 года. Это будет фабрика по производству домокомплектов мощностью 150 тыс. м² продаваемой площади в год. Производственный процесс будет основан на технологиях, разработанных в Новосибирске.

Предприятие покроеет наши потребности в Москве и Подмоскowie. За счёт переноса части рутинных процессов со стройплощадок в фабричный цех нам удастся повысить качество и темпы строительно-монтажных работ. На данный момент предусмотрено создание 300 рабочих мест.



>10 млрд ₽

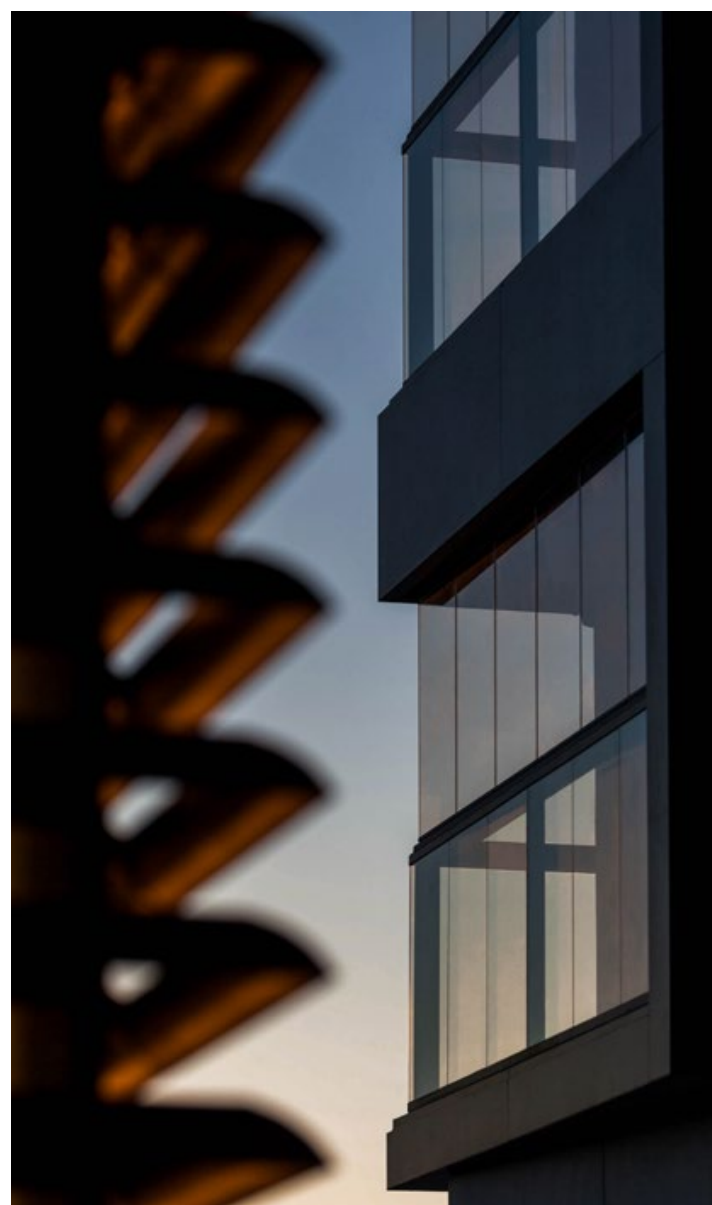
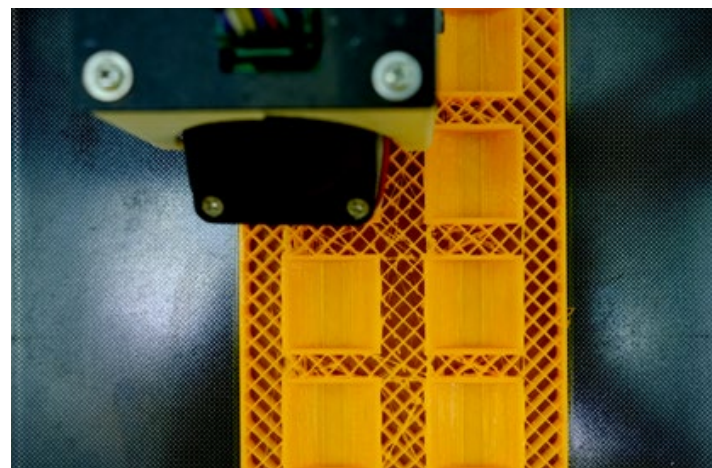
составят инвестиции в создание производственного комплекса

Внедрение технологии безрамного остекления Lumon

Lumon — это инновационная технология безрамного остекления, которая применяется на балконах и террасах. Она обеспечивает защиту от неблагоприятных погодных условий и способствует максимальному проникновению естественного света в помещение. Брусника планирует широко применять эту систему в строительстве.

В связи с уходом производителей Lumon с российского рынка было принято решение локализовать производство светопрозрачных конструкций по этой технологии на собственных мощностях.

Мы успешно осуществили реверс-инжиниринг, что позволило создать опытные образцы с применением 3D-печати. Технология Lumon была доработана и адаптирована к особенностям российского климата. Все основные комплектующие для системы будут изготавливаться на территории Свердловской области, что позволит избежать длительных сроков и перебоев в поставках.



Закуплено основное оборудование и изготовлена необходимая оснастка для запуска производства в марте 2025 года.

Возведение в Новосибирске домов из префаб-конструкций

Строительство домов из префаб-конструкций позволяет сократить цикл реализации до 12 месяцев.

В Новосибирске в первом квартале 2025 года в Жилом районе «Пшеница» завершится возведение дома 2.1 с применением этой технологии. Кроме того, в 2025 году в «Пшенице» запланировано строительство ещё трёх домов: 2.2, 5.1 и 5.2.





Двукратное увеличение производства дерево-алюминиевых окон

В Екатеринбурге стартовал проект по модернизации производства дерево-алюминиевых окон.

Он позволит удвоить объёмы выпуска готовой продукции и достичь показателя в 4 тыс. м² в месяц. Окна изготавливаются из высококачественных материалов. Внутренний профиль выполнен из дерева, наружный слой — алюминиевый, он надёжно защищает древесину от воздействия снега, дождя и ветра.

Мы используем дерево-алюминиевые окна в различных проектах Брусники. В Новосибирске они применяются в кварталах «На Декабристов», «На Никитина», в жилом районе «Пшеница» и в школе в «Евробереге». В Тюмени — в «Доме у озера» и «Европейском квартале». В Екатеринбурге они установлены в квартале «На Некрасова», в Сургуте — в доме «Гудзон».

Металлический профиль отличается повышенной устойчивостью к перепадам температур и ультрафиолетовому излучению.

Удвоение выпуска арматурных каркасов

В Тюмени идёт модернизация арматурного цеха «Брусника. Мобильная индустриализация» с плановой датой запуска производства 1 марта 2025 года.

После её завершения объём выпуска арматурных каркасов увеличится в два раза. Благодаря этому, будут, полностью обеспечены потребности в армировании монолитных объектов в Тюмени и Екатеринбурге.



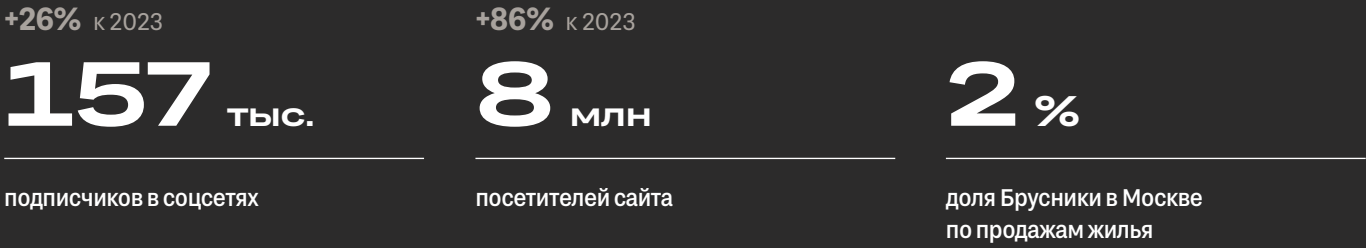
Получен патент на систему фасадов

В 2024 году мы получили патент на собственную конструктивную систему фасадов из архитектурного бетона. Её применение позволит значительно увеличить гибкость проектирования и оптимизировать сроки установки фасадов. Таким образом, появится возможность создавать эстетически привлекательные решения в более сжатые сроки.



РАЗВИТИЕ СБЫТОВОЙ ЦЕПОЧКИ

Результаты



Ключевые изменения

Брусника × Агенты

Развитие агентского канала в Бруснике сопровождалось масштабными мероприятиями в городах присутствия компании. Это позволило укрепить партнёрские отношения и повысить уровень лояльности агентов.

Развитие системы управления клиентским сервисом

Брусника продолжила внедрение инструментов внутреннего контроля качества, что дало возможность поддерживать высокие стандарты клиентского сервиса.

39 международных и российских премий

Профессиональный уровень команды маркетинга Брусники подтверждён престижными наградами.

Рост знания о бренде в московском периметре

Брусника увеличила показатель спонтанного знания в Новосибирске, Екатеринбурге, Омске и Москве. В столице значение выросло за год с 1% до 3%

Разработка мониторов здоровья бренда и клиентского пути

В рамках мониторинга здоровья бренда и удовлетворённости клиентов были созданы системы, отражающие изменения ключевых показателей знания бренда и лояльности клиентов.

Городской журнал Брусники в крупнейших книжных страны

Экспертиза компании теперь доступна для всех желающих в книжных магазинах Москвы, Санкт-Петербурга и Екатеринбурга. Городской журнал получил ISSN, что позволит хранить его в архиве Российской государственной библиотеки.

Брусника × Математики

Компания в сотрудничестве с математиками из РАН создала многофакторную модель для оценки потенциала регионов. Проведены исследования по сегментации аудитории и разработана модель прогнозирования времени продажи квартир.

Сделка.рф

Компания автоматизировала оформление сделок через сервис Сделка.рф. Для клиентов оно стало бесшовным. Брусника также расширила воронку онлайн-продаж, добавив сервисы страхования и оценки недвижимости. Это повысило лояльность покупателей и создало основу для повторных продаж.

Обмен

Обмен по-прежнему остаётся одним из самых популярных инструментов продаж. Драйвером его развития является потребность в улучшении жилищных условий.

Управление домами

В 2024 году управляющая компания Брусники нарастила эффективность бизнес-процессов и заметно продвинулась в стандартизации деятельности. Внедрила систему автоматизации клининга и провела более 200 мероприятий для жителей.



Брусника × Агенты

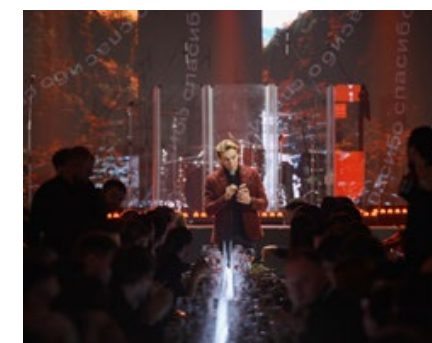
В 2024 году Брусника организовала в городах присутствия более 20 событий, которые посетили свыше 15 тыс. агентов. Мероприятия отличались форматом: одни были направлены на знакомство с новыми проектами, другие проводились с целью укрепления партнёрских отношений.

Мы провели презентации московских проектов «МОНС», «Издание» и «Дом А», сургутского квартала «Нефть», тюменских площадок «На Минской» и «Речной порт». Открыли два новых города — Санкт-Петербург и Липецк.

На серии мероприятий «Спасибо» в Екатеринбурге, Тюмени, Москве и Новосибирске мы собрали 1 000 лучших риэлторов. Ничего не продавали и никого не обучали, только благодарили за работу, дарили подарки, награждали лучших и пригласили известных артистов — Artik & Asti, Gayazovs Brothers, The Hatters и Клаву Коку.

+20%

**прирост
входящих
обращений**
в сравнении с предыдущим годом



Развитие системы управления клиентским сервисом

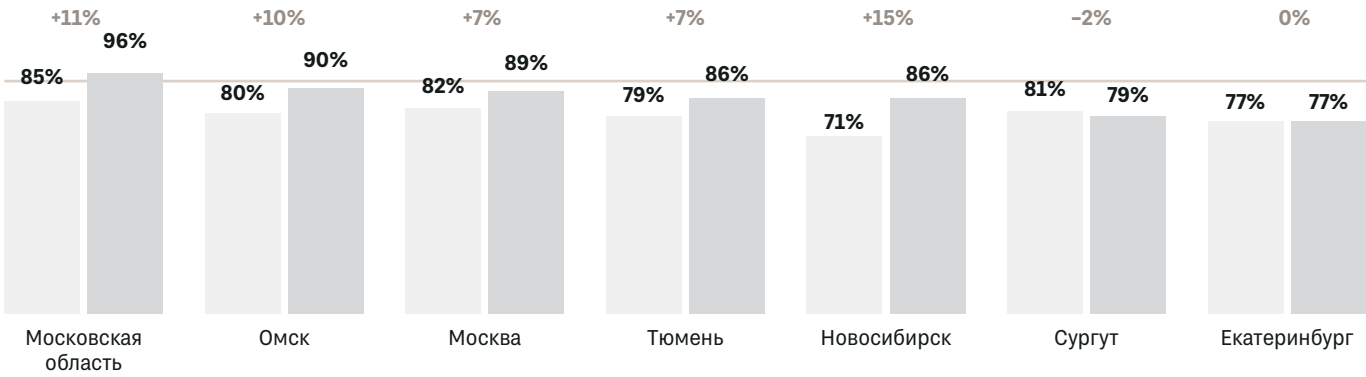
В 2024 году Брусника уделяла особое внимание улучшению клиентского сервиса. Компания внедряла и развивала различные методы внутреннего контроля качества, исследовала и оценивала клиентский опыт.

«Тайный покупатель» позволяет объективно оценивать работу сотрудников, выявлять их сильные и слабые стороны. Аудиторы оценивают опыт взаимодействия с компанией, соблюдение менеджерами стандартов обслуживания.

Аудиобейджи выглядят, как обычные, но при этом записывают разговор сотрудника с клиентом. Система речевой аналитики распознаёт записи и автоматически оценивает коммуникацию по чек-листу. Это позволяет получать объективное знание о процессе продажи и оперативно прорабатывать слабые зоны.

Тайные покупатели

1 полугодие 2 полугодие Целевое значение — 90%



В 2024 году было проведено два исследования качества обслуживания с помощью тайных покупателей.

Самый высокий показатель в обоих исследованиях у Московской области. Целевого значения во втором полугодии достигли только Московская область и Омск.

Новосибирск показал наибольший рост показателя от одного исследования к другому.

+6%

рост общей оценки — от 86% первой волны до 91% третьей волны

Итоги аудита точек контакта

Всего проведено три волны аудита.

Целевое значение — 90% — достигли все регионы, кроме Сургута.

Наибольший рост у Тюмени, Новосибирска и Москвы.

+5%

в среднем выросла оценка — от 86% первой волны до 91% третьей волны

94 точки

проверялись в рамках одной волны аудита

Аудиобейджи (речевая аналитика)

В июле 2024 года в Москве и Московской области был запущен пилот по оценке обслуживаний через речевую аналитику — с помощью аудиобейджей.

70%

общая оценка по Бруснике за 2024 год

4 280 встреч

с клиентами записаны и оценены

С ноября 2024 года к проекту подключились остальные регионы присутствия.

Целевое значение — 80% — достигнуто только Омском.

Повышение эффективности работы контакт-центра



Брусника внедрила голосового робота и речевую аналитику, значительно повысив эффективность работы отдела заботы о клиенте.

Робот напоминал клиентам из Тюмени и Екатеринбурга о предстоящих платежах по рассрочке.

С его помощью мы за четыре часа прозвонили 15 тыс. клиентов, полностью освободив от этой рутины сотрудников отдела. Они переключились на более сложные и важные задачи.

×2 раза

сократилось количество пропущенных звонков в 2024 году

+10%

рост скорости ответа

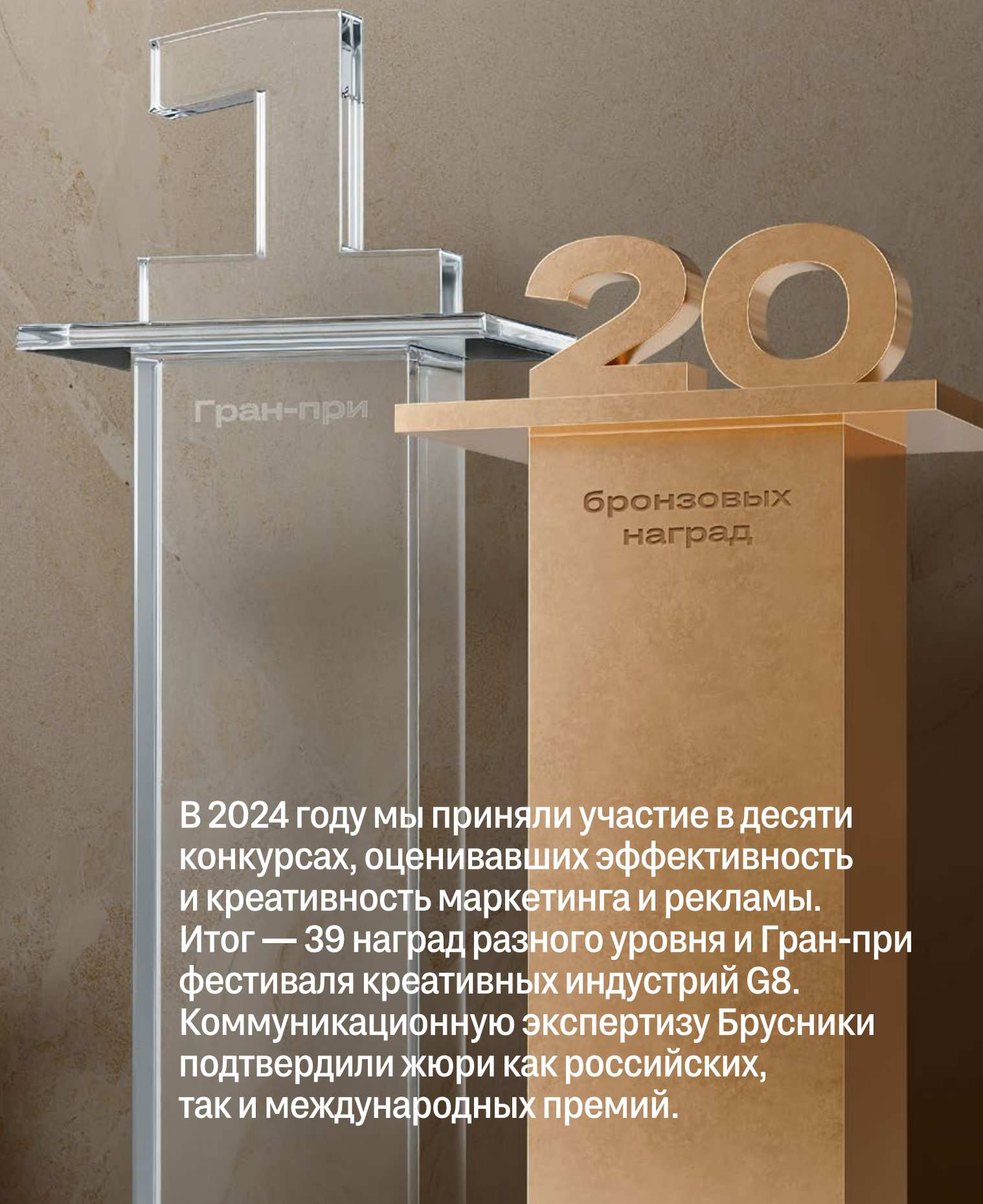
39 международных и российских премий

В 2024 году команда маркетинга запустила три федеральные имиджевые рекламные кампании.

Весенняя была посвящена летним помещениям — одному из характерных элементов архитектурного почерка Брусники.

Осенняя раскрывала тему взаимодействия с контекстом и утверждала, что качественный девелоперский проект не имеет права девальвировать то, что создано до него. Его задача обратная — добавлять территории ценности, приносить дополнительную пользу.

В основе новогодней коммуникации лежали одно утверждение и одно наблюдение. Утверждение — о том, что материальность жилья давным-давно стала вторичной. Квартира и, если смотреть шире, дом сегодня — это планы, мечты, истории, воспоминания и тёплые встречи. А наблюдение — подавляющее большинство людей, получив ключи от квартиры, первый Новый год отмечают именно в ней. И команда Брусники продолжает работать даже в праздники, чтобы в 2025 году сдать более 5 тыс. квартир и чтобы более 10 тыс. человек смогли встретить 2026 год на новом месте.



В 2024 году мы приняли участие в десяти конкурсах, оценивавших эффективность и креативность маркетинга и рекламы. Итог — 39 наград разного уровня и Гран-при фестиваля креативных индустрий G8. Коммуникационную экспертизу Брусники подтвердили жюри как российских, так и международных премий.

Рост знания о бренде в московском периметре

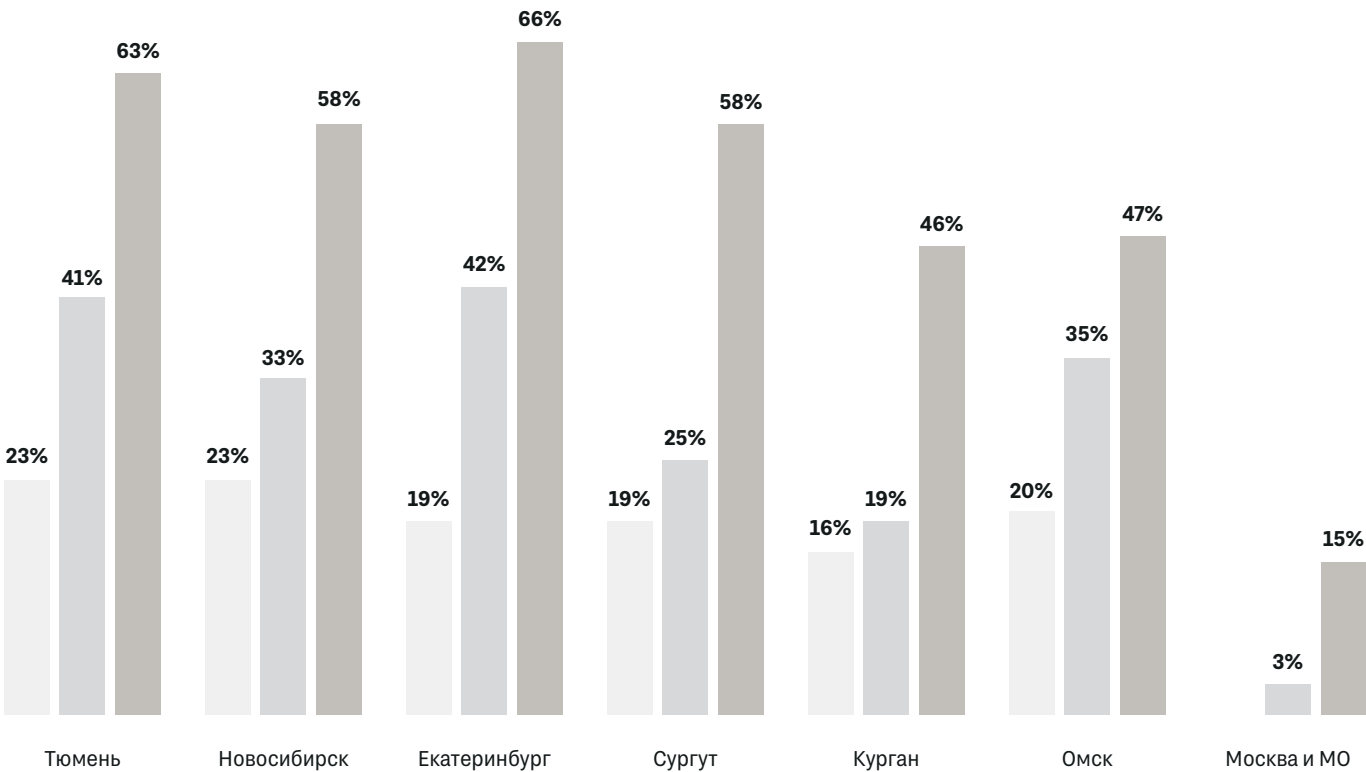
Брусника показала значительный прирост знания бренда в Москве. По спонтанному — на 3 п. п., по наведённому — сразу на 8 п. п. (с 10 до 18%).

Позитивные результаты зафиксированы в Екатеринбурге (прирост Top-of-Mind — на 4 п. п., спонтанного знания — на 14 п. п.), Новосибирске (Top-of-Mind — плюс 3 п. п., спонтанное — на 8 п. п.), Омске (спонтанное знание приросло на 8 п. п.).

На рост показателей повлияли охватные имиджевые рекламные кампании, запуск и презентации новых проектов, пиар-мероприятия и спецпроекты, значительное увеличение присутствия компании в СМИ и локальных телеграм-каналах.

Результаты выбранного застройщика по периметрам

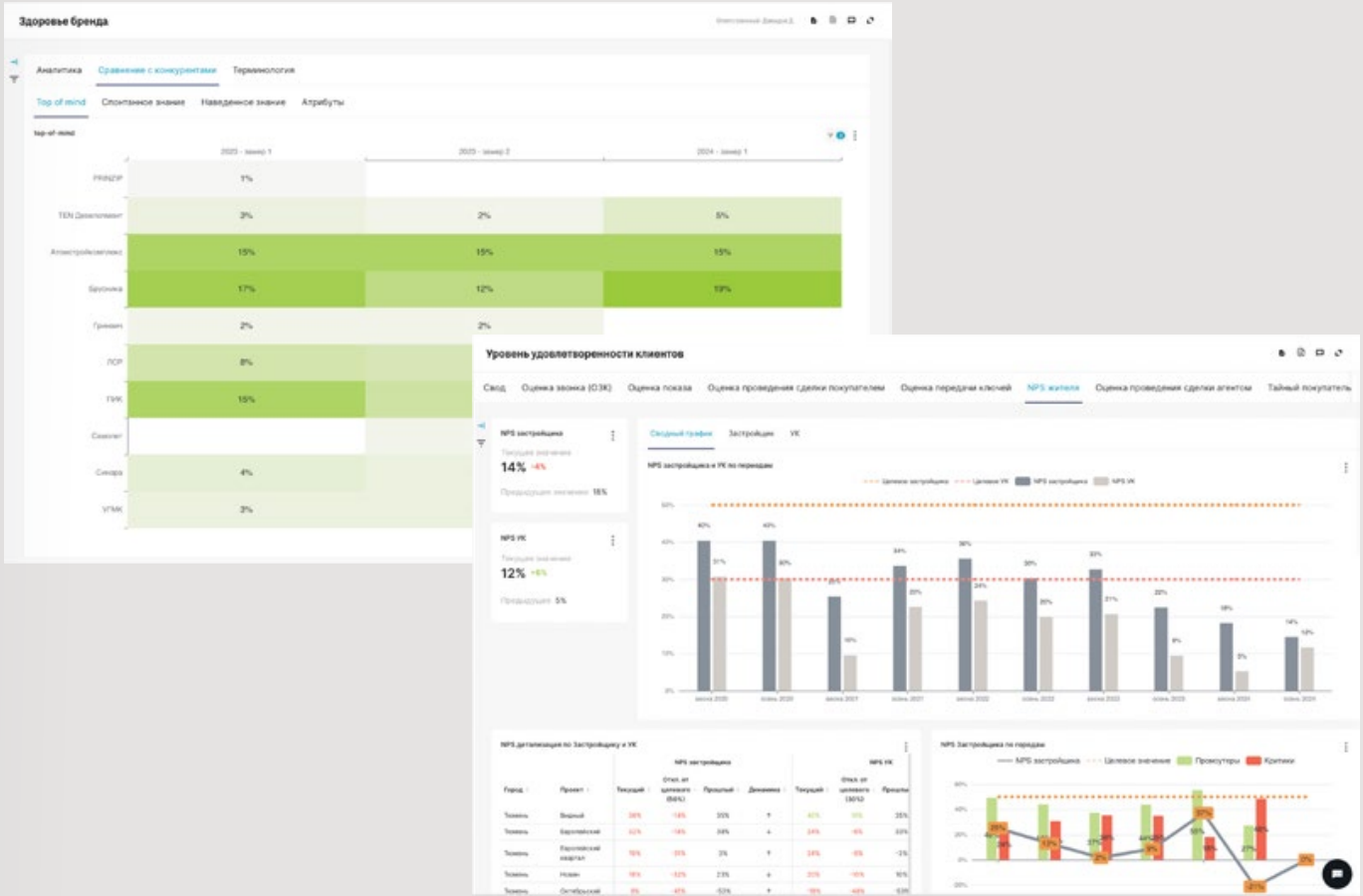
Top-of-Mind Спонтанное знание Наведённое знание



Разработка мониторов здоровья бренда и клиентского пути

В 2024 году запущен внутренний инструмент мониторинга здоровья бренда и клиентского пути. Он отслеживает динамику Брусники и конкурентов по спонтанному и наведённому знанию, Top-of-Mind и восприятию брендов в разрезе различных атрибутов.

Одновременно разработан и внедрён монитор, показывающий NPS (индекс потребительской лояльности) и CSAT (индекс удовлетворённости клиентов) на всех этапах взаимодействия с покупателем: звонок, показ, сделка, передача ключей, проживание в первые полгода.





Городской журнал Брусники в крупнейших книжных страны

Бренд-медиа Брусники в 2024 году перестало быть исключительно внутрикорпоративным изданием.

Журнал получил ISSN (международный стандартный сериальный идентификационный номер) и появится на прилавках крупнейших книжных страны.

Архив журнала будет храниться в Российской государственной библиотеке. Это значит, что архитекторы смогут познакомиться с экспертизой Брусники спустя многие годы.

В ближайшей перспективе мы намерены договориться с издательством «Татлин» о дистрибуции нашего медиа на территории России.

Журнал можно найти в «Республике», «Подписных изданиях», «Пиотровском» и «Других измерениях».



Брусника × Математики

Подразделение стратегического маркетинга Брусники реализовало ряд совместных исследований с математиками — членами Российской академии наук.

Рейтинг потенциала регионов

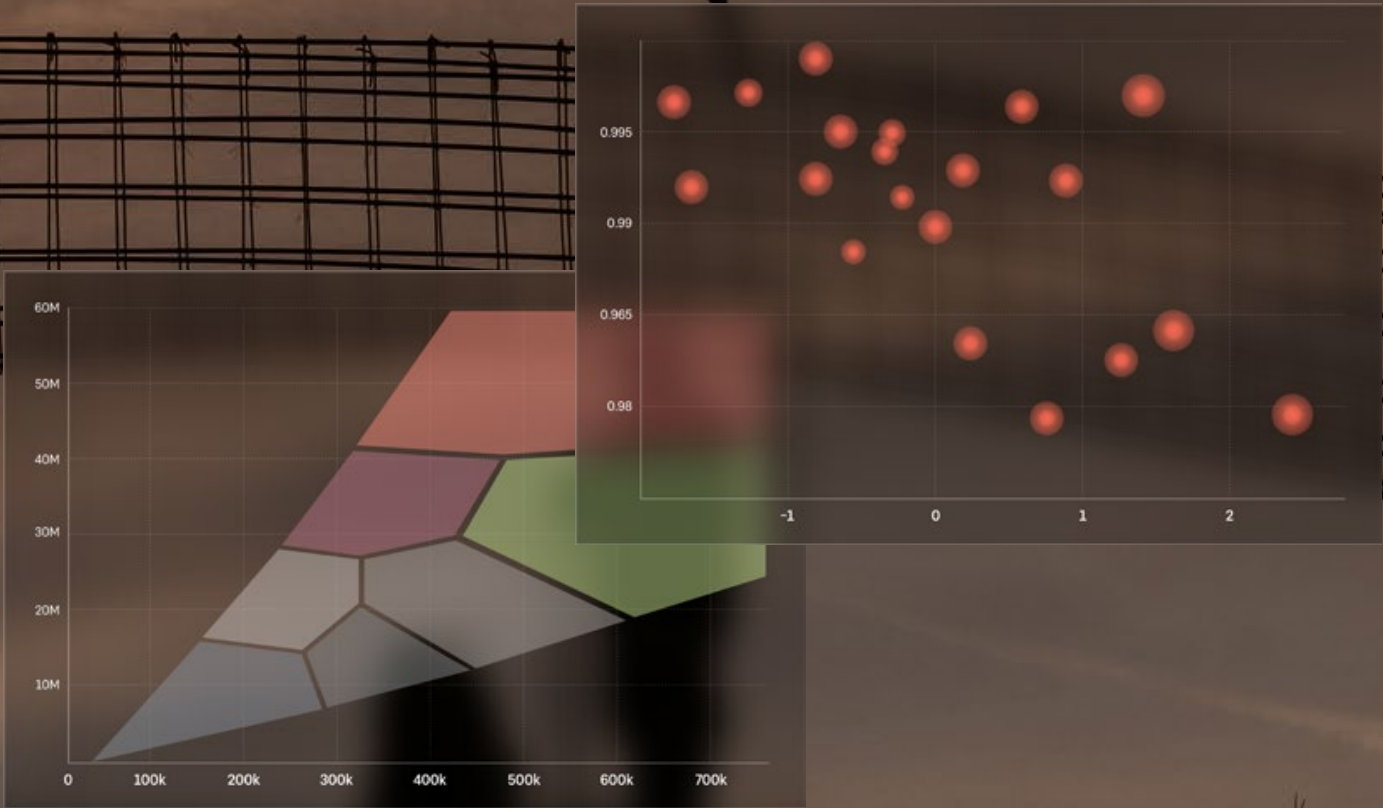
С помощью многофакторной математической модели был создан рейтинг регионов, который показывает перспективность территории, даёт возможность определить, где потенциал для выхода нового девелопера выше — в регионе X или Y при прочих равных условиях. Другими словами, рейтинг формализует математическое ожидание успеха при выходе на новую территорию. Модель анализировала 75 городов по 33 метрикам.

Семь устойчивых сегментов покупателей

Классическая сегментация рынка на категории эконом, комфорт, бизнес (в наших терминах С-В-А), формирует общий взгляд на покупателя жилья, разделяя его по основным признакам. Однако более точная настройка и анализ аудитории показывают, что кластеризация по конкретным характеристикам квартир позволяет выделить семь устойчивых сегментов аудитории. Они могут пересекаться на уровне одного жилого дома.

Прогноз срока реализации

Мы создали модель, которая предсказывает, за какой срок будут проданы все квартиры в доме. Топ-5 факторов, влияющих на среднюю скорость продажи квартиры в жилом доме: бренд застройщика, средняя площадь квартиры, этажность дома, средняя площадь двухкомнатных квартир, средняя скорость продаж квартир у того же девелопера (рассчитанная по линейному сплайну).



Сделка.рф

Комплексные онлайн-продажи

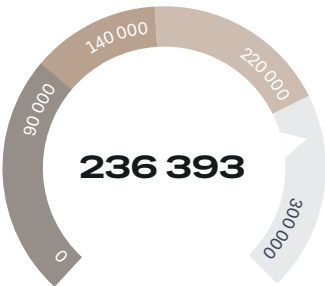
В 2024 году Брусника завершила автоматизацию оформления сделки через партнёрский сервис Сделка.рф. Процесс — от выбора лота до постпродажного обслуживания — стал для клиента бесшовным. Брусника оформила 99% сделок онлайн, из них 100% — с онлайн-ипотекой и 99% — с электронной регистрацией. Из всех клиентов, претендующих на ипотеку, 69% гарантированно получают одобрение, несмотря на ужесточение условий по кредитам.

Компания расширила воронку онлайн-продаж новыми этапами: сервисами «Страхование недвижимости», «Оценка недвижимости», также подключёнными через платформу Сделка.рф и реализованными с помощью технологий AI.

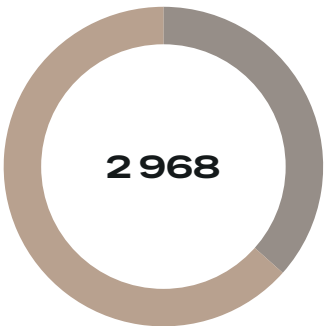
Брусника усилила сервис после передачи объекта собственнику — снять обременение, оценить квартиру и застраховать её можно в день получения ключей. Такая пролонгация отношений с клиентами позволила повысить лояльность и сформировать основу для повторных продаж в будущем.

Портрет ипотечного клиента

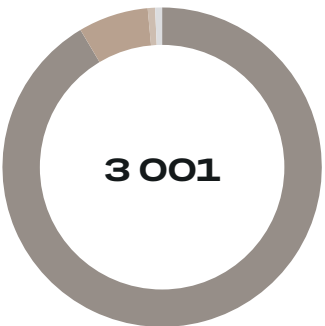
Средний уровень дохода клиентов за период, руб.



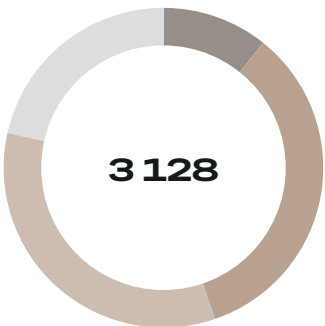
Количество заявок с подтверждением дохода за весь период, шт.



Количество заявок по типу занятости за весь период, шт.



Количество заявок по группам дохода за весь период, шт.



- Наёмный рабочий
- Индивидуальный предприниматель
- Владелец бизнеса
- Военный

- до 90 000
- от 140 000 до 220 000
- от 220 000
- от 90 000 до 140 000

100%

онлайн-ипотека и электронная регистрация

Процесс онлайн-продажи недвижимости

10 минут	1	Бронирование	ДО СДЕЛКИ
до 5 часов	2	Ипотека - заполнение анкеты - отправка анкеты в банки - одобрение заёмщика - одобрение объекта - подписание кредитного договора	ЭТАПЫ СДЕЛКИ
30 минут	3	Счёт эскроу - открытие счёта - перечисление денежных средств	
30 минут	4	Сейфинг аккредитив или сервис безопасных расчётов	
1-16 часов	5	Регистрация в Росреестре - выпуск электронной подписи - заведение заявки на регистрацию - подписание и отправка заявки - регистрация в Росреестре	
1 час	6	Передача ключей - рассылка по базе дольщиков - формирование графика - запись на приёмку	ПОСЛЕ СДЕЛКИ
1-16 часов	7	Регистрация права, страхование и оценка недвижимости	



Срок регистрации
от 1 до 16 часов



Получение решения по ипотеке
от 1 минуты до 5 часов



Оформление сделки «от и до» занимает 22 часа

Обмен

13%

доля обмена в структуре продаж Брусники за 2024 год

22%

доля в продажах трёхкомнатных квартир

20%

доля в готовом ассортименте Брусники

Востребованный инструмент

На фоне неопределённости рынка ипотеки, обмен остаётся устойчивым инструментом покупки квартиры. В 2024 году его доля в структуре продаж Брусники составила 13%. Агентский рынок воспринимает обмен как надёжного партнера, обеспечивая 52% всех сделок с обменом. Интерес покупателей Брусники к обмену продолжает расти — увеличился на 10% в сравнении с 2023 годом. Эта динамика подтверждает устойчивый тренд роста обмена как нужного и удобного инструмента покупки квартиры.

Клиенты часто используют обмен как инструмент расширения жилой площади: доля сделок с обменом при продаже квартир с двумя и тремя спальнями — 70%.

Продолжает расти доля сложных сделок: в 2024 году сделки с погашением ипотеки клиента, опекой, длительным проживанием достигли 50% — это на 10% больше, чем в 2023 году.

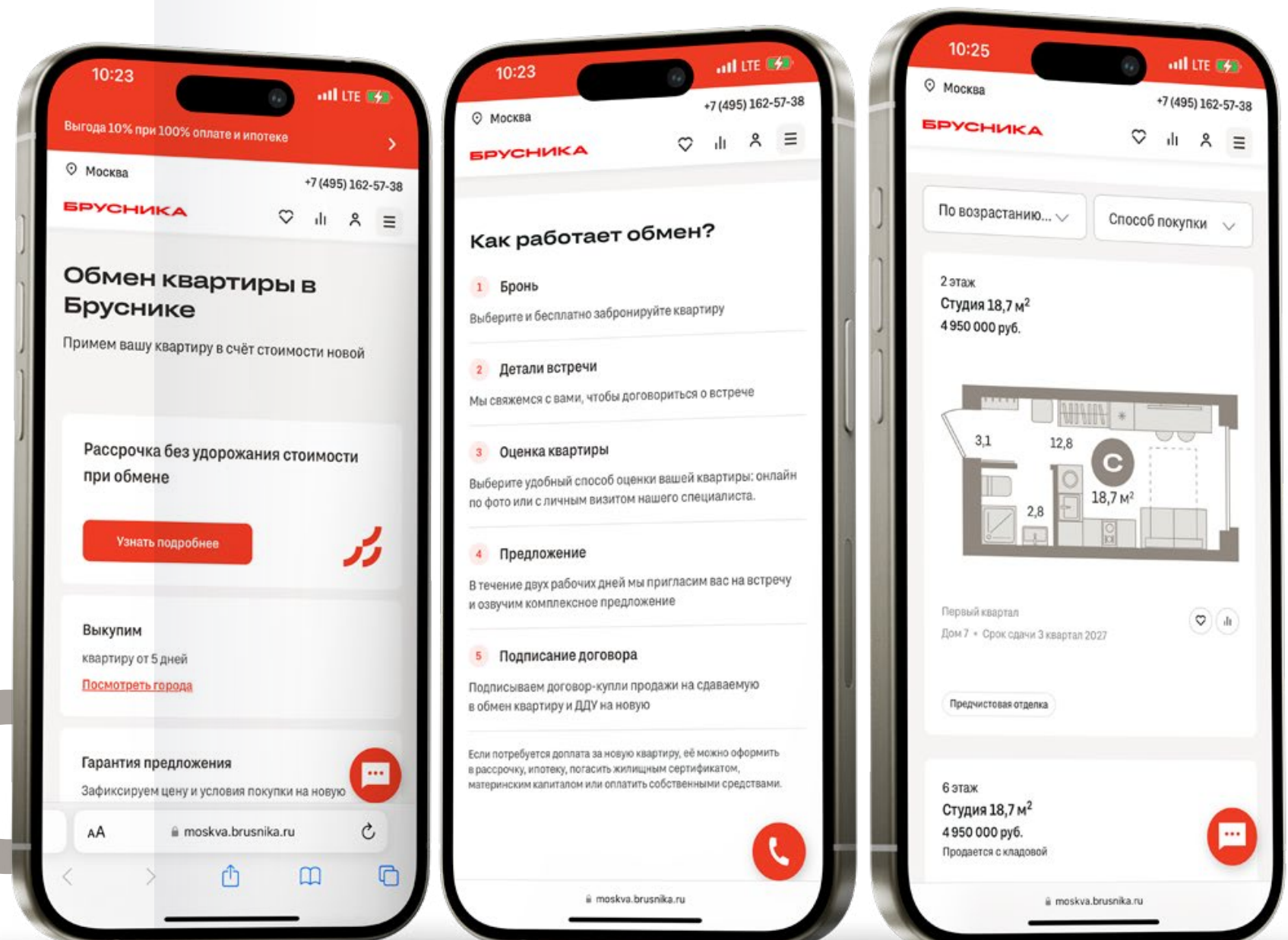
Структура сделок

Доля обмена в продажах трёхкомнатных квартир застройщиком — 22%, в продажах готового ассортимента — 20%. В условиях нестабильного рынка недвижимости и снижения покупательской способности фиксируем умеренный рост сделок при покупке студий и однокомнатных квартир. В 2024 году доля обмена в сделках по таким планировкам выросла на 5% и составила 30%.

На фоне неопределённости рынка ипотеки, обмен остаётся устойчивым инструментом покупки квартиры.

>4000

оценок недвижимости клиентов



Управление домами

Стандартизация бизнес-процессов компании

В рамках совершенствования бизнес-процессов в Бруснике утвердили и внедрили 27 новых стандартов организации деятельности управляющей компании. Запустили «Школу сервиса» для сотрудников и провели аттестацию для закрепления знаний и контроля исполнения стандартов.

3,4 млн м²

общая площадь в управлении

>110 тыс.

человек живёт в домах Брусники

174

дома

34

проекта

134 тыс.

заявок выполнили

0,26

коэффициент просроченного долга по жителям при среднеотраслевой норме 1

320 чел.

в команде

Автоматизация процессов уборки

Управляющая компания Брусники фокусируется на повышении качества услуг и создании комфортной среды. Положительный эффект достигается за счёт внедрения системы автоматизации клининга от Bruno для улучшения качества услуг по уборке в 60 домах. В остальных домах внедрение планируется в течение 2025 года.



Коммуникация с жителями

В 2024 году провели более 200 мероприятий для жителей всех кварталов, запустили «Академию УК» для маленьких жителей (лекции и экскурсии о том, как устроены большие дома и кварталы), запустили мобильное приложение на платформе «Домилэнд».

90%

жителей оценивают работу компании

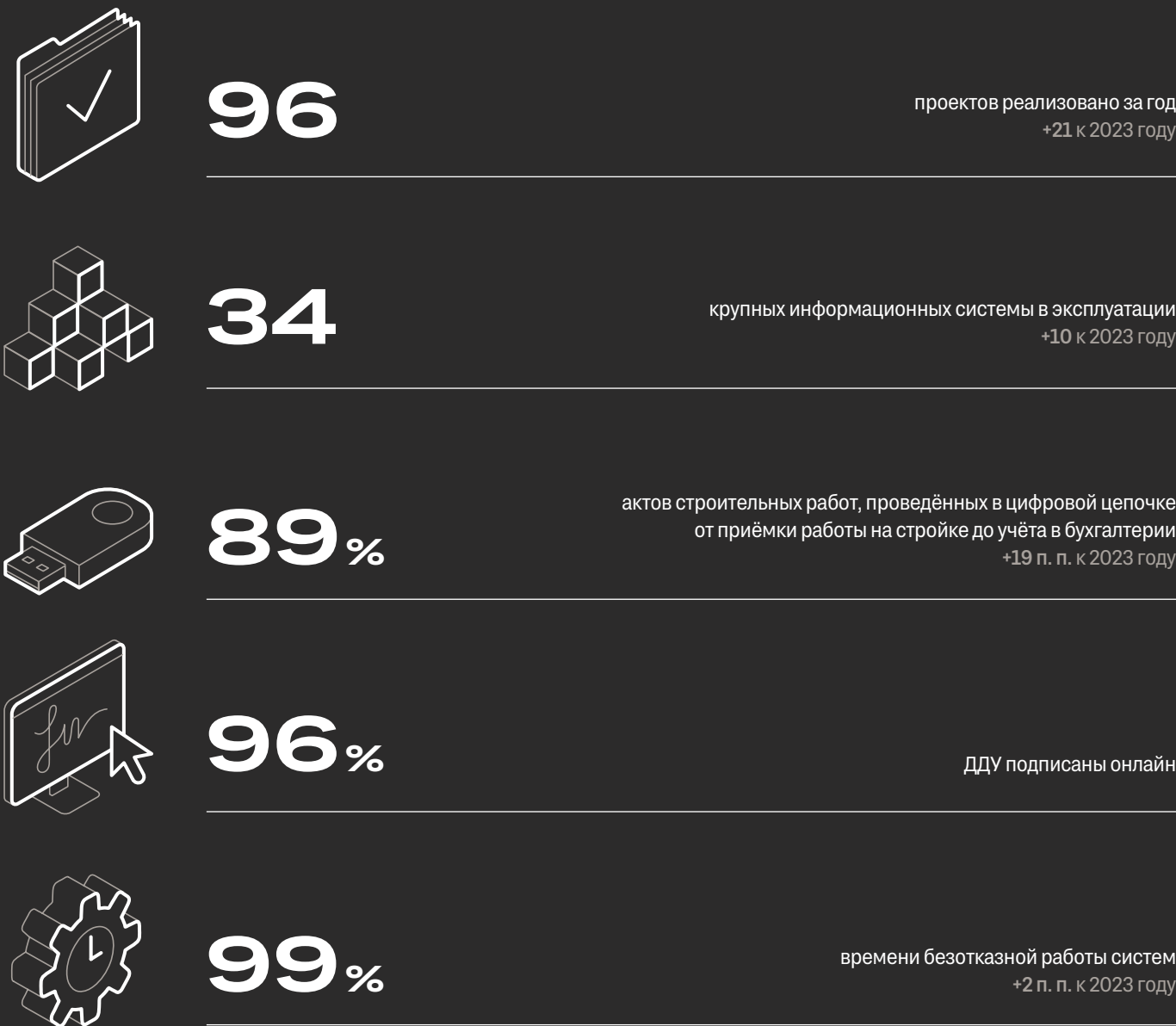
5

баллов (по данным внутренней CRM по учёту заявок)

на

РАЗВИТИЕ ЦИФРОВИЗАЦИИ

Результаты



Ключевые изменения

Завершён пятилетний этап сборки базового ИТ-ландшафта компании

Компания внедрила системы для основных процессов и управления, и в следующие пять лет будет фокусироваться на их оптимизации и развитии инструментов для принятия решений и аналитики.

Внедрена среда общих данных (СОД)

Обеспечение единого места хранения проектной документации — вопрос гигиены для девелоперской деятельности. Главный вызов этой задачи — обеспечить не только одно место данных, но и единую их структуру, а также неизбежность появления новых данных и актуализации существующих.

Развитие службы управления данными

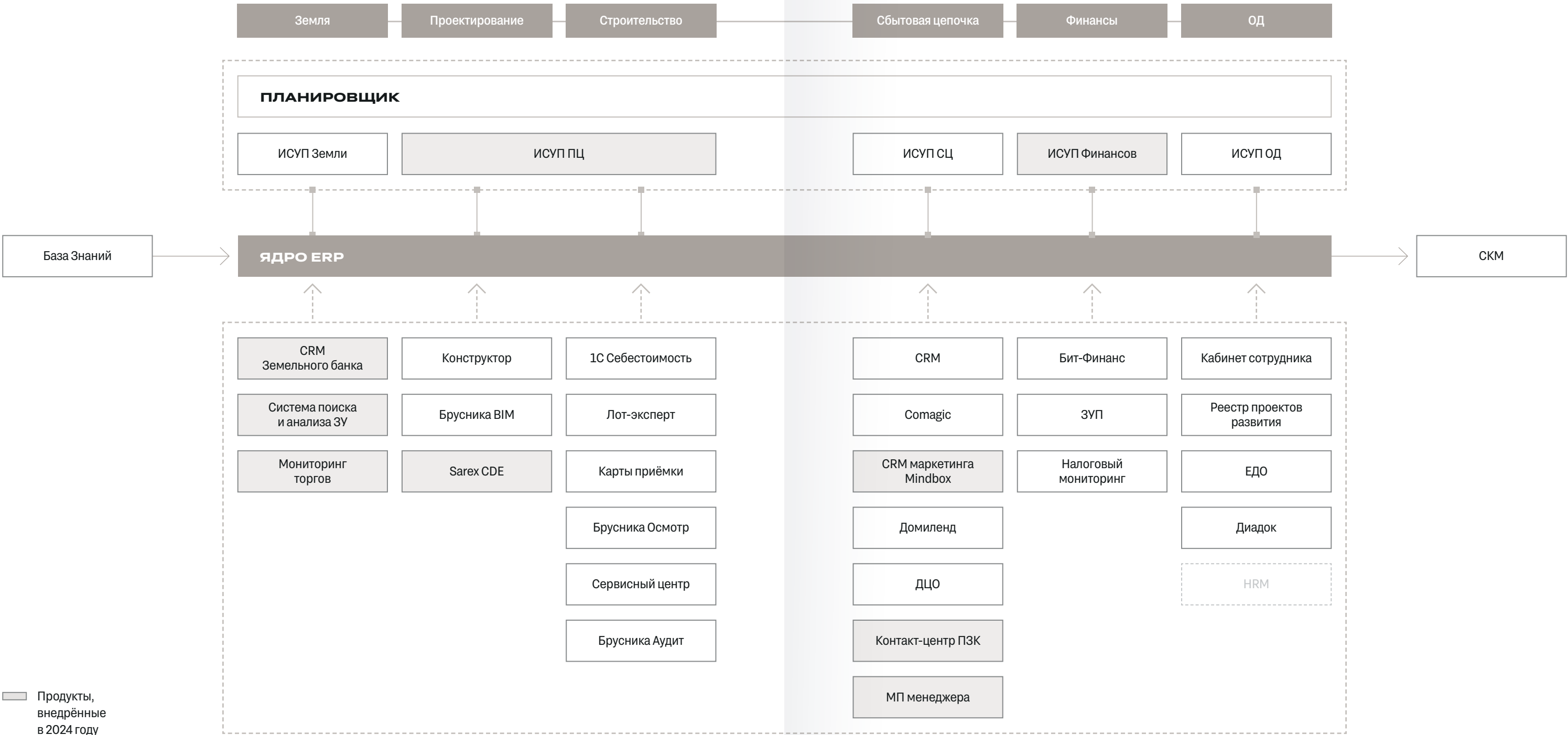
В 2023 году в полной мере заработала система контрольных мониторов (СКМ), витрина данных компании. В 2024 году количество актуальных дашбордов увеличилось почти в два раза.

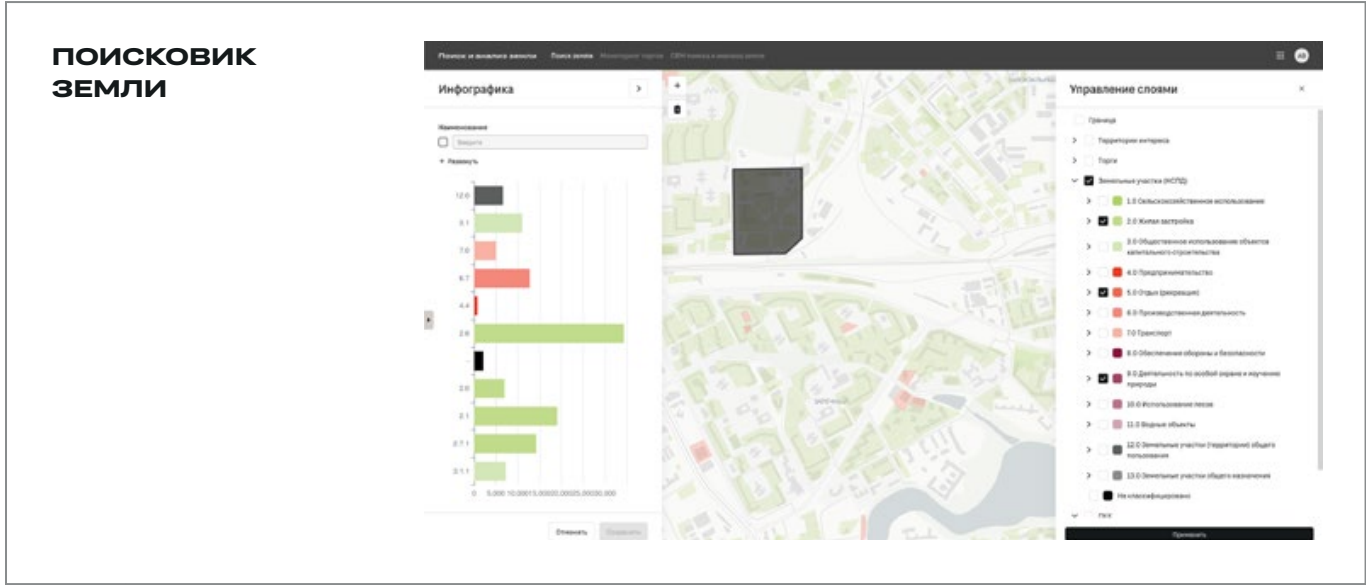
Завершён пятилетний этап сборки базового ИТ-ландшафта компании

Компания успешно приобрела и внедрила оптимальный состав информационных систем, охватывающий ключевые процессы.

Был разработан и внедрён слой управленческих систем, включающий единое ядро данных и интерфейсы для руководителей, обеспечивающие эффективный контроль и планирование.

В течение следующих пяти лет основное внимание будет уделено стабилизации работы и оптимизации бизнес-процессов в уже внедрённых системах, а также развитию инструментов управления для поддержки принятия решений и превентивной аналитики.





Для примера приведён контур цифровизации земельного банка. К уже работающей системе учёта земельных участков и мастер-планов добавились три инструмента:



Поисковик земли и мониторинг торгов

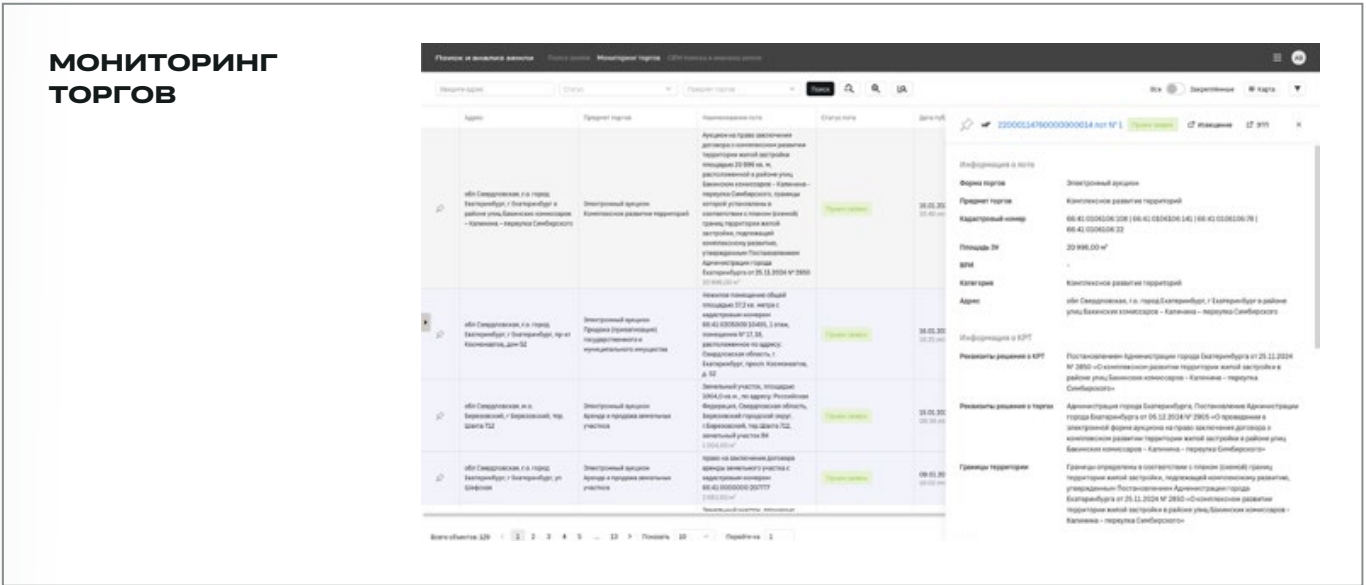
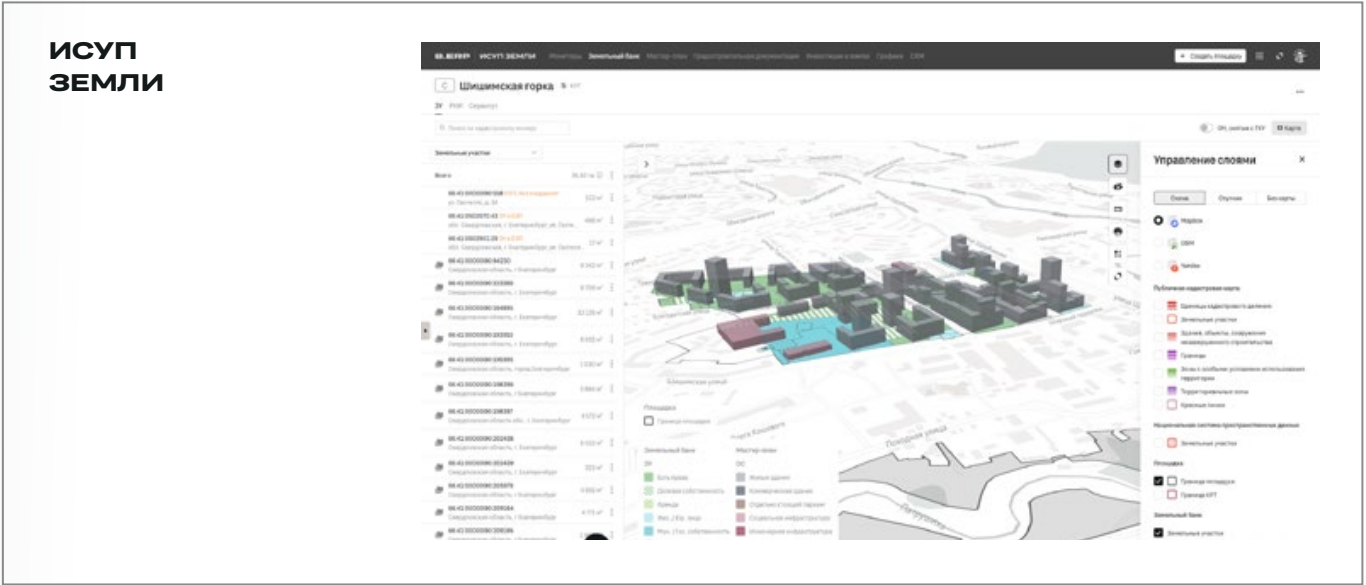
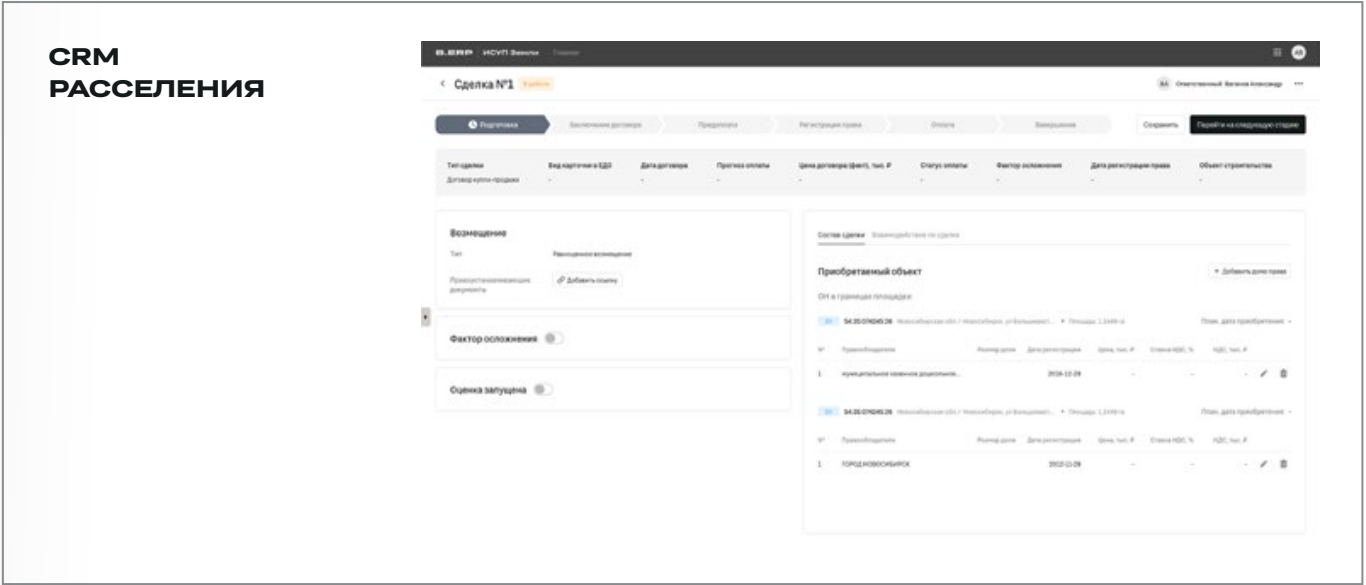
Инструмент поиска территорий, наиболее подходящих под формирование проекта КРТ, на основе открытых данных по стоимости нового жилья в локации и состоянию имеющегося жилищного фонда.

Мониторинг торгов

Автоматический сбор с разных торговых площадок аукционов на земельные участки по всем городам присутствия компании. Позволяет не пропустить наиболее перспективные земельные участки.

CRM расселения

Инструмент организации выкупа прав у собственников жилья на территории проектов комплексного развития территории.



Внедрена среда общих данных (СОД)

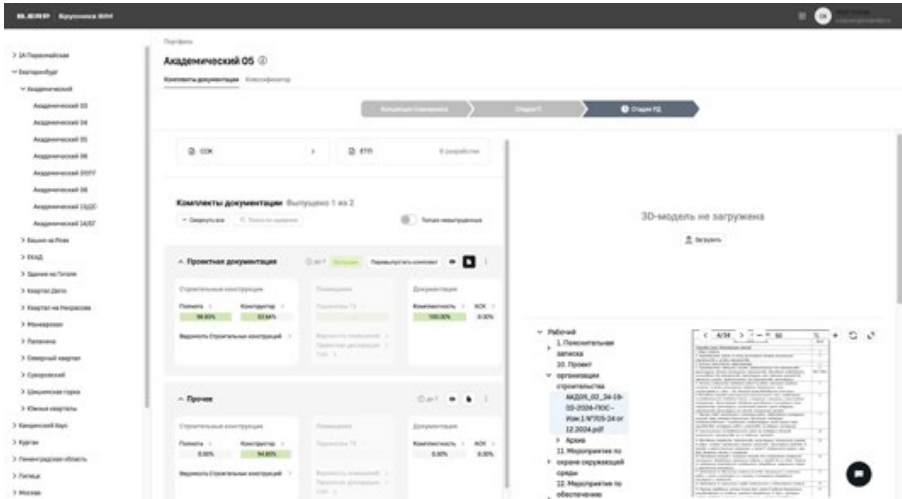
Внедрена единая среда общих данных от российского вендора Sarex, настроен идеальный порядок хранения файлов по объектам строительства на основе единого справочника.

Вся система организации документации (СОД) разделена на два контура: рабочие документы для проектирования и согласованные документы, передаваемые на стройплощадку.

Перемещение документов из рабочей зоны в согласованную осуществляется через процесс приёмки и выпуска комплектов проектной и рабочей документации, реализованный в системе «Брусника BIM». В этой системе автоматически происходит валидация BIM-модели на соответствие стандартам компании, и только при достижении 90% валидности выпуск комплекта становится доступным.

Строительные подрядчики получают доступ к документации в СОД через QR-коды, размещённые на стройплощадке.

ПРОВЕРКА
ЧЕРТЕЖЕЙ
НА КОМПЛЕКТНОСТЬ
И СООТВЕТСТВИЕ
BIM-СТАНДАРТУ



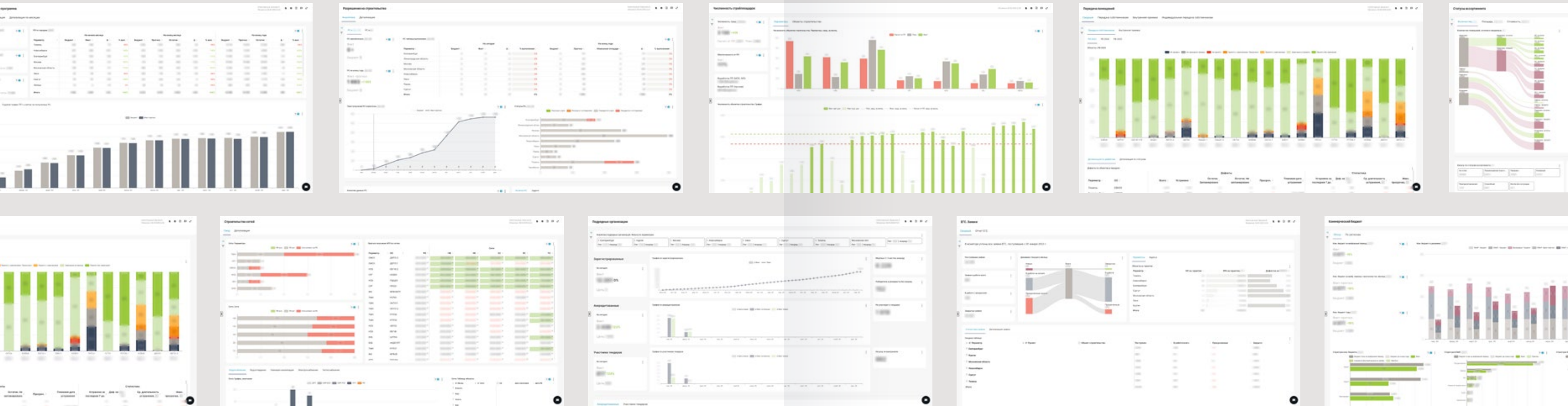
РАБОЧИЕ ДОКУМЕНТЫ

Документация									
Документация > Диск компании Брусника > Екатеринбург > Суворовский > Суворовский > Суворовский 01.1 > 6. Рабочая документация > 3. Архитектура									
Название	Тип	Вс...	Автор	Ра...	Кэ...	Дата	Обработка	Стат	
Рабочий	Папка		Клюев Олег	-	-	07.11.24 / 20:09			
1. Чертежи	Папка		Клюев Олег	-	-	07.11.24 / 20:09			
2. Строительные узлы	Папка		Клюев Олег	-	-	07.11.24 / 20:09			
3. Задание на изготовление. Ведомость объемов.	Папка		Клюев Олег	-	-	07.11.24 / 20:09			
4. Расчеты	Папка		Клюев Олег	-	-	07.11.24 / 20:09			

СОГЛАСОВАННЫЕ ДОКУМЕНТЫ

ПРОЕКТИРОВАНИЕ

СТРОЙКА

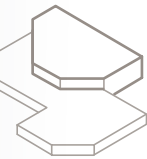


Развитие службы управления данными

Запущена лаборатория искусственного интеллекта — экспериментальная группа специалистов в области машинного обучения.

В повседневную деятельность сотрудников компании для решения рабочих задач интегрированы ChatGPT и ряд чат-ботов для работы с корпоративными данными.

Дашборды охватывают ключевые направления деятельности компании:



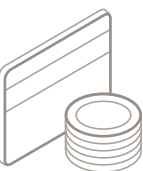
земля



производство



сбыт



финансы



операционная
деятельность



управление
домами

50 → 90

40

аналитических
и контрольных мониторов
разработано и введено
в эксплуатацию

ОРГАНИЗАЦИОННОЕ РАЗВИТИЕ И УПРАВЛЕНИЕ ПЕРСОНАЛОМ

Результаты



3 545 человек

общая численность персонала в 2024 году,
в том числе 1 750 сотрудников в девелопменте



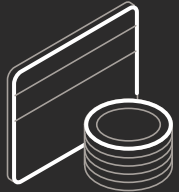
10%

вакансий закрыто по реферальной программе
сотрудниками компании



19%

нежелательная текучесть персонала в сегменте девелопмент
-7 п. п. к 2023 году



+21%

рост средней зарплаты сотрудников компании в 2024 году

Ключевые изменения

Разработка ценностного предложения работодателя

В 2024 году разработана платформа ценностного предложения работодателя, определяющего коммуникацию Брусники с кандидатами и сотрудниками. Она помогает сформировать целостное впечатление о компании и корпоративной культуре и преднастроить взаимные ожидания между сотрудником и компанией.

Одной из важных составляющих ценностного предложения работодателя является гарантия современного и комфортного рабочего пространства для сотрудников. Офисы компании не только соответствуют современным тенденциям мира дизайна, но и создают домашнюю атмосферу, пропитывающую духом новаторства и стремления к совершенству.

Стандартизация организационной архитектуры

В 2024 году доработан фреймворк организационного развития, определяющий набор стандартных организационных чертежей.

Стандарт определяет ключевые принципы и правила построения оргструктуры и бизнес-процессов, необходимых для управления девелоперским бизнесом.

Созданный инструментарий организационного развития применяется при создании новых функций в организации, планировании организационных изменений и анализе операционной эффективности.

Разработка ценностного предложения работодателя

В 2024 году разработана платформа ценностного предложения работодателя. Этот документ содержит центральную идею, с которой компания выходит на диалог с кандидатами, выстраивает регулярную коммуникацию с сотрудниками и обсуждает вопросы карьерного роста.

В основе ДНК Брусники — стремление к развитию. Это касается продукта, городской среды, отрасли, клиентов, сотрудников — всего, с чем соприкасается организация. Развитие невозможно без разрешения противоречий, борьбы со сложностью, поиска принципиально новых решений.

Для этого компания обеспечивает сотрудников всем необходимым: амбициозными проектами, осмыслением идеи прогрессивного девелопмента, единомышленниками со схожими убеждениями и ценностными установками, достаточными ресурсами для воплощения замыслов.



Работа в Бруснике

это возможность решать неординарные задачи, изобретать, воплощать замыслы в большом масштабе, опираясь на экспертизу и ресурсы компании.



Люди Брусники

это единомышленники, объединённые вокруг идеи прогрессивного девелопмента, требовательные к себе и коллегам, готовые регулярно работать со сложностью и разрешать производственные противоречия.

Платформа ценностного предложения структурирована по вопросам, которые чаще всего задают соискатели.

Точные, ёмкие ответы на эти вопросы помогают сформировать целостное впечатление о компании и корпоративной культуре, преднастроить взаимные ожидания между сотрудником и компанией.

Платформа уже активно используется специалистами по подбору персонала на собеседованиях с кандидатами, в текстах вакансий, в рекламе бренда работодателя и во внутренних коммуникациях.

О компании

Чем занимается компания?

Брусника проектирует и строит дома, развивает территории и инфраструктуру, чтобы улучшать качество жизни в городе.

Команда

Какие тут люди?

Единомышленники, деятельные, интеллектуальные, творческие, с инженерной культурой и научным подходом. Бруснике интересен ты с твоими идеями, целями, инициативой.

Вознаграждение

За что платят?

Брусника — компания, где вознаграждаются новаторство, профессионализм, инициативность и результативность, настойчивость в реализации идей на практике.

Карьерные возможности

Есть ли возможности для роста?

Брусника даёт возможность неограниченного профессионального и личного роста через решение неординарных, сложных задач.

Задачи

Что я буду делать?

Проектировать и изобретать новые решения, которые влияют на жизнь людей в городах и на отрасль.

Культура

Какая культура?

Культура новаторства, эстетики, добросовестности, неравнодушия, профессионализма, практичности и нацеленности на улучшение компании, города, жизни клиентов.

Рабочая среда

В каких условиях работать?

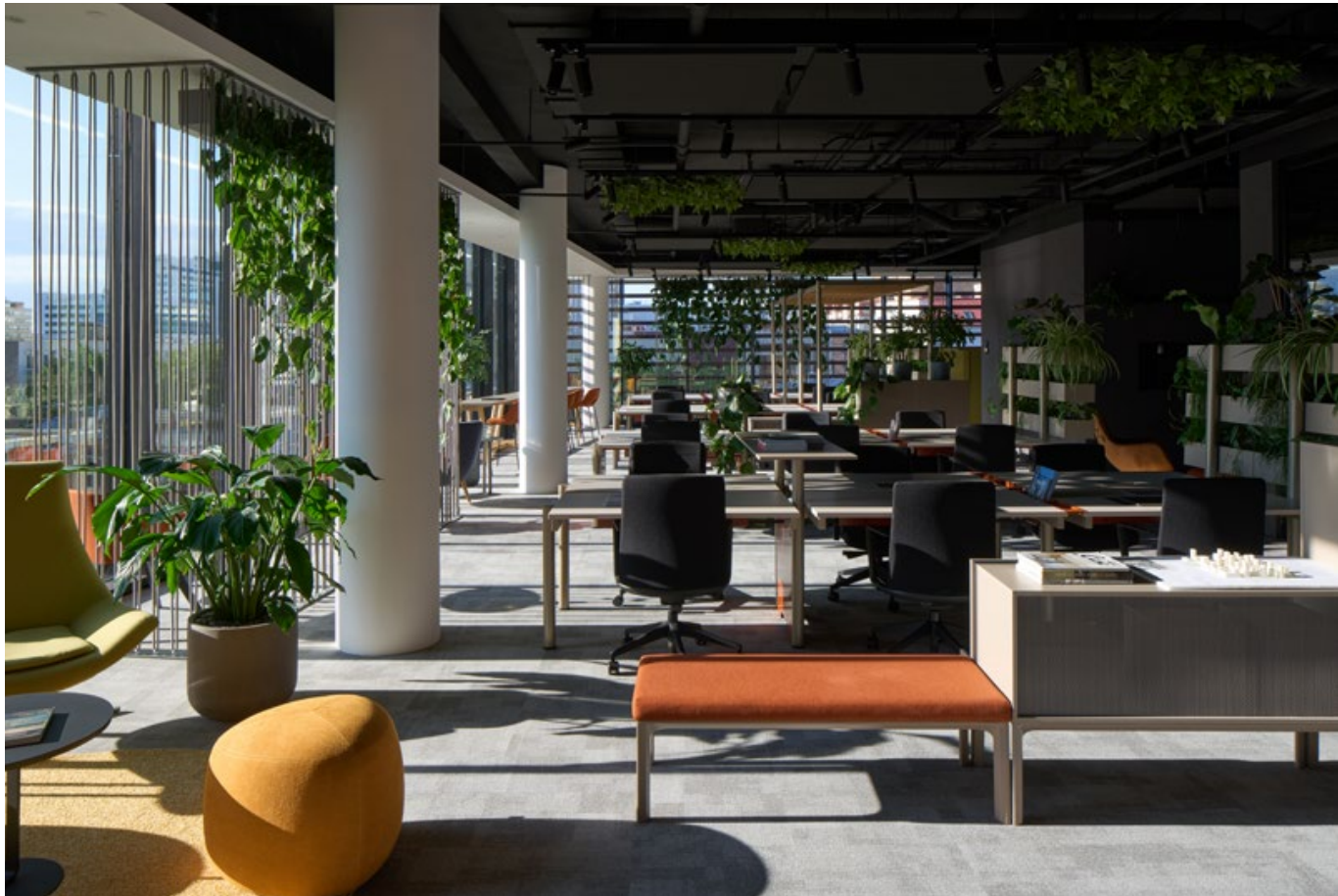
Рабочая среда, созданная, чтобы продуктивно работать и развиваться, в которой функционально и красиво, нет лишнего.

Развитие

Есть ли возможности для развития?

Сотрудники могут получать наставничество и экспертную помощь в компании. У сотрудников в доступе ресурсы развития, возможность учиться у лучших экспертов. Отличившиеся сотрудники участвуют в поездках развития, знакомятся с технологиями коллег и партнёров по всему миру.





Здесь мы работаем

Брусника уделяет особое внимание рабочим пространствам, в которых у постояльцев сохраняется возможность общаться, пропитываться общими идеями и духом компании, но при этом не мешать друг другу и иметь опцию поработать в тишине.

Офисы компании, независимо от их географии, имеют в основе дизайна три ключевые идеи. Первая — натуральность, которая прослеживается в природных цветовых палитрах, натуральных материалах, хорошей инсоляции за счёт панорамных окон, а также в многообразии комнатных растений.

Вторая идея заключается в камерности и домашней атмосфере — за счёт использования ковровина, создающего домашний уют и уменьшающего шум при ходьбе, высокой шумоизоляции и разнообразного текстиля, которым наполнен интерьер. Третья идея — это разнообразие помещений, учитывающих разные сценарии использования, и гибкое зонирование как альтернатива традиционным кабинетам.

Наши офисы становятся объектами высокой оценки со стороны экспертного сообщества. Например, штаб-квартира Брусники, расположенная в Екатеринбурге, удостоилась первого места престижной премии Best Office Awards 2024 в категории «Комфорт и эргономика». С точки зрения этих параметров он оказался лучше аналогичного пространства ВКонтакте, вместе с нами претендовавшего на победу. Всего номинаций в этом году было 11, не считая Гран-при, а номинантов — больше ста.



Стандартизация организационной архитектуры

В компании принят стандарт организационного проектирования на основе графического языка Archimate.

Это позволяет обеспечивать единство и взаимодополняемость описаний целей и задач, оргструктур, функциональных моделей, процессов, управленских схем и информационных моделей.

В 2024 году выпущен внутренний стандарт организационного проектирования, определяющий ключевые принципы и правила построения оргструктуры и бизнес-процессов.

Документ содержит подход к разделению организационных уровней, аспектов проектирования и типовой набор организационных схем с инструкциями по их разработке. Проведена аналогия между жизненным циклом проектирования организации и девелоперского проекта.

Миссия, видение, ценности и философия компании

БИЗНЕС-МОДЕЛЬ											
Схемы целеполагания		Организацион-ные схемы		Функциональ-ные схемы		Процессные схемы		Схемы управления		Информацион-ная модель	
Архитектурные схемы компании											
Схема целей компании	→	Схемы органи-зационной структуры компании	→	Функциональ-ные схемы компании	→	Процессные схемы компании	→	Схемы управления компаний	→	Схема объектов управления компании	
↓		↓		↓		↓		↓		↓	
Концептуальный проект функции											
Схема целей и КПЭ функции	→	Схемы органи-зационной структуры функции	→	Функциональ-ные схемы	→	Процессные схемы	→	Схема управления функцией	→	Схема объектов управления функции	
↓		↓		↓		↓		↓		↓	
Детальный проект функции											
Детальная схема целей и КПЭ функции	→	Детальные схемы органи-зационной структуры функции	→	Детальные функциональ-ные схемы	→	Детальные процессные схемы	→	Детальная схема управления функцией	→	Информацион-ная модель функции	
↓		↓		↓		↓		↓		↓	
Рабочий проект функции											
Профили должностей						Схемы бизнес-процессов					

1 ЭТАП Разработка мастер-схем организации

Организационные чертежи верхнего уровня, иллюстрирующие устройство организации в целом, можно сравнить с мастер-планом.

На данном этапе определяются контекст и бизнес-модель компании, цели и ключевые показатели, общая оргструктура и основа системы разделения труда (функциональная

модель компании), формируются цепочка создания продукта, сервисы и система управления.

2 ЭТАП Разработка функциональной концепции

Организационные чертежи среднего уровня, предназначенные для директоров функций и руководителей крупных подразделений. Цели компании декомпозируются до функциональных целей и показателей, определяются границы функции и логика её взаимодействия внутри и вовне компании.

Для руководителей это возможность с помощью схем договориться между собой о правилах взаимодействия («ты мне — я тебе»).

Концепция включает верхнеуровневую оргструктуру функции, цепочку формирования главного результата её работы, регулярные циклы и объекты управления.

3 ЭТАП Детальное проектирование функции

Детальный проект содержит более подробное описание организационных решений, заложенных ранее в концепцию:

цели и показатели уточняются до отделов и групп, оргструктура — до должностей, функциональные модели раскладываются вплоть до должностных обязанностей.

На данном этапе бизнес-процессы закрепляются за функциями-владельцами, управленческие циклы охватывают линейных сотрудников, а объекты управления переводятся в формат конкретных учётных реестров.

4 ЭТАП Рабочее проектирование функции

Рабочий проект функции — это инструкция к исполнению, по которой должны работать сотрудники организации, а также основа для построения контрольной среды. Он состоит из артефактов двух типов:

1 Профили для каждой должности, содержащие полный функционал, ответственность, цели и закреплённые показатели.

2 Схемы бизнес-процессов, чётко регламентирующие сроки, порядок и участников исполнения процессов, требования к входам и выходам.

Разработанный подход позволяет связывать между собой верхнеуровневый стратегический взгляд на компанию с ежедневной операционной работой каждого сотрудника. Созданный инструментарий организационного развития применяется при создании новых функций в организации, планировании организационных изменений и анализе операционной эффективности.

КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

В процессе построения и совершенствования системы корпоративного управления компания руководствуется нормами российского законодательства и рекомендациями российского Кодекса корпоративного управления.

Брусника стремится соблюдать высокие стандарты корпоративного управления.

Система корпоративного управления Брусники обеспечивает разделение ответственности между владельцами и менеджментом и направлена на повышение стоимости бизнеса за счёт снижения ключевых рисков и обеспечения должной прозрачности и включает в себя:

- Общее собрание участников — высший орган управления;
- Совет директоров и его комитеты;
- Правление как коллегиальный исполнительный орган и комитеты / институты при Правлении;
- Генеральный директор как единоличный исполнительный орган;
- Наблюдательные советы в дочерних компаниях группы с самостоятельной бизнес-моделью.



Общее собрание участников

Является высшим органом управления, принимающим решения по основным вопросам деятельности компании. В компетенцию Общего собрания участников входят в частности следующие вопросы: утверждение годовых отчётов, утверждение годовой бухгалтерской отчётности, распределение прибыли, избрание членов Совета директоров, Правления и единоличного исполнительного органа, изменение устава.

Совет директоров

Обеспечивает функцию стратегического управления и контроля, в т. ч. контроль разработки и реализации стратегии и бюджетов, выполнение бюджетно-стратегического цикла, достоверность отчётности, назначение и вознаграждение топ-менеджмента. В Совет директоров входят два независимых директора. При Совете директоров сформировано три комитета: Комитет по кадрам и вознаграждениям, Комитет по аудиту, Комитет по Стратегии.

Правление

Является коллегиальным исполнительным органом, вырабатывающим и принимающим решения по наиболее значимым вопросам текущей деятельности, в том числе по выносимым на утверждение Совета директоров вопросам (формируя консолидированную позицию топ-менеджмента). При Правлении сформированы совещательные органы — Комитеты и Институты.

Комитеты при Правлении

Совещательные органы, вырабатывающие решения по вопросам, относящимся к компетенции Правления. Комитеты при Правлении включают в свои составы членов Правления. В компании сформировано восемь комитетов при Правлении.

Институты при Правлении

Совещательные органы при Правлении по вопросам развития. Являются площадками для защиты, всестороннего обсуждения, а также внедрения результатов проектов развития.

Наблюдательные советы Сервисных компаний

Органы стратегического управления и контроля, сформированные в дочерних сервисных компаниях с собственной бизнес-моделью и обеспечивающие баланс интересов различных стейкхолдеров: акционеров, менеджмента группы и менеджмента сервисной компании.

Коллегиальные органы управления (КОУ)



Всего заседаний КОУ

заседаний Совета директоров и комитетов при нём	8
заседаний Правления	7 22 РГ
заседаний наблюдательных советов	12
заседаний комитетов при Правлении	42 8 РГ
заседаний институтов	17
заседаний инвестиционных комитетов	34
заседаний Штаба	35

Всего участников КОУ (100)

члена Совета директоров, в т. ч. два независимых	3
членов Правления	5
функциональных директоров	12
внешних экспертов	9
директоров филиалов	15
директоров дочерних обществ и их филиалов	8
руководителей подразделений и специалистов	55

КОУ принимает решения путём голосования участников, в составе которых:

- **Председатель КОУ** — организует работу КОУ, в том числе созывает заседания КОУ и утверждает их повестку, председательствует на заседаниях, осуществляет управление ходом обсуждения, ставит на голосование проекты решений и организует проведение голосования.
- **Члены КОУ** — избранные в состав КОУ руководители, принимающие участие в работе соответствующего КОУ и имеющие право голоса по вопросам.
- **Секретарь КОУ** — обеспечивает фиксацию, информирование и контроль исполнения решений и поручений.

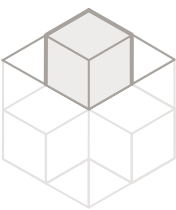
Цикл регулярных заседаний КОУ



Ежемесячные заседания

- заседания инвестиционных комитетов
- заседания комитета по экспертизе проектных решений (Архсовета)

Участники комитетов принимают решения об утверждении бизнес-планов, бюджетов, площадок и объектов, отвечают за закрытие проектов и могут рекомендовать Правлению принять решение о приобретении земли.



Ежеквартальные заседания

- заседания Совета директоров и комитетов при нём
- заседания Правления
- заседания комитетов при Правлении (за исключением инвесткомитетов и Архсовета)
- заседания наблюдательных советов сервисных компаний

Топ-менеджмент и Совет директоров формируют целостную картину происходящего в организации и принимают решения на основе всей собранной за период информации.



Ежесезонные заседания

- заседания институтов

Участники институтов концентрируют внимание на работе по проектам развития, внедрении лучших практик, утверждении новых стандартов, регламентов, положений и др.



Ключевые вопросы, рассматриваемые Советом директоров и Правлением

Совет директоров

- Одобрение сделок (от 25% до 50% от валюты баланса)
- Утверждение Стратегии и бюджета
- Контроль исполнения Стратегии и бюджета
- Отчётность по МСФО
- Система мотивации топ-менеджмента
- Юридическая (корпоративная) структура группы

Правление

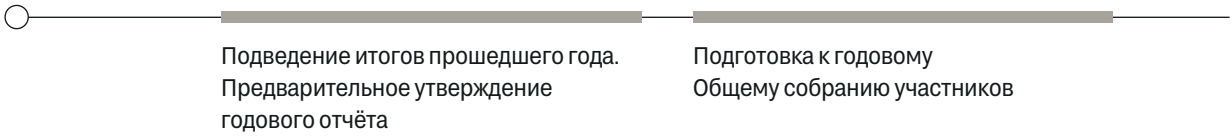
- Одобрение сделок (от 100 млн руб. до 25% от валюты баланса)
- Рекомендация утверждения Стратегии и бюджета
- Исполнение Стратегии и бюджета
- Операционная отчётность
- Система мотивации персонала
- Оргструктура (кадровая)

Схема Бюджетно-стратегического цикла

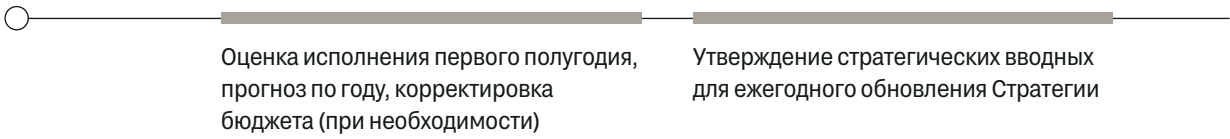
Минимальная
регулярность

Минимальная
повестка

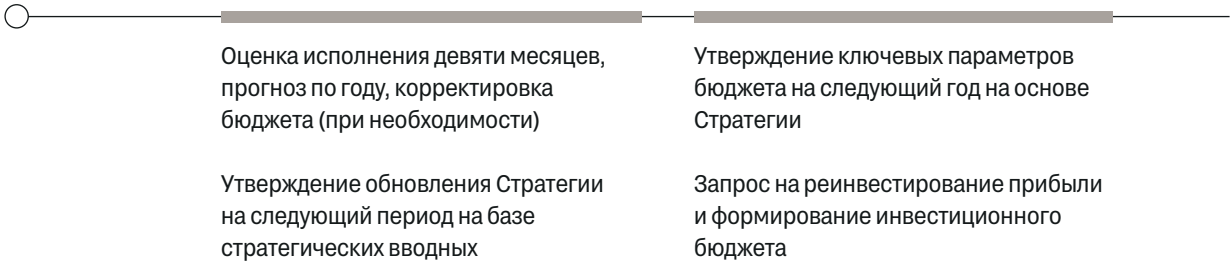
Весна



Лето



Осень



Зима



УСТОЙЧИВОЕ РАЗВИТИЕ



Соответствие стандартам и нормам ⁽¹¹⁸⁾

Устойчивое развитие. Подход ⁽¹²⁰⁾

04

СООТВЕТСТВИЕ СТАНДАРТАМ И НОРМАМ

Стабильное развитие компании невозможно без соблюдения процедур, стандартов, норм и правил делового оборота.

Брусника осознаёт ответственность перед сотрудниками, партнёрами и клиентами, поэтому комплаенс в компании — это не формальность, а реально работающий инструмент.

2 397

контрагента
проверены службой
безопасности
компании

1 560

аккредитованы

837

не аккредитованы

Комплаенс Брусники в первую очередь направлен на соблюдение требований законодательства и внутренних документов компании, выявление и предупреждение коррупции и конфликта интересов, а также формирование корпоративной культуры, основанной на доверии и этике. Система комплаенса напрямую влияет на качество бизнес-процессов компании, уменьшает количество ошибок и позволяет избежать правовых последствий и непредвиденных расходов.

В компании утверждены и действуют «Кодекс этики», «Антикоррупционная политика», «Положение о службе внутреннего аудита», «Положение о порядке проведения служебных проверок» и другие локальные документы, обеспечивающие необходимое регулирование контрольной среды.

В 2024 году компанией проведено два процессных аудита и четыре ревизионных проверки и проверки финансово-хозяйственной деятельности согласно утверждённому Советом директоров плану работы. Службой внутреннего аудита принято участие в семи внеплановых проверках по запросу Правления и Комитета по аудиту Совета Директоров, по которым оказаны консультационные услуги в части анализа как завершённых проектов, так и в ходе перспективных проектов.

Результаты проведённых аудитов были представлены менеджменту и Совету директоров. Ведётся оперативный мониторинг исполнения планов корректирующих действий по результатам аудитов. Проведено более десяти значимых служебных расследований, по результатам которых были приняты незамедлительные меры реагирования.

За 2024 год службой внутренней безопасности компании проверены 2 397 контрагентов, из них аккредитованы и допущены к сотрудничеству 1 560, не аккредитованы 837. При трудоустройстве было проверено 2 369 кандидатов. Проведено 54 выездных проверки на объекты компании, выявлено 56 нарушений и предприняты необходимые меры.

Для сбора обратной связи о возможных нарушениях и несоответствиях в Бруснике действует открытый канал связи через единую электронную почту как для сотрудников и контрагентов, так и для клиентов компании, столкнувшихся с проявлениями неэтичного или некорректного поведения: pravda@brusnika.ru. Службой внутреннего аудита были рассмотрены восемь поступивших обращений, по всем обращениям приняты меры оперативного реагирования. Количество поступивших обращений в масштабе компании показывает эффективность работы по данному направлению.

2 369

кандидатов проверены
при трудоустройстве



1 720

из них трудоустроены
в компанию

54

выездных проверки
проведено на объекты
компании

56

нарушений
выявлено

УСТОЙЧИВОЕ РАЗВИТИЕ. ПОДХОД

Устойчивость была и остаётся одним из главных фокусов Брусники.

Мы продолжаем строить управляемое, финансово стабильное, уважающее себя и людей, думающее о будущем предприятие, для которого ценно долгосрочное развитие.

Долгие годы наши инженеры исследовали жилое здание, стараясь создать дом, в котором нет ничего лишнего, двор, в котором круглый год красиво, квартиры, которые не нужно перестраивать. Как результат — первое место по качеству жилья в стране по версии Единого ресурса застройщиков.

Несколько лет назад мы начали развивать экспертизу в инфраструктурном строительстве. Сейчас в нашем проектном портфеле десятки школ, детских садов, торговых и бизнес-центров, общественных и рекреационных пространств.

Мы внимательно следим за изменением потребностей и предпочтений, глобальными и локальными технологическими трендами, новаторскими продуктами. Реализуя проекты в области устойчивого развития, Брусника опирается на глобальные цели, сформулированные экспертами ООН, и собственную бизнес-идею, которая основана на желании изменить жизнь к лучшему.





СОЗДАНИЕ
АРХИТЕКТУРНОГО
НАСЛЕДИЯ

Дом Фомина в Екатеринбурге

Мы завершили реставрацию особняка, расположенного в историческом центре Екатеринбурга. В начале прошлого века им владел мещанин А. М. Фомин. В 1920-х дом был национализирован и приспособлен под коммунальное жильё. Затем он неоднократно переходил из рук одних собственников в другие и переживал перестройки.

Одна из самых значительных произошла в конце 90-х — начале 2000-х. Тогда в здании провели капитальный ремонт: деревянные перекрытия заменили на железобетонные, переделали крышу, выполнили перепланировку.

В таком состоянии объект дошёл до нас. Мы приняли решение законсервировать его со всеми историческими трансформациями и интегрировать современные канализацию, водопровод, электрооборудование, необходимые для дальнейшей эксплуатации здания.

Реставраторы сохранили единственный оставшийся после всех перестроек подлинный материал — кирпич. Очистили фасады от краски и грязи, точно восстановили повреждённые временем участки и привели в порядок декор. Воссоздали деревянные окна с двойной ниткой остекления, входную дверь и козырёк. Утепили не эксплуатируемый раньше чердак, не меняя конфигурацию кровли.

Мы также благоустроили территорию вокруг и в 2025 году намерены открыть в здании частный детский сад.

Дом на улице Горького в Екатеринбурге

Мы завершили основные реставрационные мероприятия в полукаменном двухэтажном флигеле на улице Горького. Он является частью комплекса бывшей Центральной электростанции. Здание было построено в конце XIX века на месте усадьбы известных в Екатеринбурге купцов Харитоновых и предназначалось для проживания рабочих.

За время существования дом пережил не одну перестройку. В ходе преобразований внутренние стены превращались в наружные, закладывались кирпичом межкомнатные проёмы, возводились новые перегородки, менялись назначение флигеля и его планировка.

Мы восстановили утраченные элементы декора, сделали основной вход там, где он был изначально, вернули на место металлический козырёк над ним. Кроме того, расчистили фасад от поздних слоёв краски и воссоздали его первоначальный цвет, законсервировали брандмауэрную стену и собрали новую фальцевую кровлю.

Реставрируя объект, мы думали превратить его в один из наших офисов. Однако сейчас рассматриваем возможность сменить функцию здания.





**ВНИМАНИЕ
К ИДЕНТИЧНОСТИ**

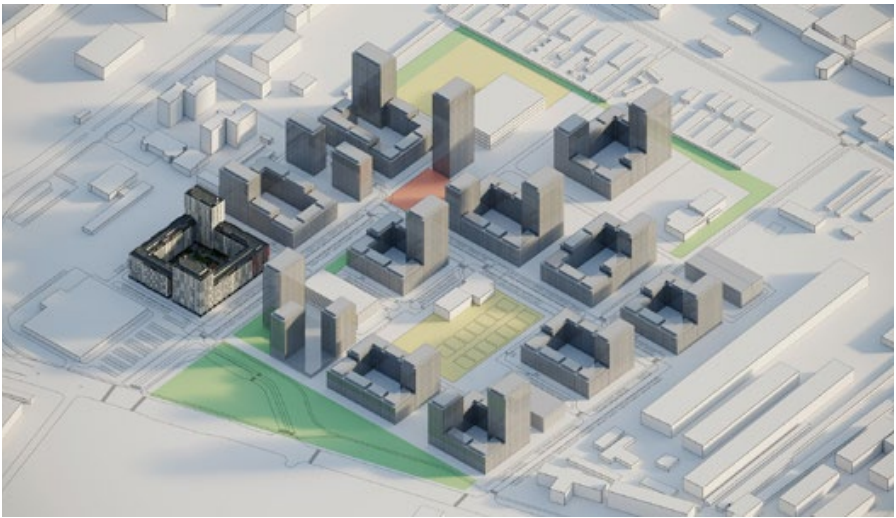
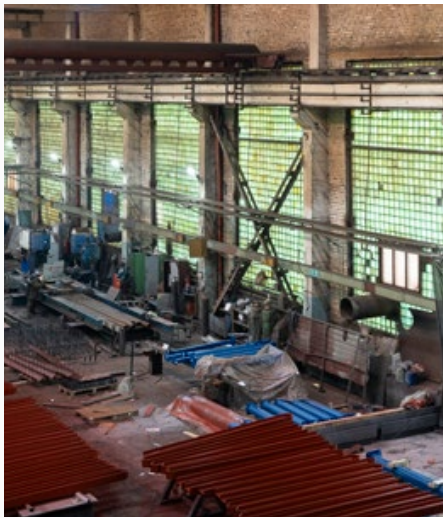
Кузница в районе «Республики 205»

Вместе с командой московского «Флакона» мы приступили к разработке концепции креативного кластера в цеху бывшего тюменского завода медоборудования.

Здание, где во второй половине прошлого века делали комплектующие для стерилизаторов, находится в центре осваиваемого нами участка. Мы планируем отремонтировать его и соединить с жилым домом. Для нас это производственное сооружение — главная точка сборки, сшивающая ткань района и создающая возможности для творчества, свободного самовыражения и раскрытия талантов.

В планах организовать в «Кузнице» галерею, лекторий, книжный магазин-библиотеку, кинобар и рор-уп-ретейл. Перед цехом будет организована событийная площадь, на которой можно проводить фестивали, маркеты, гаражные распродажи, концерты, а зимой заливать каток.

Подобный подход к интеграции памятника индустриальной эпохи в современную среду роднит «Республики 205» с зарубежными проектами. Так, аналогичная концепция была реализована на западе Цюриха в комплексе Puls 5. В его центре — литейный цех конца XIX века, где сегодня устраивают модные показы, выставки, ярмарки и фотосессии.



Пространство площадью 2 тыс. м² получит название «Кузница» и станет одним из ключевых элементов инфраструктуры «Республики 205».

Аллея славы в Тюмени

Проект предусматривает восстановление общественного пространства, располагавшегося на территории завода медоборудования, где мы строим район «Республики 205».

Разрабатывая концепцию, мы стремились сберечь идентичность места. Поэтому не стали менять геометрию аллеи и решили максимально сохранить существующие посадки. На своём месте останутся более 70 деревьев — преимущественно ели высотой 9–15 метров. 39 аварийных и инвазивных растений, мешающих своим соседям нормально развиваться, нам придётся вырубить. Их заменят мелколистныe липы с площадки бывшего завода. Существующие насаждения дополнят кустарники и многолетники: кизильник, дёрен, спирея, рябинник, бадан, страусник, живучка, сныть, гейхера, котовник.

Мы также планируем восстановить фонтан и уличную мебель. На аллее появятся скамейки, повторяющие контуры тех, что стояли здесь, когда это пространство было центральным местом отдыха заводчан.

Об истории предприятия будет напоминать и мощение: на бортовых камнях вдоль пешеходных дорожек мы хотим выгравировать памятные даты и разместить рядом QR-коды, объясняющие, что те означают.

На месте, где стояла стела с капсулой времени, появится бетонная плита с изображением генплана завода, а капсула будет храниться под ней.



Общая площадь благоустройства составит более 4 000 м². Приступить к работам мы намерены в 2025 году.

Сквер Артемьева в Новосибирске

Этот проект мы реализуем рядом с кварталом «Авиатор». Перед нами стоит задача превратить заброшенный участок площадью 1,4 га в общественное пространство, доступное всем горожанам.

Сквер будет носить имя Эдуарда Артемьева, российского композитора, родившегося в Новосибирске. Центральным элементом проекта станет прогулочная аллея. Расположение растений, а также цветовые сочетания покрытий и уличной мебели здесь — отсылка к образу чёрно-белых клавиш фортепиано.

Справа и слева от променада расположатся несколько музыкальных площадок, по форме напоминающих кольца разного диаметра.

Вдохновением для такой планировочной структуры послужила круговая партитура, созданная Эдуардом Артемьевым к фильму «Солярис».

Площадь озеленения составит более 60%. Мы рассчитываем сохранить существующие деревья. Здоровые растения ждёт санитарная обрезка (сухие ветви уберут, кроны проредят), аварийные — вырубка. Взамен на территории сквера появятся мелколистныe липы, рябины, яблони, можжевельник, кизильник и спирея.

Арт-заборы

В 2024 году мы продолжили подтверждать тезис о том, что строительный забор необязательно должен уродовать улицы. Он может быть презентабельным и полезным. Более того — стать своего рода достопримечательностью, местом диалога с городом.

Как ограждение вокруг первой очереди тюменских кварталов «На Минской», которое украшают ковры. Для города этот предмет — элемент локальной идентичности. Ковроткачество здесь развивается уже 300 лет.

Проект — очередная коллаборация с художником Андреем Топоровым. Вместе со своей командой он воспроизвёл на заборе четыре узора, которые по сей день выполняет фабрика «Сибирский ковер».

В этот раз для создания арта нам понадобился консультант — им выступила искусствовед Наталья Сезева.

К инсталляции мы решили добавить перформанс: рядом с каждым изображением разместили пылевывалку и объявили конкурс на лучшее фото в этом антураже.



Кран «Ганц» в Тюмени

В «Речном порту» мы восстановили порталный кран на рельсовом ходу, доставшийся нам в наследство от индустриальной площадки. Обновлённый артефакт высотой почти 53 метра теперь располагается рядом с домом 1.

Его ремонт и сборка заняли два месяца. Из соображений безопасности мы демонтировали электродвигатели и лестницу, позволявшую машинисту забираться в кабину, заварили все технические люки и входы и зафиксировали поворотную часть конструкции.

Ярко-красный Ганц, как маяк, служит ориентиром для горожан и туристов и маркирует собой один из въездов на территорию проекта.

Выбранный оттенок ассоциируется с энергией и прогрессом и напоминает о той эпохе, когда порт был в расцвете сил.

В планах благоустроить пространство вокруг арт-объекта и отреставрировать второй сохранившийся кран.

На придание крану цвета ушло 2 тысячи килограммов краски.



«Радость» в Омске



Вывеска «Радость» является образцом советского леттеринга и одним из негласных символов города.

В 2019 году от ярких букв на проспекте Карла Маркса едва не избавились, но благодаря равнодушным жителям ценный артефакт удалось сохранить. Тогда же команда Skuratov coffee придумала мерч, средства от продажи которого планировали направить на ремонт конструкции. Однако переговоры по вопросам собственности и сохранения надписи зашли в тупик.

Мы знали о «Радости» ещё до захода в Омск, а увидев в 2022 году её состояние, задумались над реставрацией объекта.

Весной 2024 года после долгих переговоров с жителями и управляющей компанией нам удалось попасть на крышу и обследовать вывеску. Она просто рассыпалась: металл проржавел, деревянная основа местами прогнила, местами рассохлась, крепления обветшали, подсветка не работала. Стало очевидно, что реконструкция ей не поможет, как бы того ни хотелось. Мы уже делали проект копии надписи, когда коммунальщики, затеявшие ремонт кровли, демонтировали буквы — неожиданно для нас и горожан.

Мы хотели вернуть 160-килограммовую вывеску на историческое место ещё в октябре, но бюрократические проволочки затягивали процесс, поэтому надпись вновь зажёгся только весной 2025 года.

Как и оригинал, она выполнена из алюминия, полностью повторяет его габариты и начертание. Буквы вновь обрели подсветку. Пока легендарная вывеска не заняла своё историческое место, мы увеличивали концентрацию этого чувства другими способами. Для малышей построили горку на Любинском проспекте. В подземном переходе у библиотеки имени А. С. Пушкина установили грифельную доску и предложили жителям продолжить фразу «Для меня радость — это...». В кинотеатрах запустили тизер, напоминающий о скором возвращении надписи. Вместе с местным брендом «Просто шапка» создали коллекцию головных уборов и шарфов, часть таких подарочных наборов отправили известным омичам и журналистам, часть разыграли на радио.

В течение 10 лет оплачивать электрификацию надписи будут из средств, которые собрали на продаже мерча с «Радостью».



Стандарт школ и детских садов

В 2024 году количество социальных объектов в производственной программе Брусники увеличилось в десять раз. Желая сократить сроки их проектирования и точнее прогнозировать себестоимость, мы разработали два стандарта. Один касается детских садов, другой — школ. В них зафиксированы объёмно-планировочные и фасадные решения, а также технико-экономические показатели, которые можно использовать при расчёте параметров проекта на этапе подготовки площадки.

В качестве основной формы для соцобъектов мы выбрали бокс. Здание такого типа имеет минимальную площадь внешних фасадов и потому наиболее эффективно. Заданные нами правила роста позволяют адаптировать его под любую вместимость.

Работая над внешним обликом школ и детских садов, мы создали несколько коллекций. Базой для нас стали твёрдые материалы в отделке, долговечные и лёгкие с точки зрения эксплуатации. Несмотря на высокую степень стандартизации решений мы оставили место для выражения локальной идентичности — она проявляется в паттернах в интерьерах и экстерьерах.

Упорядочили мы и организацию внутренних пространств. Теперь в школах мы выделяем центральное рекреационное ядро. Оно состоит из атриума и актового зала, объединённых общей сценой и вспомогательными помещениями. Вокруг него собираем остальные планировочные модули.

Свои правила появились в расположении кабинетов. Те помещения, что не нуждаются в большом количестве солнечного света, мы ориентировали на север. К ним относятся пищеблок, административный и медицинский блоки, спортзалы, кабинеты информатики, изо, черчения, биологии и химии. В садиках логика похожая.

Архитекторы также проработали вопрос доступности школьной инфраструктуры для жителей района во внеурочное время. Сгруппировали мастерские в отдельный блок и предусмотрели в эту часть здания ещё один вход. Аналогичным образом поступили со стадионом.

Продумывая планировочную структуру соцобъектов, мы шли по пути оптимизации площадей. Так, для школ архитекторы разработали калькулятор, который учитывает профиль образовательного учреждения и число классов в параллели.

На основе этих данных и федеральных государственных стандартов он подбирает количество помещений и определяет их загруженность. Отказавшись от проектирования лишних кабинетов, мы смогли увеличить площадь тех, что точно будут использоваться.

Нам важно, чтобы внутренние пространства были адаптивными, поэтому в интерьеры как школ, так и детских садов мы интегрируем мобильную мебель. Она позволяет менять обстановку в зависимости от задачи.

Ещё один фокус стандартов — освещение. Типовым для нас решением стали большие окна. В детских садах их габариты меняются в зависимости от назначения пространства, в административных и хозяйственных помещениях проёмы узкие, в кабинетах для развивающих занятий — крупнее. Максимальный размер у тех, что мы устанавливаем в спортивном и музыкальном залах, а также спальнях-игровых, где дети проводят больше времени.

В школах мы предусматриваем окна высотой 2,5 и шириной 4,4 метра. Здесь впустить в интерьеры больше солнечного света также позволяют прозрачные конструкции в кровле над атриумом — это могут быть зенитные фонари или стеклянный купол.



Театр «Петрушка» в Сургуте

Мы спроектировали театр в Сургуте. Здание расположится в центре города, рядом с парком за Саймой. Его постоянным резидентом станет кукольный театр «Петрушка».

При разработке архитектуры мы опирались на лучшие российские и зарубежные практики. Основными референсами послужили аналоги во Франции и Китае.

В основу концепции театра легли три идеи. Первая — адаптивность. Нам важно, чтобы здание жило не только в дни спектаклей, поэтому 30% площадей мы сделали полифункциональными. Так, столярный, кукольный и швейный цеха могут использоваться как мастерские дополнительного образования. Студия звукозаписи — как подкастерная.

Танцевальный класс, большой и малый залы подойдут для кружковых занятий, кинопоказов, фестивалей и детских праздников.

В тёплое время года пространственно-планировочная структура здания позволит сделать природное окружение театра частью представлений. В этом заключается вторая идея — связность с контекстом.

Третий тезис про уход от «пряничности», свойственной подобным проектам. Убедены: «кукольным» театр делают не башенки и дворцовый антураж. Идентичность места способны передать более абстрактные, а главное сомасштабные ребёнку детали, которые тот может потрогать. Например, барельефы и мозаики на входе в здание или отсылающие к куклам материалы отделки.

Одна из главных фишек театра — навесной фасад из металлических панелей. Мы решили сделать эти элементы перфорированными, а к разработке паттерна привлекли художников и дизайнеров. Для этого объявили всероссийский конкурс.

В наш адрес поступило 107 работ. В шорт-лист вошли 30: одни участники взяли за основу локальные орнаменты, другие — образ рук, третьи вдохновились театральным занавесом и текстурой ткани, четвёртые обратились к теме природы, а пятые и вовсе превратили в паттерн текст.

Победителем стала Лада Дмитриева из Пскова. В основу идеи она заложила образы куклы и человека в чёрном костюме, который ею управляет, но всегда остаётся на втором плане.



Соучаствующее проектирование парка Драверта

Вместе с командой «Город решает», архитектурными бюро МЛА+ и ТОВЕ мы запустили проект по созданию общественного пространства вдоль бульвара Архитекторов в Омске. Он предусматривает переосмысление участка длиной почти 1,5 км — от улицы 70 лет Октября до долины Иртыша. Созданный здесь парк получит имя Петра Драверта.

Главная цель проекта — вернуть Омску выключенную из его ткани территорию и сделать её востребованной. Нам было важно учесть интересы всех сторон, сформировать сообщество, разделяющее ответственность за развитие города, создать живое и функционально насыщенное пространство — поэтому к разработке концепции мы привлекли жителей близлежащих домов, местных предпринимателей, учёных, представителей власти и медиа.

Ключевая идея пространства — «путь к Иртышу», реализующийся через линейный парк. В основу концепции легли три принципа. Первый — многофункциональность: вдоль бульвара появятся зоны для игр, выгула и тренировок собак, тихого отдыха и пикников, эстетичная коммерция и продуманные парковки. Детские площадки мы намерены посвятить трём основным занятиям Петра Драверта: палеонтологии, минералогии и геологии.

Второй принцип — «омскость». Она будет выражаться в формировании локального арта и дизайн-кода, а также высадке растений, характерных для Прииртышья. Ландшафт, меняющийся по мере приближения к реке со степного на пойменный, станет одной из фишек проекта.

Третий принцип — свобода. Она в отсутствии чётких правил использования пространства. Архитекторы предусмотрели площадки, где жители смогут сами придумывать, чем там заняться: почитать книгу, поиграть во фрисби, бадминтон или просто позагорать. Так мы надеемся создать гибкую среду для общения и самореализации.

Приступить к благоустройству участка мы планируем в 2025 году.



Большой чертёжный зал в Уральском госуниверситете

Мы разработали концепцию реставрации большого чертёжного зала в главном корпусе УрФУ.

Мы намерены открыть кессонные потолки, зашитые сейчас навесными панелями, отреставрировать колонны с капителями и вернуть утерянный в конце 80-х зенитный фонарь. Площадь остекления последнего составит 285 м². Благодаря конструкции высота потолков в центральной части зала увеличится с 5 до 13,4 метров.

Под зенитным фонарём на 200 м² разместятся аудитория и лекторий. Мы проектировали эти пространства так, чтобы помимо занятий и семинаров в них можно было проводить культурно-деловые мероприятия.

Примерно такую же площадь займёт коворкинг с местами для групповой и индивидуальной работы, зонами отдыха и небольшой открытой библиотекой. Рядом появится кофе-поинт и кабинет для преподавателей.

Коворкинг будет плавно перетекать в выставочную зону. В этом пространстве мы намерены разместить экспонаты, отражающие историю развития машиностроения. Студенты смогут использовать их в качестве учебного пособия.



Как выглядит сейчас большой чертежный зал

Реставрация чертёжного зала — не первый наш проект для УрФУ. В рамках соглашения с вузом мы уже также отремонтировали аудиторию, где занимаются будущие геодезисты, и оборудовали коворкинг на стройфаке.

**Ключевая цель —
восстановить исторический
облик пространства
и адаптировать эту площадку
под нужды современного
образовательного процесса,
сохранив атмосферу советской
инженерной школы.**



Рендер, как он будет выглядеть



ВОДНЫЕ ОБЪЕКТЫ

Набережная в «Евробереге» в Новосибирске

Мы представили предварительный мастер-план благоустройства последнего участка набережной в «Евробереге». С одной стороны он будет граничить с паркингом «Скала», с другой — с соседним жилым комплексом. Его площадь составит более 18,5 тыс. м².

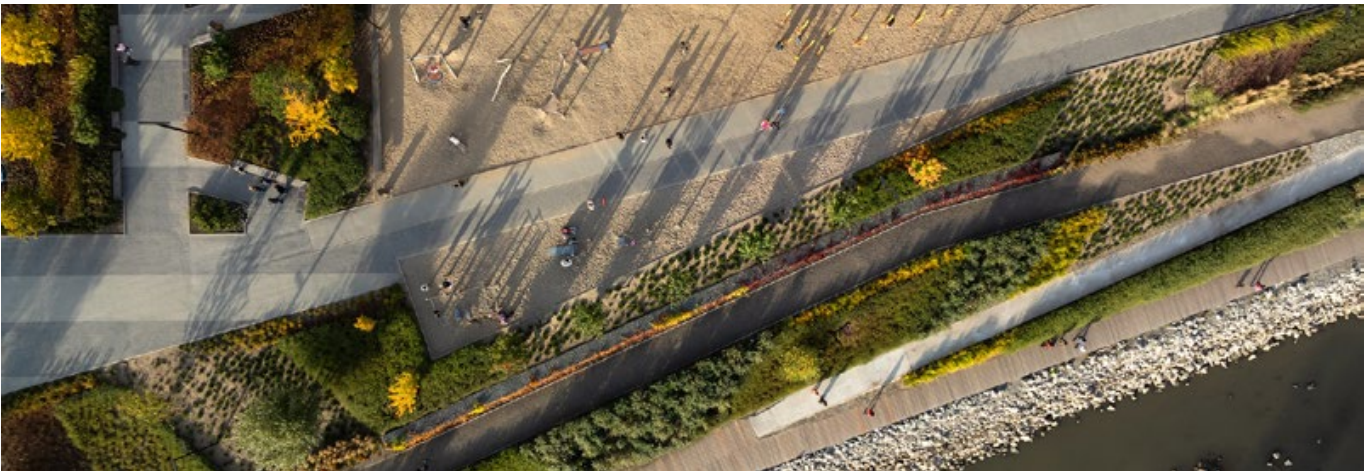
Мы намерены разделить это общественное пространство на три функциональные зоны. Первая — спортивный парк. Его центром станет универсальная площадка для мини-футбола, волейбола и баскетбола. Рядом с ней архитекторы предложили разместить небольшой павильон с раздевалками и душем. Справа — скалодром и амфитеатр, где могут собираться болельщики. Слева — памп-трек для ВМХ-велосипедистов. Ближе к воде — места для занятий йогой. От шума и резких звуков с площадки их защитит плотный зелёный буфер.

Вторая функциональная зона — главное место встречи. Здесь мы планируем создать площадь, украшением которой станут паровые арки. В жаркие дни необычный арт-объект будет генерировать туман и локально понижать температуру на пять-семь градусов.

Человек,двигающийся от площади к воде, попадёт в амфитеатр и по его ступеням сможет спуститься к пирсу. На нём мы собираемся разместить перголу и отдать её в распоряжение проката сапов.

Третья зона — прогулочная. Здесь вдоль цветников мы предусмотрели пешеходные дорожки и смотровые балконы, с которых открывается красивый вид на воду. В самой дальней части этого отрезка набережной расположили тренировочную и игровую площадки для собак.

Приступить к реализации проекта мы рассчитываем в 2026 году.





Озеро Верховое

Озеро Верховое находится рядом с нашим первым проектом КРТ в Новосибирске. Освоение участка мы начнём с его благоустройства.

К разработке концепции мы привлекли бюро Turenscape — одного из мировых лидеров в области водного менеджмента и устойчивого ландшафта. Эти архитекторы специализируются на превращении промзон в зелёные общественные пространства. За рубежом они известны как создатели плавучего леса в Наньчане, парка вдоль реки Хуанпу в Шанхае, заменившего свалку бывшего сталелитейного завода, и парка Бенджакитти в центре Бангкока. В России — как авторы генерального плана набережной озера Кабан в Казани.

В конце 2024 года Верховое обследовали экологи. Они взяли пробы воды и изучили донные отложения.

В 2025 году мы очистим береговую линию от мусора и сухостоя, вырубим большие и старые деревья. Далее приступим к реализации первого этапа проекта: установим освещение и лежаки, организуем амфитеатр с видом на гладь озера, обустроим круговой пешеходный маршрут, спортивную зону с теннисными столами и площадкой для пляжного волейбола.

В планах также установить на берегу павильоны и кафе, а зимой заливать на Верховом каток и ставить ёлку.

Завершить благоустройство мы рассчитываем в 2026 году.

Тарычёвский пруд в Видном

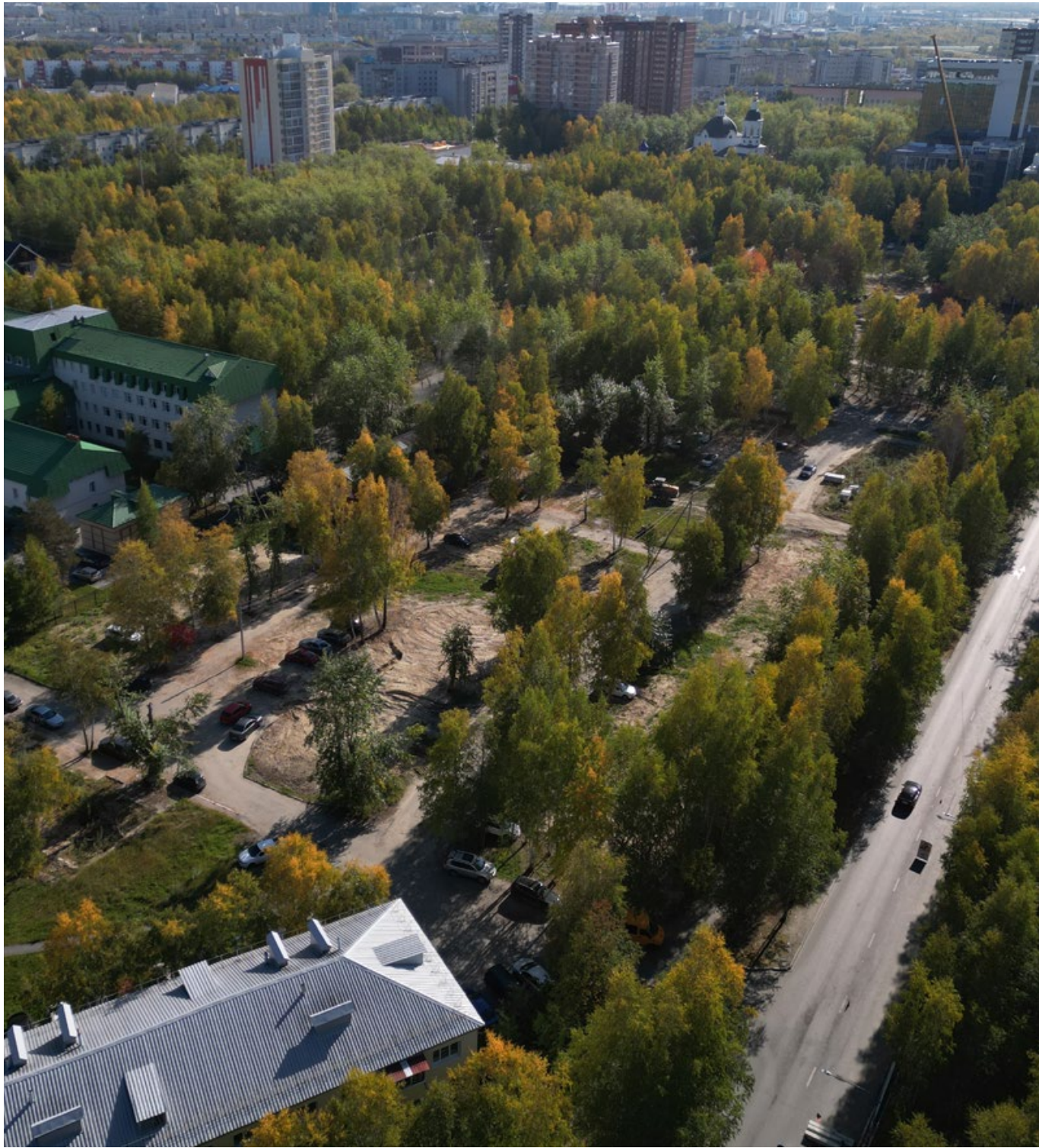
В 2024 году мы продолжили благоустраивать территорию Малого Тарычёвского пруда в Видном.

Исходя из особенностей ландшафта, мы разделили пространства вокруг пруда на три смысловые части: лекарственный луг, где когда-то местные жители собирали травы; заповедное болото — ценная для нас зона с уникальным биоценозом, её мы сохраняем такой, какая она есть; и тёмный лес — участок с крутым рельефом, высокими деревьями и полуразрушенными постройками, которые мы намерены интегрировать в проект как элементы айдентики места.

В этом году мы смонтировали свайный фундамент для настила по периметру водоёма, обустроили прогулочные дорожки и пляжную зону, подготовили основание для детской площадки и пространства, где появятся торговоярмарочные павильоны.



Заповедное болото — ценная для нас зона с уникальным биоценозом, её мы сохраняем такой, какая она есть.



РАССЕЛЕНИЕ КАК
СОЦИАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ

В 2024 мы продолжили расселять аварийные, ветхие и критериальные дома, находящиеся на территории наших проектов комплексного развития (осваивающиеся по механизмам КРТ и РЗТ).

В Екатеринбурге нам удалось достигнуть соглашения с более чем 550 собственниками на четырёх площадках, в Тюмени — с 90, в Новосибирске — с 13. В Сургуте мы выкупили 50 квартир, подписав договоры с их владельцами в досудебном порядке, снесли девять зданий и приступили к строительству квартала «Нефть».

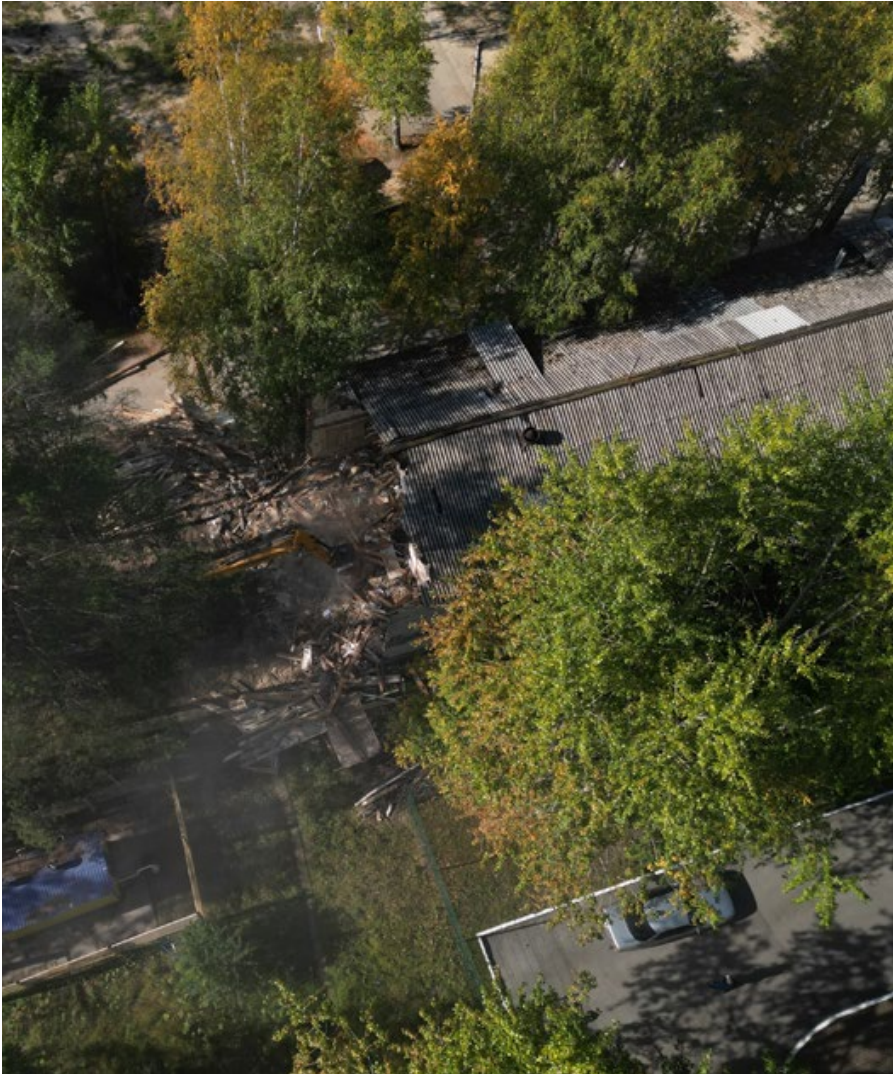
Компенсация за расселение складывается из стоимости помещения и доли в участке, затрат на переезд (аренда жилья, услуги риелтора, перевозка и так далее), возмещения сборов за капремонт.

Также мы рассматриваем другие варианты. Например, подбираем равноценное жильё в наших проектах в зачёт стоимости старой квартиры или комнаты.

Подавляющее большинство собственников понимают, что наше предложение позволит им улучшить качество жизни, и соглашаются на эти условия. До суда доходят менее 5% расселяемых жителей.

При расселении мы руководствуемся тремя установками:

- приоритет переговоров над судебным разбирательством;
- индивидуальный разбор каждой жизненной ситуации;
- премия к рыночной стоимости жилья. Как правило, она составляет 20–30% к оценке.



ПРИЛОЖЕНИЯ

Сданные объекты ⁽¹⁴⁴⁾

Новые объекты ⁽¹⁵⁶⁾

Глоссарий ⁽¹⁷⁸⁾

05

СДАННЫЕ ОБЪЕКТЫ



НОВОСИБИРСК

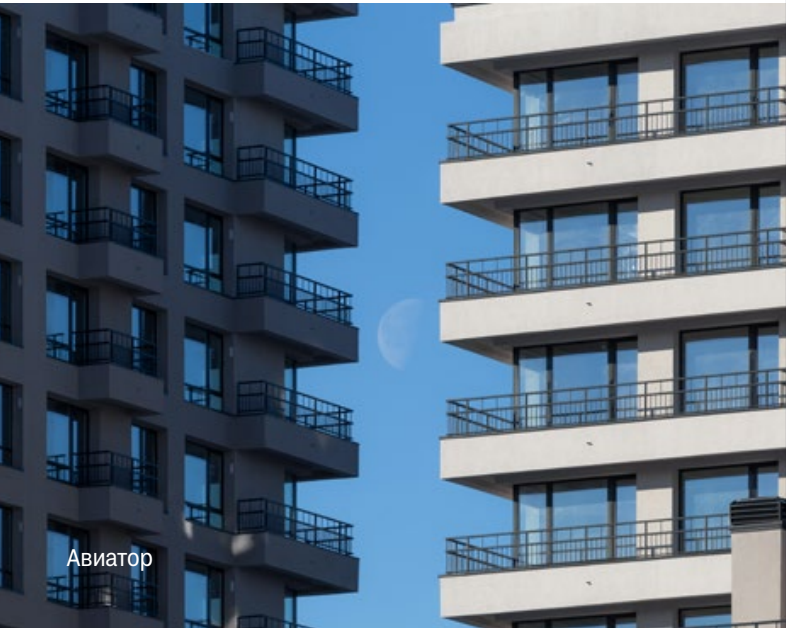
Мылзавод, дом 1	32 707 м²
Мылзавод, дом 2	17 152 м²
Авиатор, дом 1.2	29 933 м²
Евроберег, дом 29	20 425 м²
Евроберег, дом 43.1	23 314 м²
На Никитина, дом 6	12 340 м²
На Никитина, дом 7	8 661 м²
На Декабристов, дом 6.1	14 359 м²

8

объектов

158 891 м²

продаваемая площадь



ТЮМЕНЬ

Европейский квартал, дом 10	5 085 м²
Европейский квартал, дом 11	18 901 м²
Европейский квартал, дом 12	8 635 м²
На Гастелло, дом 1	15 237 м²
На Гастелло, дом 2	16 687 м²
Дом у озера, дом 1	6 617 м²
Речной порт, дом 6.1	13 544 м²

7

объектов

84 706 м²

продаваемая площадь



Европейский квартал



Европейский квартал



На Гастелло



На Гастелло



Речной порт



Дом у озера

СУРГУТ

Новин Сургут, дом 8

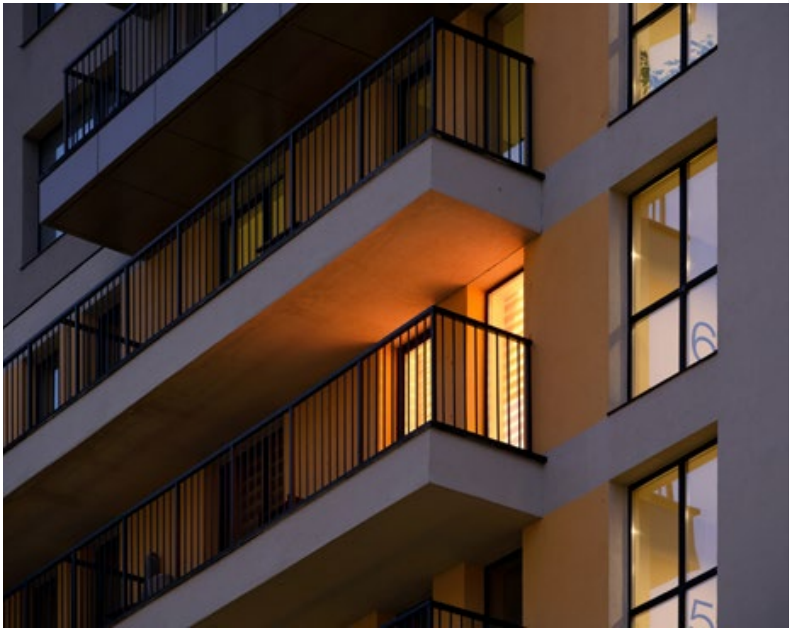
37 115 м²

1

объект

37 115 м²

продаваемая площадь



ЕКАТЕРИНБУРГ

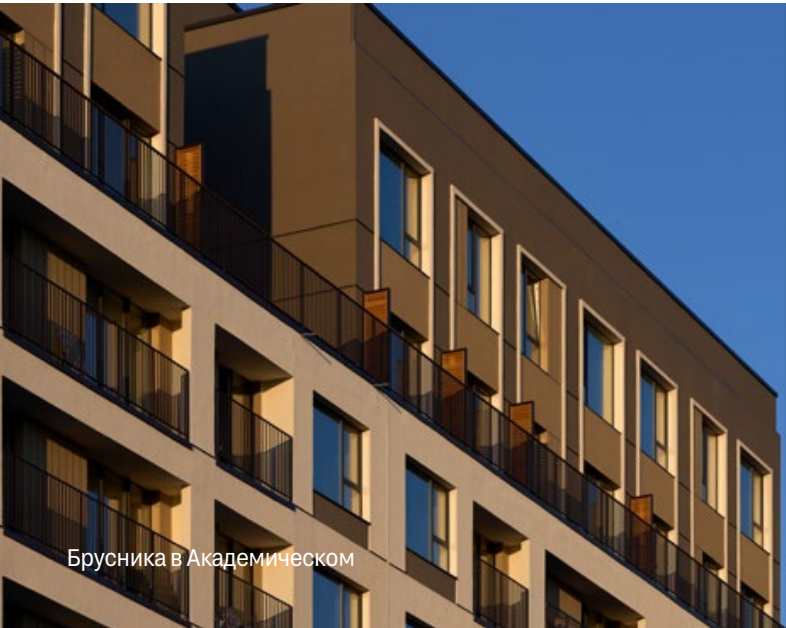
Южные кварталы, дом 6	22 656 м²
Южные кварталы, дом 7	27 758 м²
Квартал «Депо», дом 1	40 344 м²
Квартал «Депо», дом 3	30 852 м²
Брусника в Академическом, дом 2	23 237 м²
Брусника в Академическом, дом 3	25 015 м²
На Некрасова, дом 3	11 707 м²

7

объектов

181 569 м²

продаваемая площадь



МОСКОВСКАЯ
ОБЛАСТЬ

Первый квартал, дом 5

23 748 м²

1

объект

23 748 м²

продаваемая площадь



НОВЫЕ ОБЪЕКТЫ



НОВОСИБИРСК

Пшеница, дом 5.1	10 444 м²
Пшеница, дом 5.2	19 309 м²
Пшеница, дом 6.1	15 292 м²
Пшеница, дом 6.2	12 806 м²
Пшеница, дом 7.1	19 308 м²
Пшеница, дом 7.2	10 445 м²
Евроберег, дом 45	39 343 м²
Евроберег, дом 46	17 723 м²
Лебедевский, дом 1.1	23 471 м²

9

объектов

168 181 м²

продаваемая площадь



ОМСК

Кварталы Драверта, дом 3

25 794 м²



1

объект

25 794 м²

продаваемая площадь

СУРГУТ

Квартал «Нефть», дом 2	20 042 м²
Квартал «Нефть», дом 3	19 255 м²
Квартал «Нефть», дом 4	10 816 м²



3

объекта

50 113 м²

продаваемая площадь



ТЮМЕНЬ

Зарека, дом 5.1	16 636 м²
Зарека, дом 5.2	22 741 м²
Дом у озера, дом 4	8 358 м²
Кварталы «На Минской», дом 2	32 016 м²
Речной порт, дом 4	27 177 м²

5

объектов

106 928 м²

продаваемая площадь



КУРГАН

Дом кино, дом 1

20 268 м²

1

объект

20 268 м²

продаваемая площадь



ЕКАТЕРИНБУРГ

На Некрасова, дом 2	19 684 м²
Шишимская горка, дом 16	14 950 м²
Южные кварталы, дом 11	24 760 м²
Северный квартал, дом 3.2	16 020 м²
Брусника в Академическом, дом 5	25 085 м²
Квартал «Депо», дом 4	25 283 м²
Квартал «Депо», дом 7	24 614 м²
Маневровая, дом 1	58 390 м²

8

объектов

208 786 м²

продаваемая площадь



МОСКВА

Квартал «Метроном», дом 1	74 628 м²
Квартал «МОНС», дом 1	78 775 м²
Квартал «Издание», дом 1	54 665 м²
Дом А, дом 1.1	31 486 м²

4

объекта

239 554 м²

продаваемая площадь



Дом А



Дом А



Метроном



Издание



МОНС

МОСКОВСКАЯ
ОБЛАСТЬ

Первый квартал, паркинг	9 985 м²
Первый квартал, дом 6	17 281 м²
Третий квартал, дом 1	11 360 м²
Третий квартал, дом 2	23 530 м²
Третий квартал, дом 3	23 456 м²
Третий квартал, дом 4	11 274 м²
Третий квартал, дом 5	10 978 м²
Третий квартал, дом 6	21 886 м²
Третий квартал, дом 7	8 381 м²
Третий квартал, паркинг	6 724 м²

10

объектов

144 855 м²

продаваемая площадь



САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Северный ветер, дом 2.1	25 210 м²
Северный ветер, дом 2.2	30 269 м²
Северный ветер, дом 2.3	33 943 м²
Северный ветер, дом 3.1	29 867 м²
Северный ветер, дом 3.2	18 412 м²

5

объектов

137 701 м²

продаваемая площадь



ЛИПЕЦК

Квартал «Турист 2», дом 1

26 113 м²



1

объект

26 113 м²

продаваемая площадь



ГЛОССАРИЙ

АКРА	Аналитическое кредитное рейтинговое агентство
ГПЗУ	Градостроительный план земельного участка
ДДУ	Договор долевого участия
ДКП	Договор купли-продажи
ДЦО	Динамическое ценообразование
ЗУП	Зарплата и управление персоналом
ЕДО	Единый документооборот
ЕИСЖС	Единая информационная система жилищного строительства
ЕРЗ	Единый ресурс застройщиков
ЕТП	Единая таблица параметров
ИЖС	Индивидуальное жилищное строительство
ИСУП	Информационная система управления проектами
КОТ	Комплексное освоение территории
КОУ	Коллегиальный орган управления
КРТ	Комплексное развитие территории
МСФО	Международные стандарты финансовой отчётности
НИОКР	Научно-исследовательские и опытно-конструкторские работы
НКР	Национальные кредитные рейтинги
НС	Наблюдательный совет
ОКН	Объект культурного наследия

РГ	Рабочая группа
РЗТ	Развитие застроенных территорий
РСБУ	Российские стандарты бухгалтерского учёта
СКМ	Система контрольных мониторов
СМР	Строительно-монтажные работы
СОД	Среда общих данных
УК	Управляющая компания
BIM	Building Information Model / Информационная модель здания
BREEAM	Building Research Establishment Environmental Assessment Method / Метод экологической оценки эффективности зданий
CRM	Customer Relationship Management / Система управления взаимоотношениями с клиентом
CSAT	Customer Satisfaction Score / Индекс удовлетворённости клиентов
EBITDA	Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization / Прибыль до вычета расходов по выплате процентов, налогов, износа и начисленной амортизации
eNPS	Employee Net Promoter Score / Чистая оценка лояльности сотрудников
ERP	Enterprise Resource Planning / Планирование ресурсов предприятия
GM	Gross margin / Валовая маржа
HRM	Human Resource Management / Управление человеческими ресурсами
NPS	Net Promoter Score / Индекс потребительской лояльности
SFA	Sales Floor Area / Продаваемая площадь
SGA	Selling, General and Administrative expenses / Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы

Общие сведения

Полное фирменное наименование Общества на русском языке

Общество с ограниченной ответственностью «Брусника. Строительство и девелопмент» (далее по тексту — «Общество»).

Сокращённое фирменное наименование Общества на русском языке

ООО «Брусника. Строительство
и девелопмент».

Фирменное наименование Общества на английском языке

«Brusnika. Construction and
development» Limited liability company.

Местонахождение Общества

Российская Федерация, г. Екатеринбург.

Адрес Общества в пределах местонахождения юридического лица

620000, Свердловская область,
г. Екатеринбург, ул. Гоголя, стр. 18,
помещ. 340.

Сведения о регистрации Общества

Общество с ограниченной ответственностью «Брусника. Строительство и девелопмент» зарегистрировано в качестве юридического лица Инспекцией Федеральной налоговой службы по Верх-Исетскому району г. Екатеринбурга 11 июля 2018 года за Основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1186658052470, ИНН 6685151087, КПП 667101001.

Адрес страницы в сети «Интернет», на которой публикуется текст годового отчёта Общества

[e-disclosure.ru/portal/
company.aspx?id=37991](http://e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=37991)

Сведения о состоянии стоимости чистых активов и уставного капитала ООО «Брусника. Строительство и девелопмент» на основе данных отчётности по РСБУ

- чистые активы составляют:
на 31.12.2022 — 5 417 259 тыс. руб.,
на 31.12.2023 — 5 449 519 тыс. руб.,
на 31.12.2024 — 6 700 079 тыс. руб.
- уставный капитал составляет:
на 31.12.2022, 31.12.2023,
31.12.2024 — 101 тыс. руб.

Контакты

Телефон

+7 (343) 300-04-04

Пресс-служба

pr@brusnika.ru