

Стройэкспертиза

Республика Татарстан



отраслевой журнал в ваших интересах

апрель 2023

stroyex.pro

«Оскар» для сметчика

**Марат
Айзатуллин —
о конкурсе
профмастерства**

КАК

**Минстрой намерен бороться за качество материалов?
экспертиза стала драйвером стройки?
с выгодой инвестировать в недвижимость Казахстана?
найти землю для жилого строительства?**



МЕЖДУНАРОДНЫЙ ФОРУМ РЕБУС:

Экономика строительства в историческом центре

 Лето 2023

 Казань, IT-парк им. Башира Рамеева

Коротко о форуме:

50

Регионов России





15

Стран




2 000

профильных участников

Участники

-  Представители органов федеральной и региональной власти
-  Застройщики и девелоперы
-  Архитекторы
-  Производители строительных материалов и технологий

Организаторы

-  Аппарат Раиса РТ
-  Минстрой РТ
-  АИР РТ

При поддержке



МИНСТРОЙ
РОССИИ



Программная дирекция:

+ 7 (843) 567 88 16

programma@rebusforum.ru

По вопросам партнерства:

+7 917 232 32 16

partnery@rebusforum.ru



Редакция:

Главный редактор: Тюрин Артем Дмитриевич
Авторы текстов: Алина Минибаева,
Майра Медеубаева, Ольга Туманская,
Екатерина Кузьминых, Гулюся Салахутдинова
Дизайн, верстка, корректура:
Медиагруппа Тюриных

Коммерческий отдел:

+7 (843) 253-32-36
mail@tyurins.ru

Издатель:

Медиагруппа Тюриных, www.tyurins.ru
+7 (495) 131-53-81, +7 (843) 253-32-36
mail@tyurins.ru
Адрес издателя: Казань, ул. Чулпан, 18

Учредитель: А.Д. Тюрин

Адрес редакции:

420111, ул. Дзержинского, 10
Телефон: +7 (843) 253-32-36
E-mail: mail@tyurins.ru
minstroy.tatarstan.ru/rus/stroitelny-zhurnal-stroyekspertiza.htm

Редакционный совет:

- И.Э. Файзуллин, министр строительства и ЖКХ России
- М.М. Айзатуллин, министр строительства, архитектуры и ЖКХ РТ
- А.М. Фролов, первый заместитель министра строительства, архитектуры и ЖКХ РТ
- И.С. Гимаев, заместитель министра строительства, архитектуры и ЖКХ РТ
- М.Х. Салихов, заместитель министра строительства, архитектуры и ЖКХ РТ
- А.А. Хуснутдинов, генеральный директор ГУП «Татинвестгражданпроект»
- В.А. Кудряшов, руководитель Инспекции государственного строительного надзора РТ
- С.А. Крайнов, начальник Государственной жилищной инспекции РТ
- Р.М. Шакиров, директор ГАУ «Управление государственной экспертизы и ценообразования РТ по строительству и архитектуре»
- Д.М. Миннахметов, генеральный директор ГКУ «Главное управление инженерных сетей РТ»
- Д.С. Романов, директор НП «Региональный Центр общественного контроля в сфере ЖКХ РТ»

Фото: источники — Минстрой РФ, Минстрой РТ, ГАУ «УГЭЦ РТ», портал мэрии Казани, Центр «ЖКХ-Контроль», сайт компании GMK

Использование материалов допускается только по согласованию с редакцией

Зарегистрирован Управлением Роскомнадзора по Республике Татарстан
Свидетельство о регистрации
ПИ №ТУ 16-01645 от 01.04.2019

Распространяется бесплатно
16+

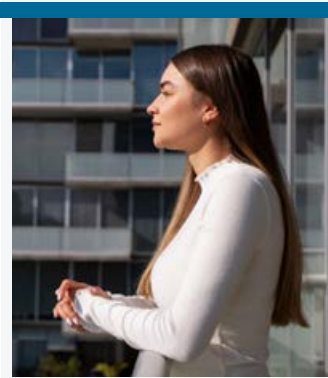
СОДЕРЖАНИЕ

События	2
АКТУАЛЬНОЕ	
Минстрой в борьбе за качество	4
«Оскар» для сметчика	9
Конкурс «Лучший сметчик»	12
СТРОИТЕЛЬСТВО	
Где строить?	15
Экспертиза как драйвер стройки	19
НЕДВИЖИМОСТЬ	
Квартира в Казахстане: как остаться в выигрыше	23
ЭКСПЕРТИЗА	
Проект организации строительства: как не ошибиться?	26
ТЕХНОЛОГИИ	
Удачное партнерство дает большой синергический эффект	29
КАДРЫ	
Стройке не хватает молодежи	33
ЖКХ	
«Домовой» проводит ЖКХ-ликбез	34
МАРКЕТИНГ	
Жизнь после сдачи: зачем жилым проектам дизайн-код	35
КОНКУРСЫ	
Отраслевые конкурсы	38
КАЛЕНДАРЬ МЕРОПРИЯТИЙ	
Календарь отраслевых мероприятий	41



В СОВЕТЕ ФЕДЕРАЦИИ ПОДДЕРЖАЛИ ЗАКОНОПРОЕКТ О ТИШИНЕ

Для всех субъектов предлагается установить единое время для громких строительных работ: с 9:00 до 19:00 только в будни с обязательным перерывом с 13:00 до 15:00. А также время запрета на шум с 22:00 до 7:00. Управляющие компании получают право проводить профилактические беседы с жильцами и привлекать их к ответственности. Сегодня каждый субъект устанавливает нормы самостоятельно. Введение единого разрешенного времени для строительных работ, которые возможно проводить на территории того или иного субъекта, максимально упростит процесс для строителей и для людей, которые купили квартиру в новом доме, считают эксперты. Впрочем, некоторые из них полагают, что должна остаться возможность корректировки единых норм для конкретных регионов и отдельных случаев. Например, для новостроек, чьим собственникам будет невыгоден слишком жесткий режим тишины.



В ТАТАРСТАНЕ СТОИМОСТЬ «ПЕРВИЧКИ» СНИЗИЛАСЬ

«Домклик» проанализировал, как изменилась стоимость одного квадрата в новостройках и на вторичном рынке России по итогам марта. В этом рейтинге Татарстан стал лидером: стоимость квадратного метра на первичном рынке республики снизилась на 2,7%. Следующие позиции заняли Московская и Тюменская области — там цена упала на 1,1%. Тройку лидеров замкнула Ростовская область — 0,9%. К слову, в столице страны цена квадрата опустилась лишь на 0,1%. В целом по России средняя стоимость квадратного метра на рынке новостроек в марте и вовсе выросла — на 2,6% по сравнению с февралем (с 112 до 114 тыс. руб.). А вот цены на вторичную недвижимость в марте практически не изменились — рост составил около 1%, до отметки в 79 тыс. руб. за квадратный метр.



СТАРТУЕТ ОБСЛЕДОВАНИЕ ТРАНСПОРТНЫХ ПОТОКОВ КАЗАНСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ

Это совместная работа Института пространственного планирования РТ и Института Генплана Москвы. Транспортно-социологическое обследование «Мои передвижения 2023» пройдет в рамках разработки мастер-плана Казанской агломерации и прилегающих к ней территорий. Его конечная цель — разгрузка транспортных узлов и уменьшение проблемных участков на автодорогах, а также улучшение транспортного обслуживания населения Казанской агломерации. Стать участником обследования сможет любой желающий. Опрос можно пройти письменно в МФЦ или онлайн в специальном чат-боте телеграм-канала «Мои передвижения 2023». Также разработчики данного мастер-плана проводят опрос населения по вопросам развития агломерации. Пройти его можно на сайте Казань2050.рф.



ТАТАРСТАН ВОШЕЛ В ТОП РЕГИОНОВ СТРАНЫ ПО ДОХОДНОСТИ ИНВЕСТИЦИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ

Республика заняла 4-ю строчку рейтинга. Исследование провели специалисты РИА Рейтинг по заказу РИА Новости. Согласно их данным, лидерами среди российских регионов по доходности инвестиций в недвижимость за последние пять лет стали Краснодарский край и Республика Алтай, в конце списка — Ленинградская и Оренбургская области. В десятку лидеров вошли: Татарстан (чистая доходность инвестиций в недвижимость за вычетом инфляции — 13,2%), Амурская область (13,1%), Кемеровская область (13%), Республика Тыва (13%), Пермский край (12,9%), Ямало-Ненецкий автономный округ (12,6%) и Иркутская область (12,5%). Почти во всех регионах-лидерах квартиры в 2021–2022 годах заметно дорожали, отмечают авторы исследования.





СТАРТОВАЛО ОНЛАЙН-ГОЛОСОВАНИЕ ПО ВЫБОРУ ОБЪЕКТОВ ДЛЯ БЛАГОУСТРОЙСТВА В 2024 ГОДУ



В Татарстане на голосование вынесены 267 общественных пространств из 45 муниципальных районов республики и 2145 дворовых территорий. По результатам будут выбраны 200 дворов, которые включат в программу благоустройства следующего года. Мероприятие, которое проходит ежегодно с 2018 года по всей республике, — один из инструментов вовлечения жителей в решение вопросов создания комфортной городской среды. Чтобы поддержать интерес к голосованию, его организаторы также проводят опрос жителей на важные темы благоустройства. Так, в прошлом году участникам голосования предлагался опрос по стратегии развития реки Казанки. В этом году его сменил опрос о необходимости создания дружелюбной среды для собаководов и их питомцев. Проголосовать можно до 31 мая на портале gorodsreda.tatar.ru и на сайте «Госуслуги РТ».

НА РЕМОНТ КАЗАНСКИХ ДОРОГ В 2023 ГОДУ НАПРАВЯТ 24 МЛРД РУБ.



Из них 16,5 млрд пойдут на строительство и реконструкцию дорожных объектов и инфраструктурные проекты, а 4,7 млрд — на ремонт улично-дорожной сети. Об этом сообщил участникам брифинга в Кабмине РТ замруководителя исполкома города Игорь Куляжев. По нацпроекту «Безопасные качественные дороги» отремонтируют 12 участков дорог, среди них улицы Айдарова, Кулахметова, Адоратского, Мира и другие. На эти цели выделен 1 млрд руб. Всего ремонт улично-дорожной сети затронет 32 объекта. Для повышения безопасности дорожного движения планируют провести работы на 75 аварийных участках, а в местах концентрации ДТП установят светофоры, ограждения безопасности и «лежачие полицейские». На эти работы выделено 140 млн руб. Еще 395 млн руб. направят на нанесение дорожной разметки и 140 млн руб. предусмотрено на улучшение освещения улиц Казани.

В РЕСПУБЛИКЕ СОСТОЯЛАСЬ ПЕРВАЯ СДЕЛКА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ «ГОСКЛЮЧА»



Покупатель находился в Башкирии, однако это не помешало ему зарегистрировать все необходимые документы дистанционно. Сервис «Госключ» был создан при поддержке национального проекта «Цифровая экономика» для подписания юридически значимых документов в электронном виде. В настоящее время им пользуются уже почти 100 млн жителей страны. В приложении граждане могут бесплатно получить сертификат и сформировать усиленную квалифицированную или неквалифицированную электронную подпись (УКЭП или УНЭП) в любое удобное время и месте, в том числе за пределами РФ. Для установки достаточно иметь личный кабинет на сайте госуслуг и загранпаспорт нового образца, с биометрическими данными. Первая регистрация ДДУ в Татарстане с усиленно квалифицированной электронной подписью (УКЭП), полученной в приложении «Госключ», прошла с застройщиком «Унистрой», с использованием кредитных средств банка ВТБ.

ЦЕНТР ОБЩЕСТВЕННОГО КОНТРОЛЯ В СФЕРЕ ЖКХ РТ ОБУЧИТ БЕСПЛАТНО



НП «Региональный Центр общественного контроля в сфере ЖКХ Республики Татарстан» запускает бесплатные обучающие курсы по вопросам жилищно-коммунального хозяйства для собственников и советов многоквартирных домов.

Основные темы курсов:

1. Изменение законодательства.
2. Управление многоквартирным домом.
3. Общее имущество в МКД.
4. Тарифы на ЖКУ.
5. Собрание собственников жилья.
6. Капитальный и текущий ремонты МКД.
7. Энергосбережение в МКД.
8. Защита прав потребителей в сфере ЖКХ.

Запись на курсы идет по телефону: 8 (843) 236-29-97 или через электронную почту: obcontrolrt@mail.ru.



МИНСТРОЙ В БОРЬБЕ ЗА КАЧЕСТВО

Ситуация со снабжением строек в Татарстане в целом стабилизировалась, признают опрошенные «Стройэкспертизой» участники рынка. По базовым материалам регион самодостаточен, рост цен вписывается в сезонную картину, а резкие скачки наблюдаются по отдельным позициям. Между тем на федеральном уровне обсуждаются новые меры для повышения качества материалов, в том числе через формирование единого реестра добросовестных поставщиков. Как обстоят дела с качеством материалов сейчас, преодолела ли отрасль импортозависимость и что принесет рынку дополнительное регулирование?

Металлопродукция, цемент и утеплитель — горячие позиции

Начался новый строительный сезон — это время, когда набирает обороты массовое частное домостроение, ремонты на дачах. К тому же активно идут работы по восстановлению жилья и объектов в новых регионах, и все это влияет на доступность и стоимость стройматериалов.

— Сказать, что сегодня в Татарстане сложился ощутимый дефицит тех или иных позиций, нельзя. Пока есть небольшая напряженка с утеплителем, сегодня это, пожа-

луй, самое «горячее» наименование, — рассказывает **Наиль Галеев, генеральный директор «СМУ-88»**. — В прошлом месяце были сложности с поставками цемента, но сейчас ситуация уже стабилизировалась. В марте мы отмечали резкое подорожание металлургической продукции: арматурная сталь за месяц взлетела примерно на 30%. Тогда тревогу подняли все, вплоть до депутатов Госдумы и Минстроя России. Сейчас в Казани колеблются на уровне 59–62 тыс. руб. за тонну.

По информации **Искандера Юсупова, заместителя генерального директора девелоперской компании «Унистрой»**, с начала текущего года арматура выросла в цене на 40%. По его мнению, застройщикам с этим бороться очень сложно, да и бессмысленно: вопрос стоимости стройматериалов должен решаться на уровне государства, для этого существует ФАС.

В ассоциации НОСТРОЙ на данный момент не видят оснований для повышения цен на стройресурсы, так как новых санкций в отношении российских производителей и влияния мировых цен на внутренний рынок сейчас нет.

Ситуация со снабжением сегодня стабильна не только у крупных застройщиков жилья, но и у участников рынка ИЖС. Об этом «Стройэкспертизе» рассказали резиденты Бизнес-клуба ZAGOROD. Так, **Викентий Бригаднов, основатель компании по малозэтажному строительству «ИНБРИГ»**, отметил, что перебоев с материалами нет, все в свободном доступе и в достаточных объемах. Однако начали расти цены на керамический блок и доски, с открытием строительного сезона металл подорожал на 10%, металлочерепица показала рост на 5–7%.

Снабжение строек материалами — вопрос сезонный, напоминает **Наталья Кукушкина, руководитель компании «Улица Строителей»**. С осени до начала весны перебоев с поставками нет, но по мере приближения сезона растет дефицит, в наличии могут быть не все позиции. Поэтому



Ситуация со снабжением сегодня стабильна не только у крупных застройщиков жилья, но и у участников рынка ИЖС

В АССОЦИАЦИИ НОСТРОЙ НА ДАННЫЙ МОМЕНТ НЕ ВИДЯТ ОСНОВАНИЙ ДЛЯ ПОВЫШЕНИЯ ЦЕН НА СТРОЙРЕСУРСЫ, ТАК КАК НОВЫХ САНКЦИЙ В ОТНОШЕНИИ РОССИЙСКИХ ПРОИЗВОДИТЕЛЕЙ И ВЛИЯНИЯ МИРОВЫХ ЦЕН НА ВНУТРЕННИЙ РЫНОК СЕЙЧАС НЕТ.

чем раньше проведены закупки, тем выгоднее цена и лучше выбор. А остальные выбирают из того, что есть.

Ильдус Кириллов, основатель сервиса оптовых цен webdiler.ru, добавляет, что ценообразование раньше было более понятным, стабильным и предсказуемым. Например, зимой стройматериалы стоили дешевле, летом — дороже. А с 2020 года рынок стал нестабильным, и цены в зимний сезон

могли сравняться с летними. Так, в 2022 году зимой продукция стоила дороже, чем в сезон, из-за чего пострадали многие строители и поставщики. Некоторые из них обанкротились и закрылись.

Зависим от зарубежного оборудования и инженерии

— Минерально-сырьевая база и развитая отрасль стройиндустрии республики позволяют выпустить на сегодняшний день широ-

Статистика неумолима

Согласно мониторингу цен стройматериалов, составленному НОСТРОЙ, в марте 2023 года относительно февраля 2023-го в Казани зафиксирован рост стоимости некоторых базовых стройматериалов. Бетон подорожал на 15%, раствор — на 24%, стальные трубы — на 8,1%, минераловатные маты — на 7%, листовая сталь — на 5,2%.

кий спектр строительной продукции, как традиционных материалов, так и инновационных, с улучшенными характеристиками, — отмечает **Ильшат Гимаев, заместитель главы Минстроя РТ.**

Внутреннее производство базовых строительных материалов способно обеспечить потребности строительной индустрии и в масштабах страны, отмечается в исследовании Национального объединения производителей строительных материалов и строительной индустрии (НОПСМ).

В то же время импортозависимость по ряду позиций сохраняется. Наибольшая наблюдается по отделочным и конструкционным строительным материалам, инженерному оборудованию, особенно насосному и системам кондиционирования. Также российский стройкомплекс зависит от внешних поставок продукции, используемой для устройства фасадов, производства плитки, керамогранита, сантехнической керамики, клеев, герметиков, монтажной пены. Отмечена критическая зависимость стратегически важных производств, таких как цемент и стекло, от западного оборудования и запчастей. Остро стоит проблема гарантийного ремонта зарубежного оборудования и комплектующих, установленных на российских предприятиях.

От каталога импортозамещения — к реестру добросовестных поставщиков

Минстрой готовит План мероприятий (Дорожную карту), направленный на повышение качества стройматериалов. Что в него войдет? Работать планируется по трем



Предполагается создать цифровой контроль качества продукции на этапе производства

направлениям: повышать качество материалов и внедрять инновации, готовить кадры, в том числе научные, и совершенствовать систему ценообразования.

Предполагается создать цифровой контроль качества продукции на этапе производства. Среди предложений — формирование единого реестра добросовестных поставщиков. Для этого планируется реформировать Каталог импортозамещения, который сегодня содержит свыше 2800 позиций, в реестр добросовестных поставщиков. Вносить компании в обновленный реестр предлагается по результатам успешного прохождения лабораторных испытаний, с присвоением знака

качества. Поэтому сейчас НОСТРОЙ занимается созданием реестра испытательных лабораторий в области строительства, имеющих аттестат Росаккредитации. Это позволит вывести систему повышения качества строительных ресурсов, соот-

Предлагаемые меры по снижению импортозависимости:

- локализация производств с учетом возможности использовать запатентованные технологии зарубежных изготовителей;
- расширение имеющихся мощностей по стройресурсам с незначительной долей импорта и высоким уровнем компетенций у российских организаций;
- проведение научно-исследовательских работ для развития отечественных строительных технологий и инновационных материалов;
- поставки из дружественных стран и механизм «параллельного импорта».

ИМПОРТОЗАВИСИМОСТЬ ПО РЯДУ ПОЗИЦИЙ СОХРАНЯЕТСЯ. НАИБОЛЬШАЯ НАБЛЮДАЕТСЯ ПО ОТДЕЛОЧНЫМ И КОНСТРУКЦИОННЫМ СТРОИТЕЛЬНЫМ МАТЕРИАЛАМ, ИНЖЕНЕРНОМУ ОБОРУДОВАНИЮ, ОСОБЕННО НАСОСНОМУ И СИСТЕМАМ КОНДИЦИОНИРОВАНИЯ.

ветствующих либо государственным стандартам (ГОСТам), либо техническим условиям (ТУ), на принципиально новый уровень.

По словам **главы Минстроя РФ Ирека Файзуллина**, конечная цель реализации плана — создание комплексной системы обеспечения качества и безопасности стройпродукции на всех этапах: производство, оборот и применение.

— С одной стороны, реестр добросовестных поставщиков — вполне разумная инициатива при условии, что расходы на ее реализацию не сядут в стоимость этих самых стройматериалов. С другой стороны, у каждого застройщика, который давно работает, есть свой круг проверенных компаний. У нас, например, дополнительно налажен собственный контроль качества: мы выборочно направляем на экспертизу и проверяем материалы в лабораторных условиях. Недавно, например, выявили бракованную партию керамических блоков и направили поставщику рекламацию, — комментирует новую инициативу Наиль Галеев.

Искандер Юсупов отметил, что любое дополнительное регулирование сказывается на себестоимости конечной продукции.

Не фальсификат, а человеческий фактор

Снижение доли фальсификата на рынке стройматериалов предусматривает Стратегия развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства до 2030 года. Базовый сценарий предполагает сокращение доли фальсифицированных стройматериалов к 2030 году в половину, а к 2035 году — на 80%. При этом доля импорта на рынке к 2030 году должна уменьшиться на четверть и на 50% еще через пять лет.

По данным НОСТРОЙ, сейчас порядка 85% строительных материалов в России выпускается не в соответствии с государственными стандартами.

Впрочем, опрошенные нами участники рынка — как крупные девелоперы, так и застрой-

ПО СЛОВАМ ГЛАВЫ МИНСТРОЯ РФ ИРЕКА ФАЙЗУЛЛИНА, КОНЕЧНАЯ ЦЕЛЬ РЕАЛИЗАЦИИ ПЛАНА — СОЗДАНИЕ КОМПЛЕКСНОЙ СИСТЕМЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ КАЧЕСТВА И БЕЗОПАСНОСТИ СТРОЙПРОДУКЦИИ НА ВСЕХ ЭТАПАХ: ПРОИЗВОДСТВО, ОБОРОТ И ПРИМЕНЕНИЕ.

щики ИЖС Татарстана — отметили, что не сталкивались с фальсификатом уже несколько лет. Продукция республиканского производства качественная, именно ее рентабельнее всего применять на местных стройках с учетом логистического плеча.

Но есть недобросовестные дилеры, которые могут поставить товар ненадлежащего качества, привезти меньшее количество или вообще принять деньги и пропасть. Например, клиент заказал цемент 105-й марки, а ему привезли 125-ю. Еще одна схема — продать некачественную продукцию по цене качественной, например, на заводе в два раза дешевле забрал остатки

либо пересорт, а клиент этого никак не определит. Либо привез 20 тонн арматуры и два-три прутка оттуда вытащил. Или же заказчик попросил терракотовый оттенок кирпича, а привезли красный, дешевле на 4 рубля. Оттенки лицевой продукции не регламентируются, и некоторые на этом делают деньги.

Чтобы уберечь себя от неприятных ситуаций, Ильдус Кириллов советует приобретать строительную продукцию у официальных дилеров. Эту информацию можно найти на сайте производителя в разделе «Где купить» или «Наши дилеры». **С**

Алина Минибаева



Вносить компании в реестр добросовестных поставщиков предлагается по результатам успешного прохождения лабораторных испытаний, с присвоением знака качества



«ОСКАР» ДЛЯ СМЕТЧИКА

Стартовал X конкурс профессионального мастерства «Лучший сметчик». И хотя его родина — Татарстан, в борьбу за заветный Золотой значок включились профессионалы из разных уголков страны. Что позволило превратить это состязание в настоящий бренд республики? Какие глобальные цели строительной отрасли конкурс помог реализовать? И как спустя десять лет его проведения можно оценить уровень подготовки наших сметчиков? Эти и другие вопросы мы задали Марату Айзатуллину, министру строительства и жилищно-коммунального хозяйства РТ, и Рафару Шакирову, директору Управления государственной экспертизы и ценообразования РТ по строительству и архитектуре.

— Марат Мансурович, «Лучший сметчик» давно вышел за пределы нашей республики, получив приставку «всероссийский». При этом конкурс продолжает расти, расширяя свою географию вплоть до международного. Так, например, не первый год в нем принимают участие специалисты из казахстанского Байконура. Что, на ваш взгляд, является причиной такой популярности?

— Думаю, причин для этого достаточно. Но, пожалуй, самая главная — это то особое отношение к работе, людям, своей земле, которое сложилось внутри нашей республики. Результаты такого подхода прояв-

**ГЛАВНЫЙ ПРИЗ
КОНКУРСА — ЗОЛОТОЙ
ЗНАЧОК ДАВНО
СТАЛ НАСТОЯЩИМ
«ЗНАКОМ КАЧЕСТВА»,
А ПЕРСОНАЛЬНАЯ
ПЕЧАТЬ И ДИПЛОМ
ПОБЕДИТЕЛЯ —
СИМВОЛАМИ
ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО
МАСТЕРСТВА,
УЗНАВАЕМЫМИ ДАЖЕ
В САМЫХ ОТДАЛЕННЫХ
УГОЛКАХ РОССИИ.**



Марат Айзатуллин: «Последние десять лет показали: наши конкурсанты быстро продвигаются по карьерной лестнице, потому что лучший сметчик всегда на вес золота»

ляются во всех отраслях, и строительство не исключение. Недаром Татарстан входит в число регионов-лидеров по вводу нового жилья, благоустройству своих общественных пространств, цифровизации стройкомплекса. В республике концентрируется передовой опыт в части строительства, проектирования и, конечно же, экспертизы — у нас есть чему поучиться! Кстати, знаю, что нередко специалисты из других регионов, узнав, что церемония награждения будет проходить в Казани, отвечают: «Тогда я точно участвую — очень хочу побывать в Татарстане!» Нам приятно это слышать, мы всегда рады принимать гостей, обмениваться опытом с коллегами — об этом знают, нас уважают, ценят, к нам тянутся.

Но сказать, что конкурс будет почивать на лаврах республики, конечно, нельзя: мероприятие доказало свою актуальность и востребованность, так что из года в год оно вносит свой вклад в общий успех Татарстана. Так, в 2019 году «Лучший сметчик» стал лауреатом на республиканском и всероссийском этапах конкурса «100 лучших товаров России» в номинации «Услуги для населения». В профессиональной среде он также успел получить признание. Главный приз конкурса — Золотой значок давно стал настоящим «знаком качества», а персональная печать и диплом победителя — символами профессионального мастерства, узнаваемыми даже в самых отдаленных уголках России. Последние десять лет показали:

наши конкурсанты быстро продвигаются по карьерной лестнице, потому что лучший сметчик всегда на вес золота.

— Что позволяет конкурсу держать такую высокую планку? И есть ли у «Лучшего сметчика» конкуренты?

— В нашей стране проводится всего три конкурса профессионального мастерства, в которых могут принять участие сметчики. Наш республиканский конкурс «Лучший сметчик» — первый и, если можно так сказать, старейший. Есть конкурс Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) «Лучший по профессии», в котором в том числе предусмотрены состязания для сметчиков. Второй проводится в рамках Международного строительного чемпионата. То есть специализируется исключительно на сметном деле только наш, татарстанский конкурс. В этом роде он — единственный, что и позволяет (и в то же время обязывает нас!) держать высокую планку.

Это наш бренд

— Марат Мансурович, расскажите, пожалуйста, об истории этого конкурса. Кому пришла идея его создания? И почему целевой аудиторией были выбраны сметчики?

— Авторство идеи по праву принадлежит министру строительства

Просто не будет!

Какие испытания должны пройти конкурсанты и кто определяет сложность заданий?

Рафар Шакиров:

— Конкурс проходит в три этапа. Первый тур — тестирование. Второй — творческий, это презентация о себе, своем профессиональном пути, достижениях. Третий тур — решающий, где нужно ответить на вопросы по билетам и выполнить практическое задание. Все этапы будут проходить онлайн. Задания разрабатывает специальная конкурсная комиссия — согласно утвержденным документам и действующим методикам по ценообразованию в строительстве. Кстати, практические задачи были включены в этом году в конкурсные задания впервые. В общем, просто не будет, но мы верим в каждого участника!

и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Иреку Энваровичу Файзуллину, который, как вы знаете, с 2010-го по 2020 год возглавлял Минстрой РТ. Цель, которую тогда преследовали организаторы конкурса, и сегодня более чем актуальна: нам надо повышать профессионализм и эффективность деятельности специалистов в области ценообразования и сметного нормирования в строительстве. Причем, как показали все десять лет, не только в рамках республики — по всей стране.

Идея оказалась жизнеспособной, конкурс получил широкую поддержку и высокую оценку профессионального сообщества как в Татарстане, так и в других субъектах РФ. Сегодня организаторами конкурса выступают Министерство строительства, архитектуры и ЖКХ РТ, ГАУ «Управление государственной экспертизы и ценообразования РТ по строительству и архитектуре», Приволжский филиал ФАУ «Главгосэкспертиза России», РООР «Союз строителей РТ», ФГБОУ ВО «Казанский государственный архитектурно-строительный университет». В этом году в состав органи-



Рафар Шакиров: «В этом году впервые в конкурсные задания были включены практические задачи. Да, просто не будет, но мы верим в каждого участника!»

ности сметчиков. За десять лет престиж этой профессии заметно вырос, как и уровень мастерства ее представителей. Сегодня, во времена особых экономических вызовов, это как никогда актуально. Так что идея Ирека Энваровича не только «выстрелила» — она сработала на опережение. Кроме того, за десять лет из рядового кон-

курса удалось сделать узнаваемый бренд, и его успех в рамках страны — тому подтверждение. Но, как вы знаете, нет предела совершенству, поэтому мы не собираемся останавливаться на достигнутом.

Профессионалов становится больше

— За предыдущие годы существования конкурса было вручено всего десять Золотых значков, и шесть из них — татарстанцам. Позволяет ли это говорить о высоком уровне подготовки наших сметчиков в целом? И если да, то в чем секрет такого успеха?

— В Татарстане действительно работают сильные специалисты. И секрет

МЫ СМОГЛИ СОЗДАТЬ УСЛОВИЯ ДЛЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ САМОРЕАЛИЗАЦИИ, ОБМЕНА ОПЫТОМ, ПОВЫШЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СМЕТЧИКОВ. ЗА ДЕСЯТЬ ЛЕТ ПРЕСТИЖ ЭТОЙ ПРОФЕССИИ ЗАМЕТНО ВЫРОС, КАК И УРОВЕНЬ МАСТЕРСТВА ЕЕ ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ.

заторов также вошли ФАУ «Роскапстрой» и разработчики программных комплексов «ГРАНД-Смета» и «Адепт: Смета». На этом не останавливаемся — планируем привлекать еще больше спонсоров и партнеров.

— Можно ли сказать, что за десять лет проведения конкурса его цель была достигнута? Что он дал республике?

— Да, не побоюсь сказать: поставленной цели мы добились — смогли создать условия для профессиональной самореализации, обмена опытом, повышения эффективности деятель-

РИМ и ТИМ

2023 год стал годом глобальных преобразований в стройотрасли. Найдут ли новшества свое отражение в конкурсных заданиях?

Рафар Шакиров:

— Мы ежегодно актуализируем задания конкурса. Поэтому, конечно, вопросы, связанные с переходом на ресурсно-индексный метод и технологии информационного моделирования, были включены в его тестовую, устную и практическую часть. Так, например, задания третьего тура будут включать вопросы по составлению смет с учетом ТИМ.

При составлении задач мы учли практический опыт Госэкспертизы РТ в части проверки сметной документации. Впрочем, знание теоретических основ — нормативных и методических документов — в работе сметчика по-прежнему остается для нас на первом месте, без него настоящее мастерство в этой профессии невозможно.

этого довольно прост: мы смогли создать эффективную систему профессиональной подготовки сметчиков. Курсы повышения квалификации на постоянной основе проводятся на базе Минстроя, в рамках учебного центра Госэкспертизы РТ — у нас умеют учить и любят учиться! Но и о практике забывать не будем — рост строительства в республике этому всецело способствует, наши сметчики ежегодно рассматривают множество объектов, что также повышает уровень их профессионального мастерства.

— Но масштабы и география юбилейного конкурса таковы, что 80% его участников — специалисты из других регионов. Как вы можете оценить уровень их профессионализма?

— Отмечу, что теоретическая подготовка многих специалистов в последние годы оставляет желать лучшего. Возможно, они слишком полагаются на программные продукты. Но все-таки у большинства наших участников глубокие познания в профессии, что очень приятно. Многие из них занимаются составлением смет в узкой области, но это не мешает им достойно отвечать на сложные вопросы и занимать призовые места. Ведь лучший сметчик должен знать все, на то он и лучший.

«Мы сможем вас удивить!»

— Что, кроме новых заданий, будет отличать X, юбилейный, конкурс от всех предыдущих?

— Суперфинал! Татарстан выступил с инициативой объединить все три конкурса для сметчиков — конкурс НОСТРОЙ «Лучший по профессии», конкурс, который проводится в рамках Международного строительного чемпионата, и наш «Лучший сметчик» — в единый, чтобы провести суперфинал для победителей. Надеемся реализовать эту идею, и, возможно, даже в Казани.

— Марат Мансурович, раскройте интригу: как будет проходить церемония награждения в 2023 году? Пока известно только, что она



ТАТАРСТАН ВЫСТУПИЛ С ИНИЦИАТИВОЙ ОБЪЕДИНИТЬ ВСЕ ТРИ КОНКУРСА ДЛЯ СМЕТЧИКОВ — КОНКУРС НОСТРОЙ «ЛУЧШИЙ ПО ПРОФЕССИИ», КОНКУРС, КОТОРЫЙ ПРОВОДИТСЯ В РАМКАХ МЕЖДУНАРОДНОГО СТРОИТЕЛЬНОГО ЧЕМПИОНАТА, И НАШ «ЛУЧШИЙ СМЕТЧИК» — В ЕДИНЫЙ, ЧТОБЫ ПРОВЕСТИ СУПЕРФИНАЛ ДЛЯ ПОБЕДИТЕЛЕЙ.

будет приурочена ко Дню строителя. Юбилейный статус конкурса внесет свои коррективы в традиции этого мероприятия?

— Всех тайн не раскрою, но скажу, что нынешняя церемония награждения однозначно станет мероприятием уникальным и участникам запомнится надолго. По уже сло-

жившейся традиции, мы никогда не повторяемся, но в этом году готовимся особенно тщательно, и, я уверен, сможем вас удивить. Так что с удовольствием приглашаем всех участников конкурса в столицу Татарстана — мы любим свою республику и, безусловно, нам есть что показать своим гостям.

Победа — заслуженная

Конкурс проходит онлайн. И как в таком случае избежать банальных списываний и других нечестных приемов, которые могут использовать конкурсанты на пути к победе?

Рафар Шакиров:

— Подобные риски присутствуют только в первом туре. Чтобы исключить их, мы предлагаем участникам 60 вопросов и ограничиваем время проведения тура двумя часами. То есть на один вопрос участник должен ответить за две минуты — тут не до списываний, без соответствующей базы знаний справиться сложно.

На прохождение первого тура дается всего одна попытка, а в тесте нет возможности вернуться к предыдущему вопросу, чтобы его перерешать. Ранее в конце теста показывались результаты и правильные ответы на вопросы. В этом году мы решили этого не делать, чтобы участники не передавали их своим коллегам. Предоставим ответы по запросу и только когда все участники пройдут тур.

КОНКУРС «ЛУЧШИЙ СМЕТЧИК»



Миссия конкурса: рост профессионального мастерства специалистов в области ценообразования и сметного нормирования в строительстве

Σ = 315

2014-2022 участников

2023

80% – участники из регионов РФ

20% – участники из РТ



КТО ЛУЧШИЙ СМЕТЧИК?

2014-2022 Вручили 10 золотых значков



- | | |
|--|---------------------------------------|
| 1. Альфия Сибгатуллина
(г. Байконур) | 6. Гульназ Зинатуллина
(г. Казань) |
| 2. Татьяна Чайкина
(г. Глазов, Удмуртская Республика) | 7. Елена Озингина
(г. Казань) |
| 3. Алена Смолькова
(г. Братск, Иркутская область) | 8. Наиля Перова
(г. Казань) |
| 4. Людмила Черепенина
(г. Москва) | 9. Наталья Дементьева
(г. Казань) |
| 5. Альбина Хайруллина
(г. Казань) | 10. Нелли Алексеева
(г. Казань) |

ОРГКОМИТЕТ



Минстрой РТ



ГАУ «УГЭЦ РТ»



ГЛАВГОСЭКСПЕРТИЗА
РОССИИ
ФАУ «Главгосэкспертиза России»
(Приволжский филиал)



Союз строителей РТ



КГАСУ



НАГРАДЫ

1-е место

- Золотой значок «Лучший сметчик»
- Диплом I степени
- Именная печать
- Подарки от организаторов

2-е место

- Диплом II степени
- Подарки от организаторов

3-е место

- Диплом III степени
- Подарки от организаторов

Участникам

- Диплом участника
- Подарки от организаторов

НОМИНАЦИИ

САМЫЙ ОПЫТНЫЙ СМЕТЧИК

За высокий профессионализм в сфере ценообразования и сметного нормирования в строительстве

САМЫЙ ТРЕБОВАТЕЛЬНЫЙ СМЕТЧИК

За стремление к высоким стандартам в сфере ценообразования и сметного нормирования в строительстве

СПЕЦИАЛЬНАЯ НОМИНАЦИЯ ОТ УЧЕБНОГО ЦЕНТРА ГАУ «УГЭЦ РТ»

САМЫЙ ТВОРЧЕСКИЙ СМЕТЧИК

За креативный подход и талант в сфере ценообразования и сметного нормирования в строительстве

САМЫЙ МОЛОДОЙ СПЕЦИАЛИСТ

За позитивные амбиции и отличные результаты в сфере ценообразования и сметного нормирования в строительстве

СПЕЦИАЛЬНАЯ НОМИНАЦИЯ ОТ РООР «СОЮЗ СТРОИТЕЛЕЙ РТ»

САМЫЙ ЦЕЛЕУСТРЕМЛЕННЫЙ СМЕТЧИК

За эффективную работу и проявленную активность в сфере ценообразования и сметного нормирования в строительстве

СПЕЦИАЛЬНАЯ НОМИНАЦИЯ ОТ ГАУ «УГЭЦ РТ»

СПЕЦИАЛЬНАЯ НОМИНАЦИЯ ОТ ФГБОУ ВО «КГАСУ»

ЭТАПЫ КОНКУРСА

1-й тур — онлайн-тестирование

апрель 2023 года

2-й тур — онлайн-презентация о себе

май 2023 года

3-й тур — онлайн/очно ответы на вопросы по билетам

июнь 2023 года

Церемония награждения

приурочена ко Дню строителя, август 2023 года

Новшество! Блиц-тур (очно)

интеллектуальная игра в формате телевизионного шоу. Проводится в один день с награждением в августе 2023 года



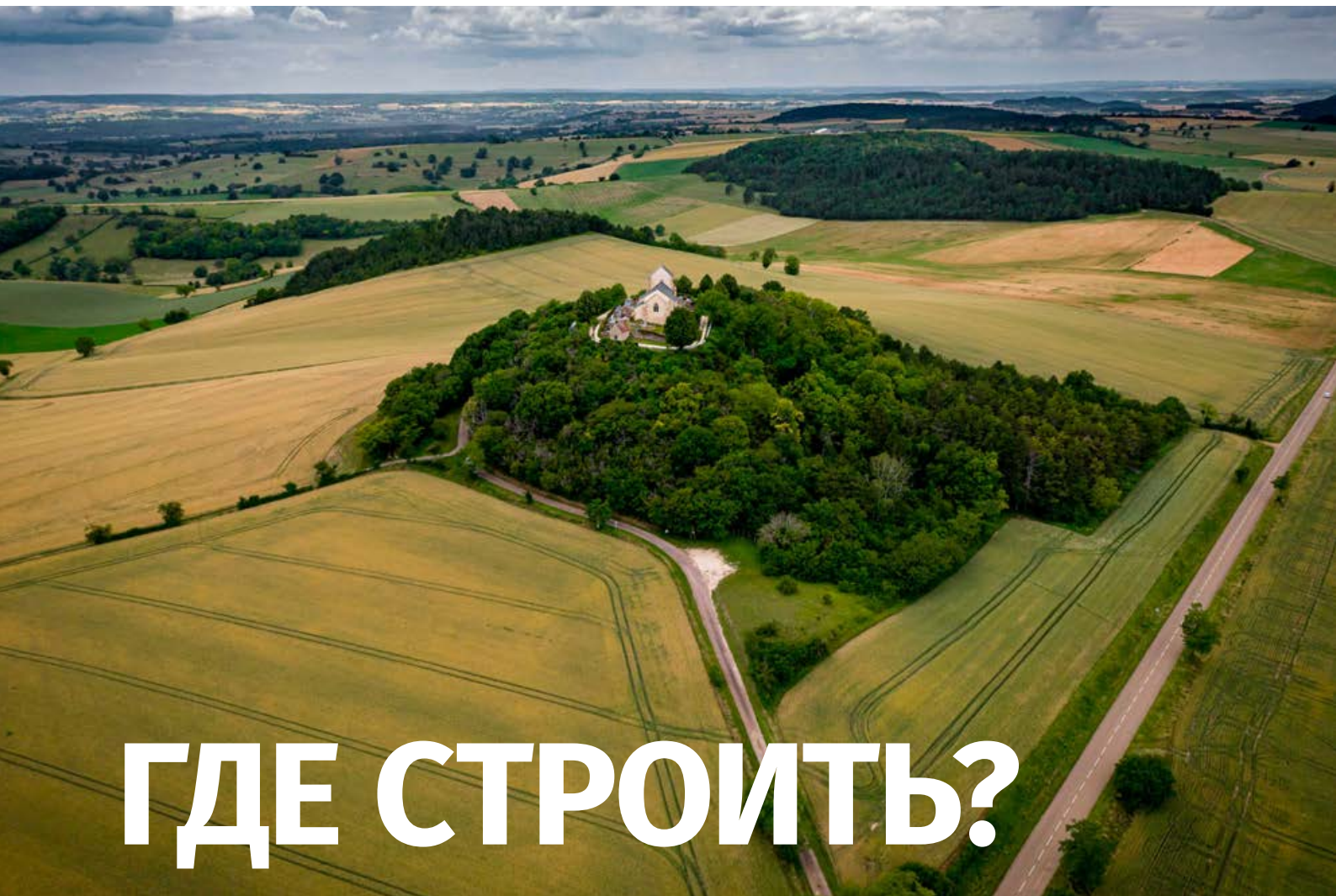
СТРОИТЕЛЬСТВО И НЕДВИЖИМОСТЬ



**ГДЕ СТРОИТЬ?
ОБСУЖДАЕМ
ЗЕМЕЛЬНЫЙ ВОПРОС**

**ЭКСПЕРТИЗА
КАК ДРАЙВЕР
СТРОЙКИ**

**КВАРТИРА В КАЗАХСТАНЕ:
КАК ОСТАТЬСЯ
В ВЫИГРЫШЕ**



ГДЕ СТРОИТЬ?

Если в других городах Татарстана еще пока есть заделы для жилых строек, да и потребность в жилье не столь высока, то столица республики «доедает» последние свободные участки. Как вовлечь новые земли в оборот, замедлятся ли в последующие годы поглощение жилья и темпы застройки и по какому пути пойдет рынок, когда имеющиеся участки будут застроены?

Дальше — хуже

«Ситуация с землей в Казани последние годы очень напряженная: осваиваются последние свободные участки, подходящие для строительства», — делится **Наиль Галеев, генеральный директор «СМУ-88»**. Дальше, по его словам, будет только хуже.

Земельный вопрос встает остро и в связи с активной экспансией в регион федеральных игроков.

В 2022 году ПИК начал строить ЖК «Нокса парк» и второй ЖК на территории бывшего завода «Холод». «Эталон» купил российский бизнес у «ЮИТ» за 4,6 млрд руб., продолжив строительство ЖК финской компании. В СМИ сообщалось о планах и других пришлых игроков: «Самолет» имеет намерения застроить свыше 100 га в Казани. Волжский ДСК планирует реновацию террито-

рии бывшего завода «Сантехприбор» в Адмиралтейской слободе.

Искандер Юсупов, заместитель генерального директора девелоперской компании «Унистрой», рассказал, что в целом масштабных площадок для больших проектов в городе крайне мало, это либо потенциально связано с проектами реновации или расселения, что всегда сопровождается большими трудностями и расходами, либо это проекты на границах города и ближний пригород.

— В историческом центре есть только небольшие земельные пятна, если опять же не расселять частный сектор или не сносить существующие сооружения. Помимо этого, в центре работа осложняется высокими требованиями к этажности, это может убить экономику проекта или заставляет строить жилье дорогого класса. Что касается стоимости земли, то цена



Наиль Галеев,
генеральный директор
«СМУ-88»



Искандер Юсупов,
заместитель генерального
директора девелоперской
компании «Унистрой»



участка зависит от множества факторов: локации, назначения, инфраструктуры, наличия сетей и т.д. За городом стоимость участка ниже, но нет сетей, поэтому строительство обходится дороже, — подчеркивает эксперт.

Из центра на периферию

Из относительно крупных в центре города можно отметить застройку бывшей территории Казанского военного госпиталя, она стартовала в этом году. Однако информация об объекте пока не появилась в ЕИСЖС. Предварительно, ООО «СЗ «Строительные Технологии Будущего» возведет на участке перед Госпитальным садом три многоквартирных дома. «Аркада» продолжает стройку ЖК «Моң» (три монолит-кирпичных дома высотой 5–6 этажей, общая жилая площадь — 11,6 тыс. кв. м).

Но основная часть проектов в центре Казани — точечные. Например,

«Ак Барс Дом» возводит ЖК по улице Айвазовского на 43 квартиры (общая площадь — 9,7 тыс. кв. м, жилая — 5,3 тыс. кв. м). Тот же застройщик построит «Дом на Исхаки» бизнес-класса, с жилой площадью

МАСШТАБНЫХ ПЛОЩАДОК ДЛЯ БОЛЬШИХ ПРОЕКТОВ В ГОРОДЕ КРАЙНЕ МАЛО, ЭТО ЛИБО ПОТЕНЦИАЛЬНО СВЯЗАНО С ПРОЕКТАМИ РЕНОВАЦИИ ИЛИ РАССЕЛЕНИЯ, ЧТО ВСЕГДА СОПРОВОЖДАЕТСЯ БОЛЬШИМИ ТРУДНОСТЯМИ И РАСХОДАМИ, ЛИБО ЭТО ПРОЕКТЫ НА ГРАНИЦАХ ГОРОДА И БЛИЖНИЙ ПРИГОРОД.

3,1 тыс. кв. м. К тому же на свободном участке земли рядом с ЖК «Максат» по ул. Г. Камала планируется строительство еще одного малоквартирного ЖК (спецзастройщик «Гарант»).

Если взглянуть на карту, основная активность развернулась ближе к границам города и за его пределами. Застройщики с новыми проектами все чаще выходят в периферийные районы и в агломерации. Среди недавних примеров — ЖК «Атлас» в локации Ново-Шигалево, ЖК «Новый Свет», ЖК «Озерная долина» и т.д.

Власти также делают ставку на агломерацию: Лаишевский узел в перспективе должен обеспечить ввод порядка 4,4 млн кв. м жилья, еще 5,5 млн кв. м даст проект «Большой Зеленодольск».

Появилось движение и по проекту «Восточная дуга». Институт Генплана Москвы опубликовал фрагменты мастер-плана территории.

Напомним, 10 тыс. га в этой локации принадлежит ГК ASG Invest. Планируется, что реализация проекта начнется в 2023 году и займет около 30–40 лет. В первую очередь будут освоены территории, прилегающие к Мамадышскому и Вознесенскому трактам: «Тихая гавань» и «Самосырово». Потенциал «Восточной дуги» — ввод 150–300 тыс. кв. м жилья ежегодно.

Навести порядок

Эти планы еще не реализованы, однако повышенная инвестиционная активность девелоперов в пригороде Казани уже привела к хаосу: нехватке объектов соцкультбыта, маятниковой миграции и загруженным дорогам, что усугубляется острой нехваткой общественного транспорта. Так, название поселка Куюки для казанцев стало нарицательным. Ситуация возникла из-за законодательных пробелов: муниципалитеты сейчас не обя-



В историческом центре есть только небольшие земельные пятна, если опять же не расселять частный сектор или не сносить существующие сооружения



Активная застройка пригородов и развитие агломераций, реновация промышленных территорий... Когда эти резервы будут исчерпаны, а это перспектива 15 лет, настанет черед старого фонда — «хрущевок»

заны согласовывать правила землепользования и застройки (ПЗЗ), а это главный документ для застройки территорий, отметил ранее в интервью «Стройэкспертизе» **директор Института пространственного планирования РТ Олег Григорьев.**

ЦЕНА УЧАСТКА ЗАВИСИТ ОТ МНОЖЕСТВА ФАКТОРОВ: ЛОКАЦИИ, НАЗНАЧЕНИЯ, ИНФРАСТРУКТУРЫ, НАЛИЧИЯ СЕТЕЙ И Т.Д. ЗА ГОРОДОМ СТОИМОСТЬ УЧАСТКА НИЖЕ, НО НЕТ СЕТЕЙ, ПОЭТОМУ СТРОИТЕЛЬСТВО ОБХОДИТСЯ ДОРОЖЕ.

Чтобы остановить хаотичную застройку, до конца 2023 года будет разработан мастер-план Казанской агломерации, который объединит транспортную, балансовую и экологическую модели. Аналогичные планы позже разработают для Камской и Альметьевской агломераций, а потом и для всей территории Татарстана.

Спрос и предложение

Если взглянуть на статистику ЕИСЖС, то видно, что предложение жилья в нашем регионе стабильно. По состоянию на апрель 2023 года в Татарстане возводится 225 домов

на 2,17 млн кв. м, это 42 тыс. квартир. Для сравнения, ровно год назад в это время в республике на разных стадиях стройки находились 214 домов, это 39 тыс. квартир, или 2,02 млн, если считать в квадратных метрах. На Казань из всего этого объема как сейчас, так и год назад приходится около половины — 1,15 млн кв. м.

Но вот спрос подкачал: по данным Росреестра, за I квартал 2023 года по Татарстану зарегистрировано 3810 договоров долевого участия, тогда как за тот же период 2022 года — 6883 ДДУ. Спрос просел на ощутимые 45%. В такой ситуации можно ожидать снижения объемов нового строительства, ведь девелоперы столкнутся с дилеммой, строить им меньше или продавать дешевле, и выбор вряд ли будет в пользу последнего.

Как поясняет Наиль Галеев, снижение спроса на жилье продиктовано не потерей интереса покупателей, а тем, что в прошлом году в течение 5–6 месяцев рынок недвижимости был выключен из-за высокой ключевой ставки и частичной мобилизации.

— Сейчас мы видим положительную динамику спроса, наши объекты продаются планомерно, думаю, к концу года ситуация стабилизируется. Рынок земли же довольно инертный, цены тут меняются очень редко, поэтому вряд ли подобные колебания на нем как-то отразятся, — говорит он.

— Вывод новых объектов на рынок не сократился, мы даже в этом году запустили и запускаем ряд новых проектов. Скорее замедлился темп продаж новых объектов в рамках комплексов, в данном случае анализируется темп выбытия квартир: если он медленнее планового, то и нет смысла запускать строительство нового дома, — акцентирует Искандер Юсупов.

Шаги к успеху

Успех девелоперского проекта зависит от большой предварительной аналитической работы. По данным ГКМ, девелоперу необходим полный аудит локации, включая инфраструктуру и оценку конкурентоспособности, а также анализ конкурентов (продукт, квартирография, спрос и предложение). Затем идут расчет емкости проекта, разработка ценовых сценариев, периода реализации.

От торгов к редевелопменту

Как отметил Наиль Галеев, сегодня свободные участки, подходящие для комплексной застройки, почти не появляются на торгах, а если появляются, то обычно это какие-то исключительные случаи. По словам Искандера Юсупова, «Унистрой» участвует в госаукционах, однако в последнее время интересных проектов, к сожалению, не было.

Радует одно: процессы выбора участка и госторгов оцифрованы, а значит, более комфортны как для физлиц, так и для профессиональных участников рынка. Сервис «Земля для стройки», разработанный Росреестром, позволяет подать заявку на приобретение земли онлайн, без обращения в местную администрацию. Для этого необходимо зайти на сайт Публичной кадастровой карты и выбрать вкладку «Участок» — «Жилищное строительство».

— В республике продолжается работа по выявлению свободных земель для жилищного строительства. В результате кропотливой совместной работы с Минземимуществом РТ и органами местного самоуправления количество таких земель только за три месяца текущего года увеличилось почти вдвое, отметил руководитель Управления Росреестра по РТ Азат Зяббаров.

На смену торгам пришли площадки, определенные под реновацию, — это основная масса лотов, говорят игроки рынка.

— Единственная надежда сейчас — на редевелопмент промзон. Ключевая из них — Новая Портовая. Сегодня это один из самых больших участков реновации не только в Казани и Татарстане, но и во всей стране. Но не Портовой единой:

КАК НА ФЕДЕРАЛЬНОМ, ТАК И НА РЕГИОНАЛЬНОМ РЫНКЕ ЖИЛИЩНОГО ДЕВЕЛОПМЕНТА НАМЕТИЛСЯ ИНТЕРЕСНЫЙ ТРЕНД: В УСЛОВИЯХ ДЕФИЦИТА ПРИГОДНЫХ К СТРОИТЕЛЬСТВУ ПЛОЩАДОК ОБРАЗУЮТСЯ КОЛЛАБОРАЦИИ, И ВЧЕРАШНИЕ КОНКУРЕНТЫ СТАНОВЯТСЯ ПАРТНЕРАМИ.

в Казани уже несколько лет идет редевелопмент промзоны в районе улиц Бухарской и Родины. Наверное, это второй по площади участок в городе. Остальные заметно меньше и разбросаны по всему городу — они есть в каждом районе, — говорит Наиль Галеев.

К тому же в Казани началась реновация территории Адмиралтейской слободы. Первым ЖК в локации станет комплекс бизнес-класса Statum (девелопер — «Унистрой»). В комплекс войдут шесть домов квартальной застройки (6–7 этажей), в стиле английской промышленной архитектуры. Между собой кварталы объединит бульвар, выходящий на будущий парк «Старое русло Казанки».

Строить вместе

Как на федеральном, так и на региональном рынке жилищного девелопмента наметился интересный тренд: в условиях дефицита пригодных к строительству площадок образуются коллаборации, и вчерашние конкуренты становятся партнерами. Например, девелоперы «Эталон» и «ЛСР» решили разработать единую концепцию для двух смежных участков на территории ЗИЛа.

В Татарстане среди таких примеров — объединение для реали-

зации проектов ЖК «Парк Маяк» и застройки Фермы-2. Это проект реновации территории завода «Коламбия» в Приволжском районе. Комплекс займет 87 га, из них 15 га отведено на парки. Девелоперы проектов — консорциум «ЖИК» и удмуртский «Комосстрой». Последний отвечает за привлечение финансирования и инвестиционный контроль. «ЖИК» — за управление стройкой, а также продукт, продажи и маркетинг.

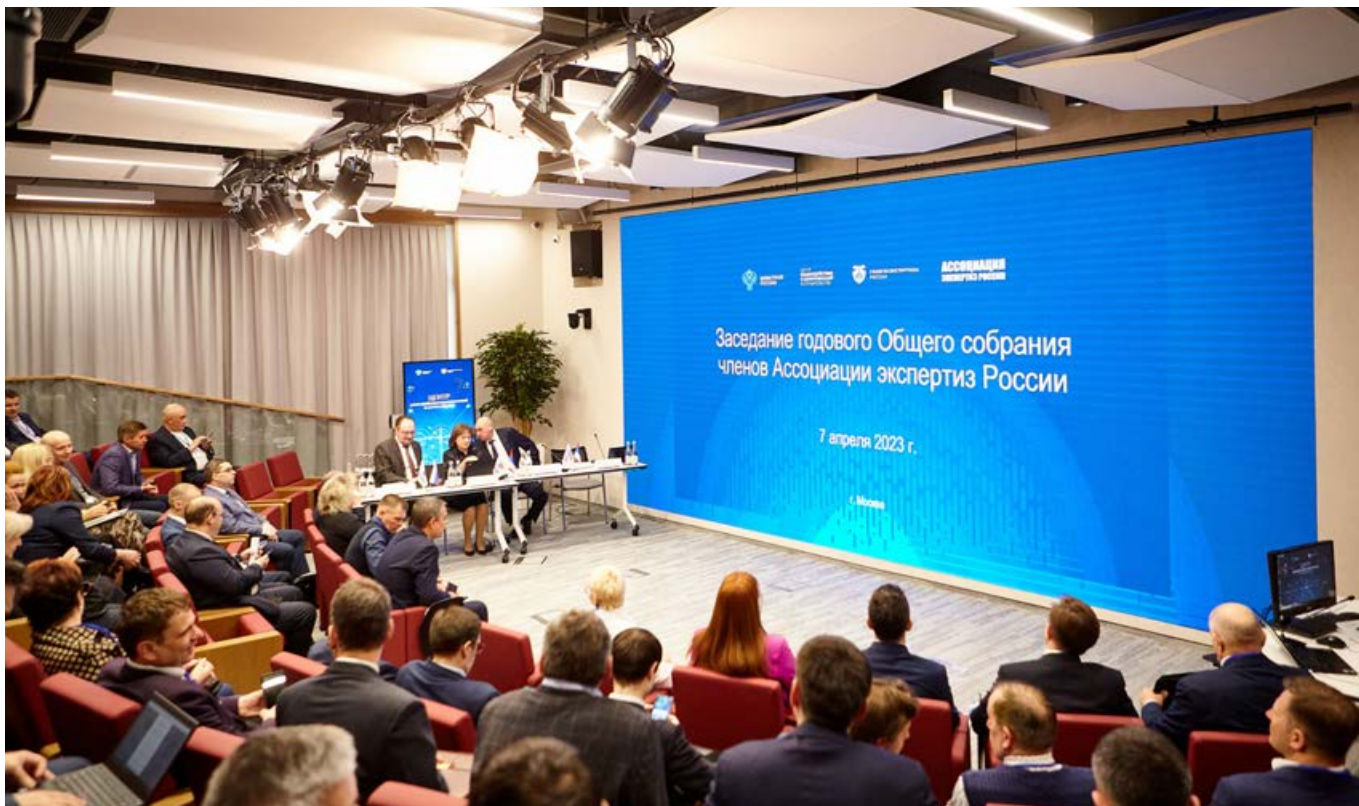
Кроме того, в конце ноября 2022 года в СМИ появилась информация о застройке Фермы-2 возле РКБ. Планируемый объем жилья в этой локации — 13 домов бизнес- и комфорт-класса на 9000 жителей. Общая площадь — 74 га; СИНХ — собственник большей части осваиваемой территории — заходит в инвестпроект земель и разрабатывает проект комплексного развития всей территории Фермы-2. Участки будут осваиваться в кооперации с девелоперами.

Говоря о будущем Татарстана, опрошенные «Стройэкспертизой» участники рынка прогнозируют развитие территорий по московским трендам, часть из которых уже актуальны: активная застройка пригородов и развитие агломераций, реновация промышленных территорий. Когда эти резервы будут исчерпаны, а это перспектива 15 лет, настанет черед старого фонда — «хрущевки», тем более что к тому времени механизмы комплексного развития (КРТ) будут хорошо отработаны. **С**

Алина Минибаева

Земля для стройки

В рамках проекта «Земля для стройки» за I квартал 2023 года дополнительно выявлен 61 участок, пригодный для жилищного строительства. Сейчас сервис содержит сведения о 133 свободных участках на 132,8 га. Всего в оборот вовлечено 49 участков на 244,6 га. Из них 42 участка под ИЖС, 7 — для строительства многоквартирных домов. Большая часть участков (40) расположены в Пестречинском районе.



ЭКСПЕРТИЗА КАК ДРАЙВЕР СТРОЙКИ

За прошедший год институт экспертизы сделал в своем развитии заметный скачок, став драйвером самых мощных и прогрессивных преобразований стройкомплекса. 7 апреля в Москве на годовом Общем собрании членов Ассоциации экспертиз России были подведены итоги этой работы и определены задачи на 2023 год. Участники сошлись во мнении: было сделано много, а предстоит — еще больше.

— Отчетный год стал для нас новой отправной точкой: Ассоциация начала путь полной трансформации, по которому, безусловно, мы будем идти и в 2023 году, — обратился к участникам собрания **Леонид Ставицкий, Председатель Правления АЭР.** — Работы много, но мы понимаем ее необходимость, и это дает силы идти дальше по направлению совершенствования института строительной экспертизы. Важно, что намеченные

на прошлый год основные задачи по реализации приоритетных направлений развития строительной экспертизы мы с вами выполнили, уверен, что эта тенденция будет продолжена.

К слову, в 2022 году Ассоциация получила общероссийский статус, и это вошло в копилку ее важнейших достижений, позволив совершить настоящий прорыв в консолидации организаций строительной экспертизы. Была проведена серьезная

работа по формированию необходимых органов управления, подготовке и принятию соответствующих изменений в Устав, разработке и принятию основных организационных документов АЭР.

Было немало споров и дискуссий, в ходе которых выработывались оптимальные и оправданные решения. Так, например, в прошлом году у Ассоциации появился Кодекс профессиональной этики и поведения работни-



Леонид Ставицкий,
Председатель
Правления АЭР



Игорь Манылов,
начальник
ФАУ «Главгосэкспертиза России»



Рафар Шакиров,
директор
ГАУ «УГЭЦ РТ»



ГЛАВГОСЭКСПЕРТИЗА ПРЕДУСМОТРЕЛА ВАЖНУЮ ОПЦИЮ В ЕЦПЭ В ЧАСТИ МАРКИРОВКИ АВАРИЙНЫХ РЕШЕНИЙ, А ТАКЖЕ ЧЕТКО ОПРЕДЕЛИЛА КРИТЕРИИ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВИЛА РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ЗАПОЛНЕНИЮ ДАННЫХ СВЕДЕНИЙ. ЭТО ПОЗВОЛИТ ВЫЯВЛЯТЬ НЕДОБРОСОВЕСТНЫХ ПРОЕКТИРОВЩИКОВ И НА ОСНОВЕ ЭТИХ ДАННЫХ СОЗДАТЬ СИСТЕМУ РЕЙТИНГА ПРОЕКТНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ.

ков экспертных организаций. Были созданы три рабочие группы по важнейшим направлениям развития института экспертизы. Результатом работы только одной из них стала подготовка 20 стандартов по основным направлениям экспертной деятельности, которые позволяют обеспечить применение единых подходов при рассмотрении проектной документации и результатов инженерных изысканий экспертным сообществом.

Без «цифры» никуда

Участие ГАУ «УГЭЦ РТ» в работе Ассоциации экспертиз России в 2022 году



Рафар Шакиров, директор ГАУ «УГЭЦ РТ», стал одним из кураторов рабочей группы по цифровому развитию института экспертизы. Неудивительно, ведь в части ТИМ опыт татарстанцев можно назвать передовым

тоже вышло на новый уровень: Госэкспертиза РТ вошла в состав Правления Ассоциации. **Рафар Шакиров, руководитель ГАУ «УГЭЦ РТ»,** стал

одним из кураторов рабочей группы по цифровому развитию института экспертизы. Неудивительно, ведь тема цифровизации — «конек» татар-



Авторитет и опыт — на благо отрасли

Ассоциация экспертиз строительных проектов была создана в 2012 году, а спустя 10 лет, в 2022-м, обрела свое сегодняшнее название, которое очень точно отражает суть ее деятельности и новый — общероссийский — статус. В новый этап своего пути Ассоциация экспертиз России вступила как одно из ведущих и наиболее авторитетных отраслевых профессиональных объединений строи-

комплекса. Своей основной целью она ставит интеграцию опыта и усилий региональных экспертных организаций для развития института экспертизы и отрасли в целом. Речь идет о консолидации экспертного сообщества, формировании его репутационных активов, разработке единых для всех экспертов стандартов деятельности и повышении ее эффективности, создании благоприятных условий работы для всех участников инвестиционно-строительного цикла.



Сейчас стоит задача объединить информационные системы, тем самым создать единую цифровую среду управления жизненным циклом объекта, и члены АЭР, включая ГАУ «УГЭЦ РТ», также принимают участие в решении этой задачи

станских экспертов, а в части ТИМ опыт татарстанцев и вообще можно назвать передовым: ГАУ «УГЭЦ РТ» является Центром содействия по ТИМ на стадии проектирования в Татарстане, его экспертами уже рассмотрено несколько десятков проектов с ТИМ различного назначения.

В феврале в рамках деловой программы Сибирской строительной недели в Новосибирске Ассоциацией экспертиз России была организована и проведена конференция, посвященная цифровому развитию строительной экспертизы, где делегация Госэкспертизы РТ поделилась

своими компетенциями в области работы с ТИМ.

— Несмотря на то что у нас по-разному организованы подходы в работе ввиду региональных особенностей, мы с коллегами продуктивно обсудили все интересующие вопросы, — высоко оценил эффективность мероприятия директор ГАУ «УГЭЦ РТ» Рафар Шакиров. — По результатам этой встречи мы укрепились в своих позициях в части экспертизы. Как показал наш опыт, некоторые механизмы, используемые в Татарстане, могут быть транслированы в работу коллег.

СЕГОДНЯ МИНСТРОЙ РОССИИ НАПРАВЛЯЕТ МНОГО УСИЛИЙ НА СОЗДАНИЕ ЦИФРОВОЙ ВЕРТИКАЛИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ. УЖЕ ПРОДЕЛАНА БОЛЬШАЯ РАБОТА ПО РАЗРАБОТКЕ ХМЛ-СХЕМ И СОЗДАНИЮ ОТДЕЛЬНЫХ ИНФОРМАЦИОННЫХ СИСТЕМ, ТАКИХ КАК ГИСОГД, ИСУП, ЕЦПЭ, ИС ГСН И ДРУГИЕ.

На Общем собрании членов АЭР тема цифровизации строительной отрасли также нашла свое отражение. Так, одним из обсуждаемых вопросов стало поручение Министра РФ по ведению реестра проектных организаций, представляющих на госэкспертизу проектную документацию, содержащую аварийные решения.

— Нашей рабочей группой подготовлена дорожная карта по «Цифровому развитию института экспертизы». В ней на сегодняшний день семь пунктов, и первым пунктом стоит развитие Единой цифровой платформы экспертизы (ЕЦПЭ), — рассказал Рафар Шакиров.

Ассоциация экспертиз России в цифрах

93

число членов АЭР, включая Госэкспертизу РТ

83

субъекта в составе Ассоциации, включая Татарстан

4

комитета (в три из них вошли представители ГАУ «УГЭЦ РТ»):

- «Современная модель экспертизы в строительстве»
- «Цифровое развитие института экспертизы»
- «Профессиональное развитие экспертного сообщества»
- «Ценообразование и сметное нормирование»

15

экспертных организаций входят в состав Правления АЭР, в том числе УГЭЦ РТ

По словам руководителя ГАУ «УГЭЦ РТ», Главгосэкспертиза предусмотрела важную опцию в ЕЦПЭ в части маркировки аварийных решений, а также четко определила критерии оценки и подготовила рекомендации по заполнению данных сведений. Это позволит выявлять недобросовестных проектировщиков и на основе этих данных создать систему рейтинга проектных организаций. А в случае постоянного нарушения данных требований и низкой оценки в рейтинге позволит сформировать реестр недобросовестных проектировщиков.

Сегодня Минстрой России направляет много усилий на создание цифровой вертикали строительной отрасли. Уже проделана большая работа по разработке XML-схем и созданию отдельных информационных систем, таких как ГИСОГД, ИСУП, ЕЦПЭ, ИС ГСН и другие. Сейчас стоит задача объединить информационные системы, тем самым создать единую цифровую среду управления жизненным циклом объекта, и члены АЭР, включая ГАУ «УГЭЦ РТ», также принимают участие в решении этой задачи.

— Считаю правильным, что к пилотному проекту по реализации цифровой вертикали строительной отрасли подключены Ассоциация и учреждения госэкспертизы, — обратился к участни-

кам годового собрания АЭР Рафар Шакиров. — Большие перспективы в части цифровой вертикали строительной отрасли и учета проектно-сметной документации и результатов инженерных изысканий, в том числе с возможностью использования технологий информационного моделирования, мы видим в Единой цифровой платформе экспертизы. На базе ЕЦПЭ уже создан Сервис для визуализации и оценки трехмерных моделей объектов капитального строительства «Платформа-3D», наше учреждение принимает активное участие в ее тестировании.

Планы на будущее

Среди основных задач АЭР на ближайшие месяцы — внедрение системы стандартов экспертной деятельности, подготовка экспертных организаций к работе в рамках параллельного проектирования и строительства, оптимизация экспертиз проектной документации.

Для каждой рабочей группы до 2025 года составлена дорожная карта, в которой определен порядок выполнения основных задач. Так, например, группа по профессиональному развитию экспертного сообщества в этом году приступит к формированию требований к базовым, управленческим и профессиональным компетенциям работников экспертных организаций с учетом стра-

ВАЖНЫМ НАПРАВЛЕНИЕМ РАЗВИТИЯ ИНСТИТУТА ЭКСПЕРТИЗЫ В СТРАНЕ ЯВЛЯЕТСЯ ВЫСТРАИВАНИЕ ПАРТНЕРСКИХ ОТНОШЕНИЙ СО ВСЕМИ УЧАСТНИКАМИ СТРОЙОТРАСЛИ.

тегических вызовов, стоящих перед строительной отраслью.

Правлением Ассоциации было принято решение о создании на основе данных рабочих групп соответствующих комитетов АЭР, а также Комитета по ценообразованию и сметному нормированию и избрании их председателей.

Но не только переход на «цифру», методики и нормативы являются объектом внимания и предметом дискуссий в экспертном сообществе. Не менее важным направлением развития института экспертизы в стране является выстраивание партнерских отношений со всеми участниками стройотрасли.

— Нельзя сосредоточиться на проектировщиках, не выйдя на прямой контакт с заказчиком, — поднял важную тему **Игорь Манылов, начальник Главгосэкспертизы России**. — При этом в отношениях с проектировщиками экспертизе также необходимо сместить фокус. В борьбе за качество проектирования не стоит самоцелью всех напугать рейтингованием и исключением из СПО. Речь идет о наведении порядка и структурировании данных о проектировщиках, а также о проработке самой системы оценки качества их работы. При этом критика со стороны экспертных организаций в адрес проектировщиков всегда должна быть четко аргументирована. Кроме того, мы, не отделяя себя от сообщества проектировщиков, должны принимать участие не только в выявлении худших, но и в поиске лучших и их поддержке.



Было немало споров и дискуссий, в ходе которых выработывались оптимальные и оправданные решения. Так, было принято решение о создании четырех комитетов по важнейшим направлениям развития института экспертизы



КВАРТИРА В КАЗАХСТАНЕ: КАК ОСТАТЬСЯ В ВЫИГРЫШЕ

«Стройэкспертиза» продолжает тему инвестиций в недвижимость других стран. В этом выпуске раскрываем важные нюансы приобретения жилья в Казахстане.

Цены на квартиры в крупных городах Казахстана за последние два года взлетели вверх, и это заставило многих задуматься об инвестировании в этот вид активов или покупке квадратных метров для решения жилищного вопроса.

Изменчивый рынок

Собственно, причин для такого скачка цен было как минимум две. Одна из них имеет российские корни: после объявления мобилизации в РФ в сентябре 2022 года часть россиян покинули страну, выбрав для дальнейшего проживания Казах-

стан. По разным оценкам, в настоящее время здесь пребывает порядка 150 тыс. граждан России, и для многих из них вопросы аренды или покупки жилья до сих пор весьма актуальны.

Однако самой весомой причиной роста цен стало решение властей разрешить гражданам Казахстана направлять часть своих пенсионных накоплений на покупку недвижимости. Благодаря этому в прошлом году цены росли как на первичном рынке жилья, так и на вторичном.

— Люди приобретали квартиры и для проживания, и в качестве инвестиций, — рассказывает

Нина Лукьяненко, советник президента саморегулируемой Ассоциации риелторов Казахстана. —

Программа освоения сумм из пенсионного фонда дала возможность превращать виртуальные деньги в твердую валюту — квадратные метры, и большинство граждан воспользовались этим инструментом.

Однако в этом году данный фактор почти исчерпал себя и более не оказывает существенного влияния на рынок. Так, по словам эксперта, если в марте 2022 года число сделок с недвижимостью в Казахстане превысило 67 тыс. то в течение года их количество снижа-



Майра Медеубаева,
автор материала, журналист,
освещающий темы строительства
и недвижимости в Казахстане



Нина Лукьяненко,
советник президента
саморегулируемой Ассоциации
риелторов Казахстана

лось, вплоть до среднего значения в 30 тыс. в месяц, когда порог пенсионных накоплений, начиная с которого можно было направлять средства на покупку жилья, был повышен. Начало 2023 года также отметилось падением числа сделок на рынке недвижимости.

— В сфере недвижимости РК есть три главных фактора ценообразования, и все они звучат так: «Локация, локация, локация», — рассказывает Нина Лукьяненко. — «Первичка» это или «вторичка» — большой роли не играет. Однако сами квартиры и дома обладают разными характеристиками, поэтому спрос распределился следующим образом: кто мог позволить себе купить «первичку» с хорошей локацией и инфраструктурой комплекса, смогли это сделать. Те, кто просто мечтал о квадратных метрах, — купили жилье на вторичном рынке и тоже остались в выигрыше.

По словам эксперта, на фоне общего роста стоимости жилья цены на вторичном рынке сравнялись с «первичкой», однако на данном этапе, в силу снижения спроса на недвижимость, наблюдается плавное и закономерное снижение цен на «вторичку»: слишком много квартир было переоценено их владельцами.

Купить и не прогадать

Как известно, большая часть релокантов предпочитают останавливаться в крупных городах — Астане, Алматы, Шымкенте. В Астане стоимость однокомнатной квартиры на первичном рынке начинается от 20–25 млн тенге (примерно

3,6–4,5 млн руб.) в зависимости от класса жилья, месторасположения ЖК и того, в каком виде квартира сдается — в чистовой или чер-

области, где цены приближаются к столичным.

С инвестиционной целью наиболее выгодно покупать жилье на этапе строительства. Так, например, в Астане цены на «однушку» в черновой отделке на данном этапе начинаются от 10 млн тенге (1,8 млн руб.), на двухкомнатную квартиру — от 15 млн тенге (2,7 млн руб.). Однокомнатные квартиры в чистовой отделке будут дороже на 3–4 млн тенге (540–720 тыс. руб.). Стоимость квартиры после сдачи дома в эксплуатацию, как правило, повышается на 20–30%.

Еще один вариант получения инвестиционного дохода — сдача

С ИНВЕСТИЦИОННОЙ ЦЕЛЬЮ НАИБОЛЕЕ ВЫГОДНО ПОКУПАТЬ ЖИЛЬЕ НА ЭТАПЕ СТРОИТЕЛЬСТВА. ТАК, НАПРИМЕР, В АСТАНЕ ЦЕНЫ НА «ОДНУШКУ» В ЧЕРНОВОЙ ОТДЕЛКЕ НА ДАННОМ ЭТАПЕ НАЧИНАЮТСЯ ОТ 10 МЛН ТЕНГЕ (1,8 МЛН РУБ.), НА ДВУХКОМНАТНУЮ КВАРТИРУ — ОТ 15 МЛН ТЕНГЕ (2,7 МЛН РУБ.).

новой отделке. В Алматы цены выше примерно на 20–30% — это касается как покупки жилья, так и аренды. А вот в других городах ценник незначительно ниже. Большой бум строительства в последние годы наблюдается в Шымкенте и Туркестанской

квартиры в аренду. В Астане, например, на мебелированной «однушке» в хорошем районе и в свежем доме можно ежемесячно зарабатывать от 150 тыс. тенге (27 тыс. руб.), а на двухкомнатной — от 200–250 тыс. тенге (36–45 тыс. руб.).



В Алматы цены выше, чем в столице, примерно на 20–30% — это касается как покупки жилья, так и аренды. А вот в других городах ценник незначительно ниже



— В сфере недвижимости РК есть три главных фактора ценообразования, и все они звучат так: «Локация, локация, локация», — рассказывает Нина Лукьяненко

Стать своим

В некоторых странах факт покупки недвижимости позволяет получить вид на жительство или какие-то другие преференции, но, как подчеркивает Нина Лукьяненко, в Казахстане

иностранцы не могут приобретать недвижимость на праве частной собственности.

— В данном случае все наоборот: сначала следует получить гражданство или вид на жительство,

ЕЩЕ ОДИН ВАРИАНТ ПОЛУЧЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОННОГО ДОХОДА — СДАЧА КВАРТИРЫ В АРЕНДУ. В АСТАНЕ, НАПРИМЕР, НА МЕБЛИРОВАННОЙ «ОДНУШКЕ» В ХОРОШЕМ РАЙОНЕ И В СВЕЖЕМ ДОМЕ МОЖНО ЕЖЕМЕСЯЧНО ЗАРАБАТЫВАТЬ ОТ 150 ТЫС. ТЕНГЕ (27 ТЫС. РУБ.), А НА ДВУХКОМНАТНОЙ — ОТ 200–250 ТЫС. ТЕНГЕ (36–45 ТЫС. РУБ.).

и только затем у вас появится право покупки квадратных метров в собственность. Есть и второй путь — открыть здесь бизнес, ТОО (товарищество с ограниченной ответственностью), а затем приобрести недвижимость, оформив его на юридическое лицо. Иных вариантов, к сожалению, нет, — констатирует эксперт.

Получение вида на жительство позволяет не только приобретать жилье в собственность, но и участвовать в ипотечных программах, как коммерческих банков, так и государственного Отбасы Банка, чей ипотечный портфель составляет порядка 60% от общего объема выдач. Эффективная ставка по депозитам Отбасы Банка при соблюдении условий варьируется от 3,5% до 13% годовых.

— В Казахстане развитая инфраструктура — здесь есть все для комфортной жизни, — резюмирует Нина Лукьяненко. — Несомненно, это успели оценить люди, которые выбрали нашу страну для временного или постоянного проживания. Уверена, они сделали для себя немало приятных открытий.

Майра Медеубаева

Считаем налоги

Если собственник жилья решит **продать его в течение первого года** владения недвижимостью, то ему нужно будет заплатить налог — 10% от прироста стоимости квартиры. Для нерезидентов (например, в случае, если человек получил другое гражданство и планирует уехать из РК) он составит 15%.

Что касается **налога на имущество**, то его ставка напрямую зависит от стоимости квартиры. Так, например, в диапазоне от 20 млн тенге (3,6 млн руб.) до 75 млн тенге (13,6 млн руб.) включительно налог составит 46 600 тенге (8,3 тыс. руб.) плюс 0,5% с суммы, превышающей 20 млн тенге.

В случае ведения **арендного бизнеса** сумма налога для индивидуального предпринимателя составит 1% от дохода, а размер социальных отчислений — 2600 руб. Есть вариант осуществления подобной деятельности и без регистрации ИП. Если годовой доход физического лица не превышает 1175 МРП (месячный расчетный показатель; 4 млн 53 тыс. тенге), то размер специального ежемесячного платежа для него составит 1 МРП (620 руб.).



ПРОЕКТ ОРГАНИЗАЦИИ СТРОИТЕЛЬСТВА: КАК НЕ ОШИБИТЬСЯ?

Проект организации строительства (ПОС) – важнейший раздел проектной документации. Он упорядочивает все технологические процессы на строительной площадке и отвечает, пожалуй, на главные вопросы будущей стройки: как построить объект, сколько времени на это понадобится и каким образом распределить ресурсы. Ошибки в этом документе могут существенно осложнить работы. Раян Мухаметзянов, начальник Альметьевского зонального отдела ГАУ «УГЭЦ РТ», рассказывает о типичных ошибках ПОС, которые чаще всего выявляются в ходе проведения экспертизы.



Ошибки в части состава и содержания ПОС

Состав и содержание раздела ПОС должны соответствовать п. 23 и п. 38 Положения, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и тре-

бованиях к их содержанию» (далее – Положение). Пункт 1 Положения определяет состав разделов проектной документации, подлежащей экспертизе.

Состав разделов проектной документации для реконструкции, капитального ремонта объектов капи-

тального строительства (включая линейные объекты) определяется заказчиком в соответствии с пунктами 3 (1) и 3 (2) Положения в зависимости от содержания работ, выполняемых при реконструкции, капремонте, а также с учетом требований пункта 3 (4) Положения и указывается в задании на проектирование (п. 3 (3) Положения).

Следует учесть, что Постановлением Правительства РФ от 20.04.2022 № 711 и Постановлением Правительства РФ от 27.05.2022 № 963 внесены значительные изменения в Положение, а именно:

- исключен раздел ПОД (сейчас раздел «Проект организации строительства» содержит в том числе проект организации работ по сносу объектов капитального строительства, их частей (при необходимости сноса объектов капитального строительства (их частей) для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства);
- уточнено понятие «этап строительства»;
- раздел ПОС дополнен подпунктом п. 23 ф_2 – «Перечень мероприятий по обеспечению соблюдения установленных требований энергетической эффективности»;
- графическая часть дополнена подпунктом п. 23ч) – «Схемы движения транспортных средств на строительной площадке».

Ошибки в части указания нормативных документов

Ссылки на нормативные документы должны быть действующие, перечень нормативных документов должен быть составлен на основании примененных в тексте и графической части документов.

Ошибки в части описания места расположения объекта

Характеристика района по месту расположения объекта капитального строительства и условий строительства, реконструкции, капремонта должна включать, согласно Методическим рекоменда-



Описание особенностей проведения работ в условиях стесненной городской застройки состоит из характеристики стесненных условий, определения опасных зон, образующихся при работе грузоподъемных кранов, указания объектов, попадающих в опасные зоны, из обоснования мероприятий по безопасному проведению работ

циям по разработке и оформлению проекта организации строительства, проекта организации работ по сносу (демонтажу), проекта производства работ (МДС) 12-46-2008, описание рельефа и местоположения района, геологического строения, гидрологического условий (в том числе грунтовых вод), климата (среднегодовых температур, ветров и т.п.). Описание должно соответствовать отчету по инженерно-геологическим изысканиям.

Ошибки в части описания транспортной инфраструктуры

Описание транспортной инфраструктуры согласно п. 4.9 МДС 12-46-2008 производится на основании плана транспортной инфраструктуры района строительства. По итогам оценки

составляется транспортная схема с указанием расстояний и направлений перевозки грузов, которая наносится на строительный генеральный план. В случае необходимости на отдельном чертеже разрабатывается транспортная схема строительства, на которой обозначены действующая дорожная сеть, а также необходимые дополнительные дороги, подъезды, площадки и т.п.

Согласно СП 48.13330.2019 «Организация строительства СНиП 12-01-2004»:

- п. 5.16 – транспортные схемы доставки основных строительных материалов в составе проекта организации строительства следует разрабатывать на основании сравнения технико-экономических показателей вариантов поставок;

ГАУ «УГЭЦ РТ» ЯВЛЯЕТСЯ ВЕДУЩИМ ЭКСПЕРТНЫМ ЦЕНТРОМ В ПРИВОЛЖСКОМ ФЕДЕРАЛЬНОМ ОКРУГЕ РФ И ОКАЗЫВАЕТ УСЛУГИ ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ И НЕГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЕ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ И (ИЛИ) РЕЗУЛЬТАТОВ ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ.

– п. 5.14 – применяемые организационно-технологические решения должны содержать обоснования учета всех работ и затрат в составе сметной документации (особые условия поставки материалов, изделий и конструкций, выполнение работ вахтовым методом, стесненность и др.).

Если общественный транспорт не обеспечивает перевозку работников и отсутствует возможность организовать перевозку с использованием специальных маршрутов городского пассажирского транспорта, в разделе ПОС должны быть разработаны транспортные схемы доставки работников.

При необходимости в разделе ПОС должны быть обоснованы устройства временных перевалочных баз в пунктах перегрузки материальных ресурсов и оборудования с одного вида транспорта на другой, а также перевалочных баз за пределами стройплощадки.

Ошибки в части обоснованности решений по привлечению специалистов для строительства

Перечень мероприятий по привлечению квалифицированных специалистов для строительства, реконструкции, капремонта, в том числе для выполнения работ вахтовым методом, должен содержать решения, необходимые в том числе для включения затрат в сметные расчеты. Необходимость привлечения квалифицированных специалистов (в том числе командировки рабочих), выполнения работ вахтовым методом, привлечения студенческих строительных отрядов должна быть обоснована и указана в задании на проектирование.

Ошибки в части использования территории для строительства

Согласно п. 7.7 СП 48.13330.2019 в строительную площадку кроме земельного участка, находящегося во владении застройщика, при необходимости могут быть включены территории других (в том числе сосед-

них) земельных участков. В таких случаях застройщик до получения разрешения на строительство должен получить согласие владельцев этих территорий на их использование или должны быть установлены необходимые сервитуты.

Ошибки в части описания особенностей проведения работ в условиях стесненной городской застройки

Согласно п. 4.11 МДС 12-46-2008 описание особенностей проведения работ в условиях стесненной городской застройки состоит из характеристики стесненных условий, определения опасных зон, образующихся при работе грузоподъемных кранов, указания объектов, попадающих в опасные зоны, из обоснования мероприятий по безопасному проведению работ (ограничение зон обслуживания кранами и сокращение опасных зон, устройство защитных сооружений (укрытий), применение защитных экранов и т.п.).

В составе раздела могут быть приведены:

- условия установки и работы кранов вблизи откосов котлованов, меры по безопасной работе нескольких кранов;
- мероприятия по временному закрытию улиц, по ограничению движения транспорта, изменению маршрутов транспорта.

В случае проведения работ в местах расположения линий электропередачи и связи необходимо описать условия и коэффициенты по приложению № 10 Методики № 421.

В разделе указывается необходимость разработки соответствующих проектов производства работ (кранами, в стесненных и других особых условиях).

Согласно п. 5.14 СП 48.13330.2019 применяемые организационно-технологические решения должны содержать обоснования учета всех работ и затрат в составе сметной документации (особые условия поставки материалов, изделий и конструкций, выполнение работ вахтовым методом, стесненность и др.).

Для учета в сметной документации особенностей проведения работ

ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНА ПО МЕСТУ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА КАПСТРОИТЕЛЬСТВА И УСЛОВИЙ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ, КАПРЕМОНТА ДОЛЖНА ВКЛЮЧАТЬ ОПИСАНИЕ РЕЛЬЕФА И МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ РАЙОНА, ГЕОЛОГИЧЕСКОГО СТРОЕНИЯ, ГИДРОЛОГИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ (В ТОМ ЧИСЛЕ ГРУНТОВЫХ ВОД), КЛИМАТА (СРЕДНЕГОДОВЫХ ТЕМПЕРАТУР, ВЕТРОВ И Т.П.).

в условиях стесненной городской застройки в местах расположения подземных коммуникаций, линий электропередачи и связи необходимо описать условия и коэффициенты по приложению № 10 Методики № 421.

Описание особенностей проведения работ в условиях стесненной городской застройки должно соответствовать положениям СП 48.13330.2019.

Материал публикуется в сокращенном виде. Полную версию читайте на сайте gosekspertiza-rt.ru



УДАЧНОЕ ПАРТНЕРСТВО

ДАЕТ БОЛЬШОЙ СИНЕРГИЧЕСКИЙ ЭФФЕКТ



Как ставка на цифровизацию, внедрение инновационных технологий позволяет автоматизировать процесс проектирования и оптимизировать все системы управления? Представляем реальный кейс успешного взаимодействия российского разработчика ПО с крупнейшим проектировщиком инфраструктуры нефтяных и газовых месторождений Казахстана.

Республика Казахстан за последние десятилетия превратилась в одну из ведущих нефтедобывающих стран мира. Это большое достижение, однако, чтобы его закрепить, требуются постоянные усилия, направленные на улучшение состояния отрасли практически во всех аспектах. Следует откровенно признать, что проблем здесь хватает, и далеко не всегда они решаются самым эффективным образом. Поэтому особое значение здесь приобретает внедрение самых прогрессивных методов

добычи и переработки сырья. А это, в свою очередь, во многом зависит от компетенций организаций, вовлеченных в процесс.

Все хорошо, но есть проблемы...

Отмечая рекордные показатели нефтедобывающей промышленности Казахстана в последние годы, все же приходится констатировать, что основные объемы и темпы прироста добычи достигаются за счет всего нескольких мегапроектов. Остальная часть отрасли, несмо-

тря на большие перспективы, переживает период стагнации. Новый Кодекс РК «О недрах и недропользовании», несмотря на возлагавшиеся на него надежды, не только не решил накопившиеся проблемы, но более того — официально узаконил многие из них.

Большинство этих проблем условно можно поделить на несколько направлений.

Первое. Уровень прибыльности нефтедобывающей отрасли не компенсирует риски инвесторов, связанные с самой разведкой и добы-

чей нефти, а также порожденные нестабильным правовым регулированием в РК.

Второе. Из-за снижения инвестиционной привлекательности отрасли произошел спад не только внутренних инвестиций частного сектора, но и прямых иностранных вложений. Сократились масштабы геологоразведочных работ, снизилась добыча на существующих месторождениях, а на новых — практически обнулится прирост запасов.

Третье. Превалирование толлинговой схемы привело к исключению нефтеперерабатывающих заводов из коммерческой цепочки получения прибыли. В итоге у НПЗ нет стимулов к дальнейшему развитию и увеличению конкурентоспособности. В переработку сложно привлечь частные инвестиции, а значит, деятельность НПЗ целиком и полностью лежит на плечах госкомпании, что не позволяет высвободить бюджетные средства для решения более приоритетных задач общества.

Действующая схема толлинга представляет собой цепочку: недропользователь — давальец — переработчик нефти — АЗС, причем основная часть прибыли оседает в карманах доминирующих давальцев, несмотря на то, что этим компаниям не приходится инвестировать в основные средства и содержать большие трудовые коллективы. Такая схема снижает стимулы к нефтедобыче и углублению нефтепереработки.

Свободное плавание оказалось удачным

Ситуацию может исправить корректировка государственного курса



Стремление к развитию, усовершенствованию процессов отличает успешную компанию. Внедрение цифровых технологий, автоматизация рабочих процессов позволяют решать прежние задачи новым способом. Это значит, что оптимизируется работа компании, открываются дополнительные возможности

в этой сфере. Но она не может быть успешной, если на рынке не найдутся игроки, способные реализовывать не просто сложные проекты, но те из них, которые несут в себе новейшие достижения в этой сфере.

К счастью, в РК такие структуры есть. Одна из них — компания «НИПИнефтегаз». Возникший в 1970-е годы государственный институт «ГазНИПИнефть Казахской ССР» в 1997 году обрел самостоятельность, и образованная на его базе компания «НИПИнефтегаз» ушла «в свободное плавание». Это помогло адаптироваться в новых экономических условиях, занять свою нишу на рынке нефтегазовой отрасли.

Одним из первых значимых проектов, реализованных АО «НИПИнефтегаз», стал проект разработки крупнейшего в мире Карачаганакского нефтегазоконденсатного месторождения (НГКМ). Специалисты проектного института провели технико-экономическое обоснование разработки месторождения, пересчет запасов, составили технологическую схему добычи, спроектировали установку комплексной подготовки газа УКПГ-2, составили технические проекты на строительство скважин.

В целом же за годы своей деятельности институту удалось реализовать сотни успешных проектов. В их основе — активная научная деятельность, десятки изобретений и патентов, признание на международном уровне.

Развитая инфраструктура позволяет проектному институту успешно решать сложные научно-технические задачи как в области комплексного освоения нефтяных и газовых месторождений в различных геологических условиях, так и в области проектирования промышленных и гражданских объектов.

Спектр услуг, которые предоставляет АО «НИПИнефтегаз», охваты-

АВТОМАТИЗИРОВАТЬ ПРОЦЕССЫ, ДОВЕРИВ РАБОТУ ИСКУССТВЕННОМУ ИНТЕЛЛЕКТУ, — САМАЯ ПРОСТАЯ СПОСОБ РАСШИРИТЬ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ СПЕЦИАЛИСТОВ, ОПТИМИЗИРОВАТЬ РЕШЕНИЕ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ЗАДАЧ, ПОВЫСИТЬ УПРАВЛЯЕМОСТЬ ПРОЦЕССОВ.

вает все циклы и этапы освоения месторождений углеводородного сырья: от геологического изучения до ликвидации, включая экономическую оценку и анализ воздействия на окружающую среду.

Наличие собственной исследовательской базы, в том числе мобильной лаборатории, позволяет проектной организации практически в режиме нон-стоп проводить испытания горной породы, физико-химических свойств пластовых и поверхностных проб нефтеконденсата, газа и воды, грунтов, а также тестирование буровых растворов и др.

Сегодня АО «НИПИнефтегаз» насчитывает десять филиалов: офисы открыты во всех нефтегазоносных провинциях Казахстана, а также в России и Беларуси.

Заказчиками предприятия являются крупные компании-недропользователи. Среди них — «Лукойл», «Петро Казахстан», «КазРосГаз», «КазАзот» и др. АО «НИПИнефтегаз» плодотворно сотрудничает и с компаниями из дальнего зарубежья, такими как Kellogg Brown & Root International, Inc., Witteveen+Bos, PSE Engineering GmbH.

Найти хорошего партнера — значит поймать ветер удачи

Не всегда деятельность научно-исследовательского института проходила гладко, бывали и сложные времена. Но ему удалось удержать позиции лидера в сфере проектирования инфраструктуры нефтяных и газовых месторождений, география которых охватывает все нефтегазоносные регионы Казахстана.

Когда возникла необходимость в преобразованиях, руководство АО «НИПИнефтегаз» сделало ставку на цифровизацию, внедрение инновационных BIM-технологий, что позволило автоматизировать процесс проектирования. И, как показала практика, это было стратегически верное решение. И сегодня компания продолжает расширять свою инфраструктуру, развивает новые направления деятельности.

— Стремление к развитию, усовершенствованию процессов отличает



Инновации, применение современного программного обеспечения позволяют браться за более сложные научно-технические задачи и с успехом решать их

успешную компанию. Внедрение цифровых технологий, автоматизация рабочих процессов позволяют решать прежние задачи новым способом. Это значит, что оптимизируется работа компании, открываются дополнительные возможности, — говорит проектный менеджер АО «НИПИнефтегаз» Алексей Кротов.

Автоматизировать процессы, доверив работу искусственному интеллекту, — самый простой способ расширить функциональные возможности специалистов, оптимизировать решение производственных задач, повысить управляемость процессов.

Когда возникла необходимость в преобразованиях, руководство АО «НИПИнефтегаз» сделало ставку на внедрение технологий BIM-моделирования как оптимальной системы управления. Это позволило автоматизировать процесс проектирования, сделать его прозрачным и контролируемым для всех участников. Оценив возможности различных программных решений, ставку сделали на ПО российской компании «СиСофт Девелопмент» (входит в ГК «СиСофт», CSoft) — линейку Model Studio CS на платформе nanoCAD.

Программный продукт включает ряд специализированных решений для объектов промышленного и гражданского строительства.

— Программное решение Model Studio CS обеспечило единое пространство для всех участников проектирования, контроль процесса, позволило автоматизировать сбор данных и предоставление отчетов, — отметил руководитель BIM-группы АО «НИПИнефтегаз» Семен Царев.

Инструмент, созданный специалистами «СиСофт Девелопмент», не только значительно упростил работу инженеров АО «НИПИнефтегаз». По инициативе руководства института в организации был создан BIM-отдел. Подготовка к реализации проекта осуществлялась силами специалистов АО «НИПИнефтегаз» и «СиСофт Девелопмент».

Это сотрудничество позволило казахстанскому институту выйти на значительно более высокий технологический и интеллектуальный уровень. В зависимости от поставленных инженерных задач, любой проект теперь может быть реализован с применением BIM-технологий с необходимой степенью детализации: от простейшей трехмерной модели, даю-



щей пространственное представление об объекте проектирования, до высокоинтеллектуального цифрового двойника промышленного предприятия с отображением атрибутивной информации об эксплуатации сооружения в режиме реального времени.

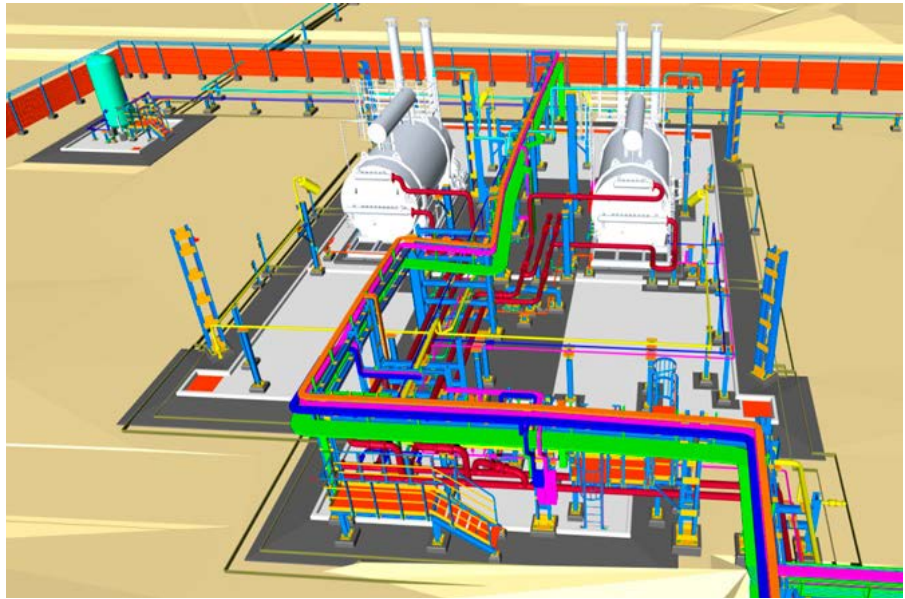
Несколько десятков рабочих мест, созданных в отделе BIM-проектирования с использованием уникального решения Model Studio CS, позволили систематизировать работу по BIM-направлению. Комплексная система Model Studio CS предоставила широкие возможности для совместной работы сотрудников. Применение BIM-моделей позволяет эффективнее планировать, проектировать, строить и эксплуатировать объекты любой сложности.

Переход на BIM/ТИМ-проектирование с применением продуктов «СиСофт Девелопмент» — это значительный шаг вперед, считают в институте. По ряду характеристик программное решение Model Studio CS превосходит большинство аналогов. При этом оно доступно по цене. «Когда возникла необходимость в автоматизации процессов, была сделана ставка на продукты «СиСофт Девелопмент». Это было стратегически верное решение», — отмечает Алексей Кротов.

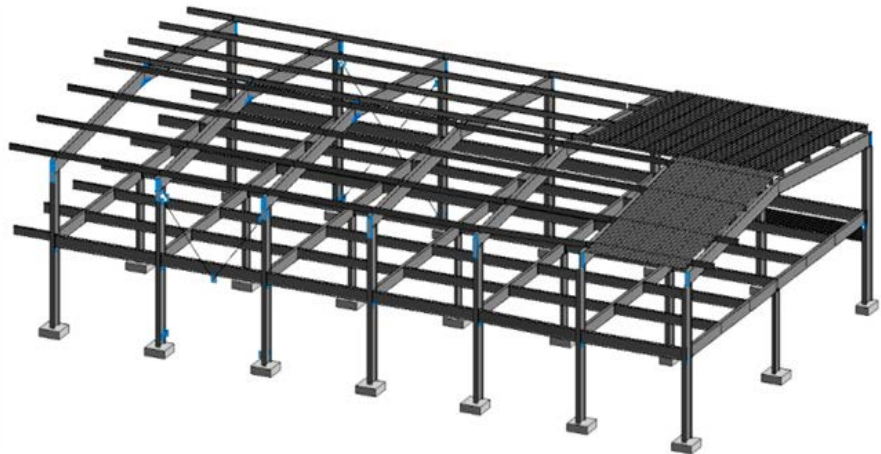
В качестве вывода

Что же реально дало использование продуктов «СиСофт Девелопмент»? Прежде всего — позволило значительно снизить вероятность появления погрешностей в проектной документации, существенно ускорить процесс проектирования, в несколько раз уменьшить продолжительность проверки проекта, до 90% сократить сроки координации и согласования, а также период инвестиционной фазы проекта, время и затраты на строительство и эксплуатацию.

«Проектный институт «НИПИнефтегаз» — наглядный пример того, как можно добиться успеха, следуя лучшим традициям и используя возможности современных техноло-



Оцифровка существующих проектов (цифровой двойник) по чертежам



Оцифровка существующих проектов (цифровой двойник) по облаку точек

гий. Инновации, применение современного программного обеспечения позволяют браться за более сложные научно-технические задачи и с успехом решать их. **С**



Источник: rapor.ru

СТРОЙКЕ НЕ ХВАТАЕТ МОЛОДЕЖИ

Сфера строительства в Татарстане продолжает испытывать дефицит кадров, особенно молодых. Чем это чревато для отрасли? Разбираемся в данном вопросе со специалистами крупнейшей российской онлайн-платформы по поиску работы и сотрудников HeadHunter (hh.ru) *.



Екатерина Кузьминых, руководитель пресс-службы hh.ru Поволжье:

– В стройкомплексе Татарстана сохраняется выраженный дефицит кадров. По данным за март 2023 года, на 1 вакансию приходится всего 1,3 резюме. Впрочем, ситуация в республике полностью повторяет общероссийские тенденции. В среднем по стране этот показатель также равен 1,3. В Поволжье в целом ситуация аналогичная, однако есть регионы, где дефицит кадров в сфере еще больше, чем в РТ: так, в Кировской области и Чувашии на вакансию приходится 0,7 резюме, в Пензенской области – 0,8, в Пермском крае, Республиках Марий Эл и Удмуртии – 0,9 резюме на вакансию **.

При этом сфера строительства наряду с добычей сырья, нефтегазовой сферой и IT попала в число наиболее страдающих от нехватки молодежи на рынке труда: в стране ощутимо сократилось количество специалистов моложе 35 лет.

Основная опасность дефицита молодежи – это существенное увеличение сроков подбора сотрудников, неизбежное удорожание рекрутинга, «зарплатные гонки», с помощью которых работодатели конкурируют за работников, пояснила **Наталья**

Данина, главный эксперт по рынку труда, руководитель направления клиентской эффективности hh.ru.

Так, по итогам марта средняя ожидаемая зарплата в сфере строительства по Татарстану составила 76 982 руб., а средняя предлагаемая – 64 577 руб.

Спрос на строителей в Татарстане относительно показателей аналогичного периода прошлого года растет: в марте 2023 года было открыто на 23% больше вакансий, чем в марте 2022 года. При этом сфера остается одной из самых массовых в республике – на нее приходится 15% от общего объема предложений о работе в регионе по итогам марта. Среди самих соискателей интерес к работе в строительстве также вырос: количество резюме

превышает показатели прошлого года на 13%.

Наиболее востребованные специалисты в строительной сфере РТ – инженер-конструктор, инженер-проектировщик (21,2% от всех вакансий в сфере в марте 2023 года); инженер ПТО, инженер-сметчик (16,8%); прораб, мастер СМР (14,2%).

В 53% вакансий работодатель ожидает соискателей с опытом от года до трех лет, в 33% – от трех до шести лет, в 5% случаев требуются специалисты с профессиональным опытом более шести лет. Только в 10% вакансий указано, что компания готова взять сотрудника без опыта работы. **С**

* По данным аналитической компании SimilarWeb, hh.ru занимает 2-е место в мире по популярности среди порталов по поиску работы и сотрудников.

** Комфортным для рынка труда считается показатель 5–6 резюме на 1 вакансию. Уровень конкуренции среди соискателей рассчитывается как отношение числа резюме к числу вакансий. Чем ниже этот индекс, тем ниже конкуренция среди соискателей. Когда количество активных резюме на 1 вакансию не превышает 3 единиц, рынок труда находится в состоянии выраженного дефицита кадров.

Топ-10 самых востребованных специализаций в профессиональной сфере «Строительство», Республика Татарстан



«ДОМОВОЙ» ПРОВОДИТ ЖКХ-ЛИКБЕЗ



Игра помогает детям постигать азы сферы ЖКХ, понять, как происходит расчет платы за ЖКУ

В апреле в столице Татарстана стартовал марафон Всероссийской обучающей игры по ЖКХ для школьников «Домовой». Помочь детям в легкой и доступной форме освоить азы деятельности жилищно-коммунальной сферы взялись специалисты Центра общественного контроля в сфере ЖКХ Республики Татарстан.

Мероприятие проходит ежегодно в рамках партийного проекта «Школа грамотного потребителя». В этом году первая

игра состоялась 3 апреля. Меньше чем за месяц в обучающей игре приняли участие более 90 школьников – «Домовой» успел побывать в школе

№ 161, гимназиях № 17 и № 5. Каждый из ребят смог оказаться в условиях, приближенных к реальным взаимоотношениям жильцов и управляющих организаций.

«Домовой» помог детям изучить основы сферы ЖКХ, понять, как происходит расчет платы за жилищно-коммунальные услуги, на примере многоквартирного дома. В рамках состязания школьникам были даны примеры адресов, количества жильцов, площади дома и квартир, показания счетчиков. Ребята смогли поучаствовать как в роли собственников жилья, так и в роли сотрудников УК. **С**

Учиться весело!

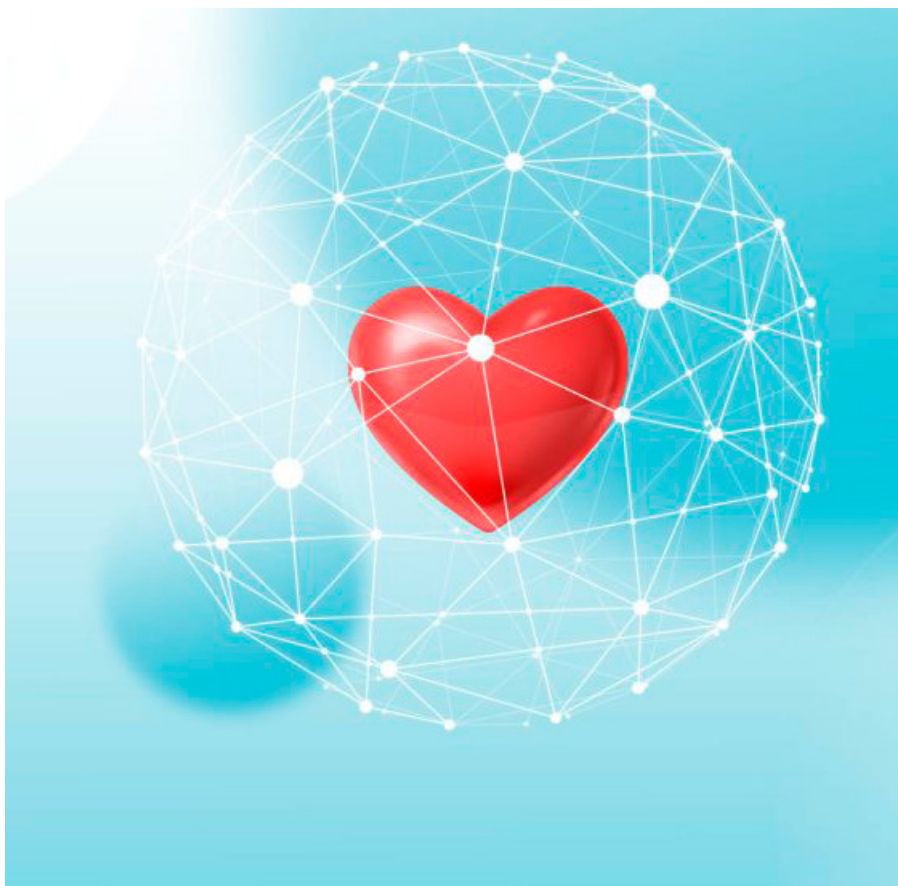
Игра «Домовой» нацелена как на самостоятельную работу, так и на командную. Она рассчитана на два урока и состоит из теоретической и игровой частей. Во время первой части детям рассказывают о жилищных и коммунальных услугах. А во время игровой ведущий формулирует задачи, координирует игроков и проверяет правильность выполнения заданий. Данный формат понравился школьникам, ведь полезные знания они получают в интересной форме – с «Домовым» учиться веселее и эффективнее. А это значит, что грамотных потребителей услуг ЖКХ в нашей республике станет больше.

ЖИЗНЬ ПОСЛЕ СДАЧИ: ЗАЧЕМ ЖИЛЫМ ПРОЕКТАМ ДИЗАЙН-КОД



Автор: Диана Жданова,
руководитель Центра дизайна GМК

Обычно девелопер уделяет много внимания брендированию, пока объект еще строится и продается. После того как дома сданы, компании часто забывают про дизайн-код. Рассказываем, что это и почему важно реализовывать его в жилых проектах.



Дизайн-код в недвижимости начал развиваться в 2010-е годы и сразу на уровне страны. Минстрой и институты развития заговорили об этом и запустили в работу. В первую очередь дизайн-код появился у Москвы, затем и у других городов.

Изначально дизайн-код — это система правил и стандартов по оформлению городского пространства, единых для всех. Например, в Москве первым делом были разработаны правила оформления вывесок.

Впоследствии стали появляться айдентики городских служб, организаций и находить отражение в их оформлении. Например, айдентика Московского городского транспорта. Она используется в любой коммуникации с пассажирами, от вывески до шрифтов на сайте.

В какой-то момент о дизайн-коде задумались и девелоперы — им стало важно сформировать узнаваемость своих проектов. Они задают дизайн-код в продукте: элементы фасадов, цвета, которые они закладывают на все проекты, дизайн МОПов и т.д.

Следующий уровень, о котором мы и хотим поговорить, — внимание к деталям оформления. Это не просто решение «у нас везде будет фиолетовый цвет, как в логотипе», а продуманная структура, которая создает атмосферу и отражает философию девелопера.

Девелопер может «говорить» с жителями элементами оформления: сделать понятную навигацию в фирменном стиле, размещать объявления и таблички на заранее разработанных шаблонах, необычно оформить общественные зоны.



В итоге дизайн-код становится проявлением эмпатии к жителям и посетителям жилого комплекса. Это выражается в эстетической и функциональной организации пространства, формирует их лояльность.

Пока дизайн-код в своих проектах используют не все застройщики, поэтому он может стать еще и конкурентным преимуществом.

КОТам (комплексное освоение территории), которых становится все больше, особенно важен дизайн-код. Во-первых, это проявление заботы о человеке: помочь ему сориентироваться на большой территории, показать, куда идти и что делать. Во-вторых, у таких проектов, как правило, всегда есть big idea*, и эту идею можно дополнительно транслировать через брендирование территории. Наконец, дизайн-код — вклад в развитие локальной идентичности места.

Дизайн-код в оформлении можно внедрить на разных уровнях: от архитектурной подсветки до цвета кнопок в лифте. Собрали идеи, которые можно применить в проектах.

Куда можно интегрировать бренд: подборка идей

Разберем систему элементов дизайн-кода на разных этапах взаимодействия человека с районом. Дизайн-код — это система элементов «от общего к частному».

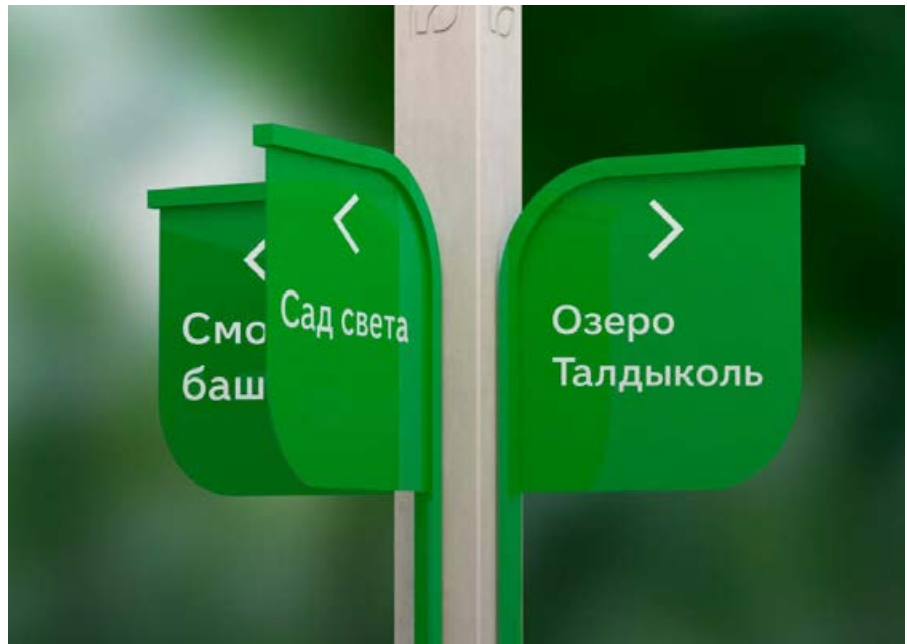
1. Девелопер может «рассказать» о проекте еще до того, как человек попадает в его пространство.

Пример — крышная установка: логотип девелопера или название ЖК.

Другой пример — яркая навигационная стена при въезде.

Еще один пример — архитектурная подсветка. Крупные девелоперы давно используют подсветку как элемент брендирования. Важно только, чтобы она не мешала жителям района.

2. Второй этап — когда человек находится непосредственно на территории жилого проекта и встречает элементы ди-



В проекте GreenLine от BI Group главной идеей были городской оазис и зеленое сердце столицы. Один из элементов навигации на фото

зайн-кода в благоустройстве, в объектах инфраструктуры, навигации, на парковке.

Речь, например, об информационных и навигационных элементах, карте района, домовых указателях.

Такие элементы тоже можно сделать, опираясь на айдентику проекта. На указателях можно обозначить имя девелопера или обыграть логотип проекта / застройщика.

Оформление паркингов

Можно забрендировать паркинги — сделать специальные навигационные элементы в едином стиле, напольные рисунки.

Элементы благоустройства: детские площадки, МАФы

Показательный проект — московский премиум-квартал JAZZ. Девелопер сделал детскую площадку



Детская площадка в московском премиум-квартале JAZZ дополняет музыкальную концепцию проекта



Креативные МАФы — большие яркие карандаши, цветные руки и даже тубики — то, как поддержал свою концепцию «Унистрой» в ЖК «Арт-City»



Еще один пример из московского премиум-квартала JAZZ

в форме большой духовой трубы и таким образом дополнил музыкальную концепцию проекта. Другой хороший пример — ЖК «Погода». Девелопер сделал покрытие детской площадки в фирменном стиле проекта.

Элементы коммуникации девелопера с жителями

Общайтесь с жителями с помощью брендированных табличек, например: «Здесь можно устроить пикник» или «Пожалуйста, убирайте за своими собачками». Если уместно, исполь-

зуйте юмор. Жители замечают такие мелочи, создается ощущение диалога.

Конструкции для мероприятий, фотозоны

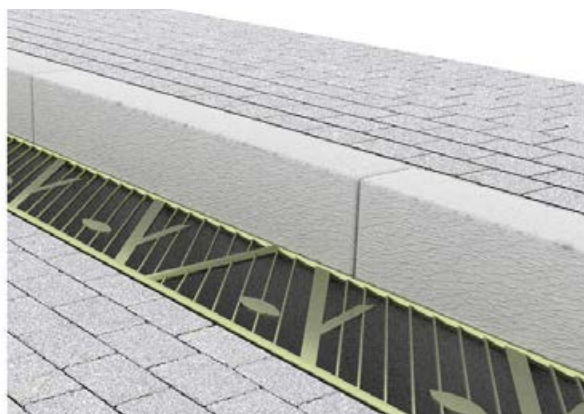
Для брендирования отлично подойдут небольшие сцены для дворовых праздников, стойки для ярмарок или павильоны, фотозоны, зоны отдыха.

3. Внимание к деталям. На третьем этапе можно продумать, как передать философию бренда и концепцию проекта через детали. Например: оформленные почтовых ящиков, кнопки в лифте, доска объявлений, коврики в парадных, форма консьержа, урны и другие мелочи.

Типичные ошибки, которые допускают девелоперы в дизайн-коде

Не всегда девелоперам удается реализовать идеи так, как они задумывались. Что не рекомендуем:

- Создавать слишком яркие, навязчивые элементы, которые будут отвлекать внимание. Надо помнить, что людям здесь жить, поэтому дизайн-код не должен быть «кричащим».
- Превращать дизайн-код в возможность рекламироваться. Это может только раздражать жильцов. Если на каждый квадратный метр приходится по пять логотипов, это перебор.
- Не учитывать архитектурную концепцию и ландшафт местности. Обращайте внимание, как элементы благоустройства впишутся в пространство, уместны ли они здесь. **С**



Оформление ливневой канализации

Материал предоставлен для публикации компанией GMK

*Большая идея (англ.)



ХІХ ВСЕРОССИЙСКИЙ КОНКУРС НА ЛУЧШУЮ ПРОЕКТНУЮ, ИЗЫСКАТЕЛЬСКУЮ И ДРУГУЮ ОРГАНИЗАЦИЮ АНАЛОГИЧНОГО ПРОФИЛЯ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА



Конкурс нацелен на выявление наиболее эффективных компаний строительного комплекса, содействие их общественному признанию, развитие коммуникаций в отраслевом сообществе, поддержку соревновательности и честной конкуренции в отрасли, популяризация строительных профессий. Конкурс проходит

под эгидой Российского Союза строителей, Минстроя России, Минпромторга России, Профсоюза строителей России.

Для участия необходимо пройти электронную регистрацию на сайте конкурса.

Срок подачи материалов — до 10 июля 2023 года.

Подробности на сайте omorrss.ru.

КОНКУРС «ЛУЧШИЕ ПРАКТИКИ ДЕВЕЛОПМЕНТА В ИСТОРИЧЕСКОМ ЦЕНТРЕ»

В открытом конкурсе могут принять участие представители любых регионов России — как специалисты, так и проектные организации, разработчики, творческие коллективы, представители госорганов. Победителей определяют в двух номинациях: «Концепции (стратегии) в разработке» и «Концепции (стратегии) на этапе реализации».

Демонстрация конкурсано-экспозиционных материалов пройдет в рамках форума «РЕБУС: Экономика строительства в историческом центре», который состоится летом этого года. Результаты смотра-конкурса станут известны на торжественной церемонии награждения. Для участия необходимо оформить заявку в установленной форме



на официальном сайте. Сроки подачи заявок — до 10 июня 2023 года. Прием конкурсано-экспозиционных материалов — до 15 июня 2023 года.

Подробности на сайте rebusforum.ru.

III ВСЕРОССИЙСКИЙ КОНКУРС УПРАВЛЕНЦЕВ «ЛИДЕРЫ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ»



Открытый конкурс управленцев приглашает к участию представителей строительной отрасли, которые имеют опыт работы в государственных или коммерческих организациях строительного комплекса на руководящих позициях различного уровня. Организатором

мероприятия выступает Всероссийский центр национальной строительной политики, при поддержке профильных министерств и ведомств, отраслевых институтов, объединений и союзов.

Конкурс способствует выявлению и поддержке лидеров организаций

и предприятий отраслей строительства и жилищно-коммунального хозяйства, повышению престижа данных отраслей в российском обществе.

Анкеты участников принимаются до 30 мая 2023 года.

Подробности на сайте stroyleaders.ru.

XXVII ВСЕРОССИЙСКИЙ КОНКУРС НА ЛУЧШУЮ СТРОИТЕЛЬНУЮ ОРГАНИЗАЦИЮ, ПРЕДПРИЯТИЕ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ И СТРОЙИНДУСТРИИ

Цель мероприятия — выявить наиболее эффективные организации и предприятия строительного комплекса, содействовать их общественному признанию, пропагандировать передовой опыт. Организаторы конкурса — Российский Союз строителей, Минстрой России, Минпромторг России, Профсоюз строителей России.

Информация о победителях будет доведена до сведения руководителей федеральных отраслевых министерств, администраций регионов РФ. Руководители организаций, признанных лауреатами, могут быть приглашены для участия в деятельности рабочих групп и экспертных комиссий Минстроя России, а работники предприятий имеют приоритетное право в установленном порядке быть представлены к награждению ведомственными наградами.



Для участия в нем необходимо пройти электронную регистрацию на сайте конкурса.

Срок подачи материалов — до 10 июля 2023 года.

Подробности на сайте omorrss.ru

III МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЧЕМПИОНАТ



Это ежегодное мероприятие, объединяющее соревнование профессиональ-

ных специалистов сферы строительства, молодых специалистов-студентов,

деловую и выставочную программы. Мероприятие учреждено Минстроем России и Госкорпорацией «Росатом».

17–20 октября 2023 года чемпионат пройдет в третий раз в Санкт-Петербурге. Участники соревнований встретятся в 25 индивидуальных и командных номинациях по трем блокам: строительство, проектирование объектов и управление проектом.

В общее число вошли пять новых номинаций — они добавлены в программу соревнований по итогам специального конкурса, который оценивали эксперты.

Для независимых участников требуется регистрация на сайте мероприятия.

Представителям организаций для участия нужно отправить запрос на почту partner@pro-wcc.ru.

Подробности на сайте pro-wcc.ru

КОНКУРС «ЗОДЧЕСТВО-2023»

Союз архитекторов России приглашает принять участие в конкурсной программе XXXI фестиваля «Зодчество-2023». К участию приглашаются отечественные и зарубежные архитекторы, градостроители, дизайнеры, реставраторы, архитектурные бюро, студии и мастерские, проектные, производственные и строительные организации, органы архитектуры и градостроительства регионов и городов России.

Конкурсная программа представлена такими направлениями, как «Архитектурные произведения», «Творчество молодых архитекторов», «Храмовая архитектура», «Экоустойчивая архитектура» и другие.



Подать заявку можно до 15 сентября, материалы принимаются до 25 сентября.

Подробности на сайте zodchestvo.com.



ЮРИСТЫ МИНСТРОЯ РТ КОНСУЛЬТИРУЮТ

В Татарстане работает информационно-консультационная группа бесплатной юридической помощи жителям сельской местности.

В ее состав входят представители Министерства юстиции РТ, Ассоциации юристов России, Адвокатской и Нотариальной палат и юридического отдела Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства РТ.

Специалисты разъясняют порядок подготовки и оформления документов в своих ведомствах, информируют о текущих изменениях в законодательстве, предоставляют населению информацию о государственных услугах в своих ведомствах.

Минстрой РТ оказывает гражданам юридическую помощь в виде правового консультирования в устной и письменной форме по вопросам, относящимся к его компетенции.

Такие консультации проводятся также в рамках мероприятий к Международному дню матери, Дню защиты детей.

Уточнить график проведения следующих консультаций можно по телефону горячей линии Минстроя РТ: (843) 231-14-10.

СТОЛКНУЛИСЬ С КОРРУПЦИЕЙ? СООБЩИТЕ НАМ!

Вы столкнулись с проявлениями коррупции по вопросам, относящимся к компетенции Минстроя РТ? Сообщите о них по телефону горячей линии: (843) 231-14-10.

Для оценки и координации антикоррупционной работы в Минстрое РТ создана Комиссия по противодействию коррупции, в состав которой входят представители общественности.

Ежеквартально на официальном сайте министерства размещаются результаты антикоррупционной экспертизы нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов, разрабатываемых министерством. Эти проекты размещаются в разделе «Независимая антикоррупционная экспертиза» с указанием контактных данных разработчика (Ф.И.О. ответственного лица, должность, телефоны, адреса электронной почты, дополнительная информация), а также

дат начала и окончания приема заключений по результатам независимой антикоррупционной экспертизы.

Размещение заказов для нужд министерства идет в соответствии с требованиями Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд». Информация о проведении торгов прозрачная и общедоступная. Она размещается на официальном сайте www.zakupki.gov.ru.

Мониторинг цен на закупаемую продукцию позволяет избежать необоснованного завышения стоимости госконтракта.

Исключены искусственные ограничения и необоснованно завышенные требования к участникам, выработаны единый подход и критерии при оценке конкурсных заявок.

Проводится работа по раскрытию информации о деятельности организаций в сфере управления многоквартирными домами.

Представители НП «Региональный Центр общественного контроля в сфере ЖКХ РТ» проводят встречи с населением, где разъясняют положения Жилищного кодекса РФ о правах и обязанностях участников жилищных отношений и системе контроля над управляющими компаниями.

В рамках проекта «Школа грамотного потребителя» идет работа по жилищному просвещению председателей советов многоквартирных домов (старших по домам и активистов). На выездных приемах и по Skype специалисты Минстроя консультируют население и ведут разъяснительную работу.

КАЛЕНДАРЬ ОТРАСЛЕВЫХ МЕРОПРИЯТИЙ

**16 МАЯ**

Курс профессиональной переподготовки
«Промышленное и гражданское строительство»
Организатор: Университет Минстроя
Подробнее на сайте niisf.org

16 МАЯ

Курс профессиональной переподготовки
«Градостроительство и территориальное планирование»
Организатор: Университет Минстроя
Подробнее на сайте niisf.org

16 МАЯ

Курс профессиональной переподготовки
«Водоснабжение и водоотведение»
Организатор: Университет Минстроя
Подробнее на сайте niisf.org

17 МАЯ

Конференция **«Каким должно быть рекламное выступление IT-компаний перед застройщиками?»**
Организатор: EP3
Подробнее на сайте profi.erzrf.ru

23 МАЯ

Всероссийский практический вебинар **«Сервитуты и размещение линейных объектов, судебная практика»**
Вебинар затронет вопросы последних изменений в законодательстве о публичных сервитутах, преимущества строительства инженерных сооружений на условиях публичного сервитута, судебную практику по земельным спорам и другое.
Организатор: информационный портал «Управление ЖКХ»
Подробнее на сайте upravlenie-gkh.ru

2 ИЮНЯ

Вебинар **«Еще раз о применении индексов — что общего между 326/пр и 421/пр. Основные изменения ФСНБ-2022»**
Организатор: Университет Минстроя
Подробнее на сайте niisf.org

9 ИЮНЯ

Вебинар **«Нормативный разбор. Сметное движение»**
Организатор: Университет Минстроя
Подробнее на сайте niisf.org

В ЛЮБОЙ МОМЕНТ

Онлайн-школа для начинающих сметчиков
Курс рассчитан на начинающих сметчиков и сметчиков без опыта работы. По окончании обучения выдается удостоверение о повышении квалификации установленного образца
Подробнее на сайте proff-standart.ru

05 / 2023
06**ЕЖЕМЕСЯЧНО**

Курс «**Цифровизация строительной отрасли — технологии информационного моделирования в строительстве. Роль заказчика в организации процесса информационного моделирования**»

Организатор: учебный центр ГАУ «УГЭЦ РТ»

Подробнее на сайте proff-standart.ru

**ПО МЕРЕ КОМПЛЕКТОВАНИЯ ГРУППЫ**

Обучающий курс «**Главный инженер проекта. Внедрение ТИМ в деятельность предприятия**»

Учебный центр ГАУ «УГЭЦ РТ», Казань, ул. Шуртыгина, 22

ПО МЕРЕ КОМПЛЕКТОВАНИЯ ГРУППЫ

Обучающий курс «**Управление ТИМ-проектами, процессами и технологиями в строительстве**»

Учебный центр ГАУ «УГЭЦ РТ», Казань, ул. Шуртыгина, 22

15–19 МАЯ

Курсы «**Ценообразование и сметное нормирование в строительстве. ТИМ для сметчиков**». II степень — повышение квалификации

Учебный центр ГАУ «УГЭЦ РТ», Казань, ул. Шуртыгина, 22

17 МАЯ

Семинар «**Составление смет на капитальный ремонт**»
Учебный центр ГАУ «УГЭЦ РТ», Казань, ул. Шуртыгина, 22

19 МАЯ

Российско-китайская конференция
«**Сотрудничество в строительной сфере: инвестиции, совместные проекты, оборудование**»

Цели мероприятия:

- расширение сотрудничества между российскими и китайскими компаниями в рамках реализации крупных строительных проектов;
- содействие решению вопросов стандартизации и сертификации строительных материалов и машинно-технической продукции;
- повышение профессионального уровня подготовки инженерных кадров;
- экспертное обсуждение предложений для российско-китайских межправительственных комиссий

Москва, Ярославское шоссе, 26, к. 1. Предусмотрено онлайн-участие, подробности на stroika-china.expo-rs.ru

22–26 МАЯ

Международный форум-выставка камнеобработки «Карелфорум-2023»

Мероприятие для всех, кто работает с камнем. В четырех выставочных павильонах будут представлены новинки станкостроения, инструменты на рынке камнеобработки, готовая продукция, предметы интерьера и декора из камня

СТК-Экспо, Петрозаводск

05 06 / 2023

23–24 МАЯ

Специализированная выставка с международным участием **«Дерево и металлы в строительстве — 2023»**. Что будет экспонироваться: возможности применения металла и дерева в строительстве, металлоконструкции, деревянное домостроение, возможности проектирования и возведения, строительные компоненты, материалы и многое другое
Областной Экспоцентр, Омск, ул. 70 лет Октября, 25, к. 2

23–26 МАЯ

Международная выставка послепродажного обслуживания, запчастей и сервиса **«СТО Экспо 2023»**. Мероприятие охватит полный спектр направлений послепродажного обслуживания и сервиса для всех видов автотранспорта, включая легковые автомобили, грузовой и пассажирский транспорт, строительную и специальную технику. Она пройдет совместно с российской выставкой строительной техники и технологий СТТ Экспо и международной выставкой коммерческого транспорта и технологий COMvex
МВЦ «Крокус Экспо», 65–66-й км МКАД, г. Красногорск, Московская обл.

25 МАЯ

Конференция **«Многоквартирное строительство: новые вызовы и перспективы»**
Организатор: портал ЕРЗ.РФ
В мероприятии примут участие застройщики Казани и других городов республики, топ-менеджеры застройщиков из регионов России, участники Казанского сам-

мита застройщиков, лидеры цифровизации в жилом девелопменте.

В программе конференции — церемония награждения застройщиков региона — победителей и призеров в номинациях премии «Топ ЖК — 2023», форсайт-сессия «Актуальные тренды в жилом девелопменте», доклады по теме «Цифровизация в жилом девелопменте»
ТПП Республики Татарстан, Конгресс-зал, 2-й этаж, Казань, ул. Пушкина, 18

25–27 МАЯ

Конференция **«Управление МКД в 2023 году: последние изменения на практике и в законодательстве»**

Ведущие эксперты России в сфере ЖКХ соберутся в Казани на ежегодной конференции, чтобы ответить на главные вопросы участников отрасли. Цель мероприятия — помочь рынку ЖКХ разобраться в изменениях в законодательстве сферы ЖКХ в 2023 году
Отель и спа-комплекс Luciano Hotel & Spa, Казань, ул. Островского, 22

26–28 МАЯ

Казанский ЕРЗ-тур (урбан) **«Комплексное развитие территорий под жилую застройку. Кейсы Казани»**

В программе — посещение лучших строящихся и недавно построенных жилых комплексов-новостроек Казани, экскурсия по Иннополису, посещение Университета Иннополис, ОЭЗ «Иннополис» и ИТ-парка им. Башира Рамеева, экскурсия по старинному уездному городу — острову-граду Свияжску
Казань, Иннополис, Свияжск

05 / 2023
06**30–31 МАЯ**

Курсы «**Оказание ситуационной помощи, предоставление услуг и сопровождение инвалидов и других маломобильных групп населения на объекте**»
Учебный центр ГАУ «УГЭЦ РТ», Казань, ул. Шуртыгина, 22

30 МАЯ — 2 ИЮНЯ

Форум недвижимости «**Движение**»
Четырехдневное деловое мероприятие для застройщиков, производителей и агентов недвижимости, на котором выступают лидеры отрасли: топ-менеджеры девелоперских компаний, архитекторы, банки, власть, сильнейшие бизнес-тренеры страны
Сочи, «Роза Хутор», Красная Поляна

8 ИЮНЯ

Семинар «**Обеспечение пожарной безопасности на стадиях проектирования, строительства и сдачи вновь вводимых в эксплуатацию объектов**»
Учебный центр ГАУ «УГЭЦ РТ», Казань, ул. Шуртыгина, 22

15–16 ИЮНЯ

Курс «**Основы управления многоквартирными домами**»
Учебный центр ГАУ «УГЭЦ РТ», Казань, ул. Шуртыгина, 22

16 ИЮНЯ

IX фестиваль плова RRG
Неформальное событие рынка недвижимости. Чего ожидать от мероприятия:

- неформальной обстановки, которая способствует эффективному нетворкингу;
- возможности показать работу вашей команды в нестандартной обстановке и раскрыть личные качества в профессиональном сообществе;
- точного попадания в целевую аудиторию.

Гости фестиваля — топ-менеджмент и собственники компаний

Экоплощадка «Яблоневый сад», Москва, ул. Крылатская, 1

20 ИЮНЯ

Семинар «**Особенности предоставления и оформления земельных участков в рамках проектирования объекта капитального строительства**»
Учебный центр ГАУ «УГЭЦ РТ», Казань, ул. Шуртыгина, 22

28–30 ИЮНЯ

Летняя конференция предприятий ЖКХ России (для жилищных организаций)

В программе предусмотрено три блока:

- Тематическая секция, на которой эксперты выступят с компетентными разъяснениями насущных законодательных изменений, планируемых преобразований и актуальных вопросов
- Открытый микрофон — масштабная дискуссия с возможностью задать вопросы, поделиться мнениями и наработками, получить компетентные ответы спикеров
- Бизнес-кейсы — интерактивный формат, где участники вместе с экспертами разберут реальные деловые ситуации

Сочи, Sea Galaxy Hotel Congress & Spa

День ModelStudioCS



Организатор конференции –
ведущий российский разработчик программного
обеспечения АО «СиСофт Девелопмент».



Генеральный партнер –
АО «Нанософт разработка».

Практическая конференция ТИМИ-2023

24 мая в 9.00 (мск.) состоится
практическая конференция
«Технологии информационного
моделирования и инжиниринга»
(ТИМИ-2023)

Тема конференции:

Опыт и возможности применения
программного решения Model Studio CS
российскими компаниями.

Адрес проведения:

МИА «Россия Сегодня»
(г. Москва, Зубовский бульвар, 4)

В конференции примут участие:

- Эксперты строительной отрасли.
- Представители крупных российских предприятий, которые поделятся опытом внедрения и практического применения MS.
- Представители госструктур, которые расскажут о возможностях государственной поддержки предприятий.

Подробнее – на сайте:
<https://timi-conf.ru>



mitex™

2023

Международная
выставка инструмента
Moscow International
Tool Expo

МОСКВА,
ЦВК «ЭКСПОЦЕНТР»

EXPOCENTRE
FAIRGROUNDS,
MOSCOW

7-10
НОЯБРЯ
NOVEMBER
2023

