

Стройэкспертиза

Республика Татарстан



отраслевой журнал в ваших интересах

май 2023

stroyex.pro

Город должен быть умным

Сервисы, которые помогают
строить и управлять

КАК

девелоперы наращивают продажи в условиях стагнации рынка?
проектировать, чтобы максимально защитить объект от пожаров?
обеспечить ввод 50 млн кв. м малоэтажного жилья в год?
приемка квартиры может влиять на бюджет застройщика?



УЧЕБНЫЙ ЦЕНТР ГАУ «УГЭЦ РТ»

ПРОВОДИТ ОБУЧЕНИЕ ПО СОСТАВЛЕНИЮ СМЕТ РЕСУРСНО-ИНДЕКСНЫМ МЕТОДОМ

- Семинар «Изменения в ценообразовании и сметном нормировании в строительстве: особенности составления смет ресурсно-индексным методом» (сертификат) - 13 сентября 2023 года.
- Семинар «Определение стоимости проектно-изыскательских работ с применением технологий информационного моделирования. Практикум по составлению сметных расчетов с учетом затрат на разработку ТИМ-проекта» (сертификат) - 11 сентября 2023 года.
- Курсы повышения квалификации «Новое в ценообразовании и сметном нормировании. Практикум составления смет ресурсно-индексным методом. Практикум составления смет с использованием технологий информационного моделирования» (удостоверение) - 11 - 15 сентября 2023 года.
- Аттестация сметчиков с получением именной печати и квалификационного аттестата.

Программа включает:

- обзор новых методических документов по ценообразованию в строительстве;
- особенности составления смет ресурсно-индексным методом;
- экспертизу сметной документации проектов и особенности составления смет с помощью технологий информационного моделирования;
- мастер-класс по работе с программным комплексом «ГРАНД-Смета» по составлению смет ресурсно-индексным методом.

СТОИМОСТЬ УЧАСТИЯ:

- СЕМИНАР – 4 900 РУБ.
- КУРСЫ – 15 000 РУБ.
- АТТЕСТАЦИЯ - ОТ 4 700 РУБ.

ЗАПИСАТЬСЯ НА ОБУЧЕНИЕ:

☎ +7 (843) 253-75-49, +7 (960) 043-43-44

✉ INFO@PROFF-STANDART.RU 🌐 PROFF-STANDART.RU

📍 Г. КАЗАНЬ, УЛ. ШУРТЫГИНА, 22



СОДЕРЖАНИЕ

События	2
АКТУАЛЬНОЕ	
Покупатель голосует рублем	4
В огне ошибок	9
СТРОИТЕЛЬСТВО	
Большие надежды на малоэтажку	16
Типовой — значит, лучший?	19
Напорные трубы: современное решение вечной проблемы	23
НЕДВИЖИМОСТЬ	
Принять, но не простить	25
ЭКСПЕРТИЗА	
Проект организации строительства: как не ошибиться?	26
ТЕХНОЛОГИИ	
Город должен быть умным	30
Российский софт все более вытесняет зарубежный	34
КАДРЫ	
«Где деньги, Зин?»	38
ЖКХ	
Наворотили горы... мусора	39
МАРКЕТИНГ	
Взболтать, но не смешивать? Почему застройщики боятся миксовать разные типы жилья	40
КОНКУРСЫ	
Отраслевые конкурсы	44
КАЛЕНДАРЬ МЕРОПРИЯТИЙ	
Календарь отраслевых мероприятий	47



Официальное издание Министерства
строительства, архитектуры и ЖКХ РТ
№5 (57) 05.2023 (31.05.2023)

Редакция:

Главный редактор: Тюрин Артем Дмитриевич

Авторы текстов: Алина Минибаева,
Ольга Туманская, Гулюся Салахутдинова,
Валерия Завьялова, Екатерина Авдошина

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, телеграм-канал Марата Хуснуллина, Минстрой РТ, ГАУ «УГЭЦ РТ», портал мэрии Казани, kazanforum.ru, фотобанк РИА Новости, пресс-службы компаний «СиСофт Девелопмент», «Техстрой», «Госприемка», ГКМ, «Корнер» и «Ида Санге Рус», фотобанк ru.freerik.com, сайты locolo.tatarstan.ru и go-bike.co

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+

stroyex.pro





ТАТАРСТАН ВОШЕЛ В ТОП-5 РЕГИОНОВ ПО ВЫДАЧЕ ИТ-ИПОТЕКИ

Эксперты фиксируют рост интереса к ИТ-ипотеке в стране: по данным за апрель, объем выдач побил очередной рекорд и составил 8,3 млрд руб. Аналитики «Домклик» Сбербанка изучили динамику выдач и отметили, что чаще всего ИТ-ипотеку берут жители Москвы, Санкт-Петербурга, Московской области, Свердловской области и Республики Татарстан. Так, доля нашей республики в общем объеме выдач в 2023 году составила 3,1%. В целом с начала действия программы ИТ-ипотеки в мае 2022 года и по сегодняшний день Сбербанк выдал 6,2 тыс. ИТ-ипотек на 47,2 млрд руб. Объем средств, выданных по ней за неполные пять месяцев 2023 года, уже превышает объем выдач за 2022 год почти в 1,5 раза. Чаще всего в 2023 году ИТ-специалисты берут льготную ипотеку на квартиры в новостройках: средняя доля первичного жилья в объемах выдачи составила 76%.



В СТРАНЕ БУДЕТ СОЗДАН ЕДИНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКИХ ДОКУМЕНТОВ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Соответствующий законопроект уже принят в первом чтении. Он позволит разрешить коллизию, возникающую из-за существования требований обязательного и добровольного применения, когда последние трактуются лишь как рекомендуемые к применению. Создание Единого перечня нормативно-технических документов в строительстве устранил противоречия и дублирование многочисленных нормативно-технических требований, их неоднозначную трактовку, возникающую из-за наличия двух перечней. Замминистра строительства и ЖКХ РФ Сергей Музыченко, представлявший законопроект в Госдуме, отметил, что принятие предложенных изменений никак не снизит уровень безопасности объектов и доступности их среды для людей с инвалидностью и маломобильных групп населения.



ПРЕДСТАВЛЕНА НОВАЯ КОНЦЕПЦИЯ СОБОРНОЙ МЕЧЕТИ В КАЗАНИ

Презентация состоялась на международной выставке «АрхМосква» — одной из главных архитектурных площадок страны. В основу концепции ее авторы — Александр Цимайло и Николай Ляшенко — положили священный в исламе камень Каабы, поэтому мечеть имеет форму лаконичного куба. Здание с одним минаретом буквально парит над рекой. Предполагается, что оно будет построено в Адмиралтейской слободе, на месте пескобазы. Стены мечети будут собраны из больших камней таким образом, что снаружи будет угадываться белый купол молельного зала, построенный внутри. Почти 100-метровый минарет будет иметь смотровую площадку, которая обещает стать одной из самых высоких в Европе. Проект здания рассчитан на 10 тыс. человек, и эксперты уже пророчат ему славу «самого нестандартного слова в строительстве культовых сооружений современной России».



В РЕСПУБЛИКЕ РЕЗКО ВОЗРОСЛО КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

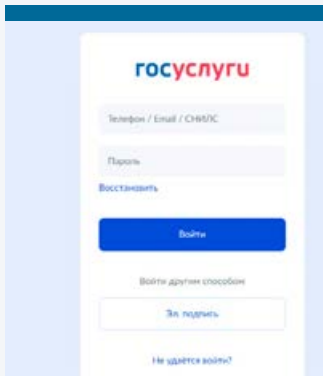
«В этом году мы наблюдаем положительную динамику каждый месяц. Но самый заметный скачок по отношению к предыдущему месяцу зафиксирован именно в апреле. Количество переходов прав на основании договоров купли-продажи увеличилось практически на 38%!» — рассказала Лилия Бурганова, заместитель руководителя Управления Росреестра по РТ. Больше всего в апреле по сравнению с мартом увеличился спрос на земельные участки — на 48,8% (6602 и 9824). Индивидуальные жилые дома стали покупать на 35% чаще (1098 и 1482); квартиры — на 29% (6770 и 8729), нежилые помещения — на 27,5% (786 и 1002). Всего в январе — апреле этого года на вторичном рынке Татарстана было зарегистрировано около 62 тыс. сделок, в Казани — 16 980. В апреле в республике зарегистрировано 21 тыс. сделок, и это на 22% превышает показатель аналогичного периода прошлого года (17 237).





МОСТ ЧЕРЕЗ ВОЛГУ В ТАТАРСТАНЕ СТАНЕТ САМЫМ ПРОТЯЖЕННЫМ НА ТРАССЕ М-12

Его длина составит 3,36 км. Строительство сооружения продолжается, работы идут круглосуточно, рассказал в своем телеграм-канале Марат Хуснуллин, заместитель Председателя Правительства Российской Федерации. «Задействовано порядка 1000 человек и 300 единиц техники. Уже готовы 26 из 28 опор. Ускоренными темпами строители ведут надвижку металлоконструкций. Укладывать асфальт на мосту начнем к концу сентября. Открыть движение от Москвы до Казани планируем в конце года», — написал Марат Хуснуллин.



НА «ГОСУСЛУГАХ» ПОЯВИТСЯ СЕРВИС ДЛЯ ОБМАНУТЫХ ДОЛЬЩИКОВ

Участники долевого строительства, купившие квартиры в проблемных домах, смогут подать заявление на выплаты через портал «Госуслуги» уже в июне. Соответствующее постановление подписал Председатель Правительства Михаил Мишустин, документ опубликован на сайте Правительства РФ. Ранее выплату можно было оформить, лишь направив заявление по почте либо через личный кабинет на сайте Фонда развития территорий (ФРТ). Благодаря принятым изменениям упрощается система подтверждения личности при онлайн-подаче заявления на выплату через Фонд развития территорий. В личный кабинет дольщика на сайте Фонда данные будут поступать автоматически из профиля пользователя на портале «Госуслуги». Срок рассмотрения заявлений, которые поступят через портал госуслуг, — до 10 дней.



ВСЕ КОТЕЛЬНЫЕ ПЕРЕВЕДУТ НА БИОТОПЛИВО

Процесс перевода завершится в 2024 году, заявила исполняющая обязанности директора департамента развития ЖКХ Минстроя РФ Оксана Попова в ходе круглого стола «Теплоэнергетика России: проблемы и механизмы развития». Она отметила, что будут выделены бюджетные денежные средства, которые позволят регионам модернизировать котельные и использовать пеллеты. К слову, использование спрессованных отходов от лесной продукции экономнее на 20–30% обычных угля и мазута. Однако затраты, необходимые для перевода угольной котельной на древесное биотопливо (пеллеты, щепу), сопоставимы со стоимостью строительства новой котельной, отмечали эксперты. Ранее, еще год назад, представители Минстроя сообщали, что считают возможным выделять инфраструктурные кредиты субъектам на такую модернизацию котельных.



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.



ПОКУПАТЕЛЬ ГОЛОСУЕТ РУБЛЕМ

Наполнение счетов эскроу существенно замедлилось из-за снижения продаж у застройщиков в последние месяцы, констатирует ЦБ. Массовый покупатель уходит на вторичный рынок, где ипотечные ставки выше, но цены доступнее. Видя это, девелоперы осторожничают с выводом новых проектов, что в перспективе ближайших лет может привести к проседанию предложения новостроек. Ситуацию могут выровнять субсидирование проектного финансирования для застройщиков, повышение лимитов на госпрограммы и распространение льготной ипотеки на вторичный рынок.

Вторичка в фаворе

Общий объем нераспроданного жилья у российских девелоперов к апрелю 2023 года достиг 69,6 млн кв. м. По данным ЕИСЖС на 23 мая, в Татарстане не распродано 1345 тыс. кв. м строящегося жилья (62%). Еще на 11% площадей (246 тыс. кв. м) продажи не открыты.

Продажи новостроек оставляют желать лучшего. С января по апрель 2023 года Росреестр зарегистрировал по Татарстану 5401 договор долевого участия, тогда как за тот же период 2022-го – 9404 ДДУ. Снижение год к году составило 43%. Для срав-

ЭКСПЕРТЫ



Руслан Садреев,
вице-президент
Гильдии риелторов РТ



Наиль Галеев,
директор группы
компаний «СМУ-88»



Антонина Дарчинова,
коммерческий директор
ГК NovaStroy



Айгуль Латыпова,
исполнительный директор
«Ак Барс Дом»

нения, в январе — апреле этого года на рынке вторичного жилья по Татарстану зарегистрировано около 62 тыс. сделок, в Казани — 16 980.

Продажи на вторичном рынке в апреле 2023 года по сравнению с мартом увеличились на 38% (до 21 тыс. сделок). При сравнении итогов апреля год к году отмечен рост продаж на 22%.

Спрос смещен в сторону готовых к проживанию квартир — вторички и сданных квартир от застройщика. У готового жилья свои плюсы: можно упаковать в ипотечный договор все траты на ремонт и меблировку, нет рисков недостроя. А главное — вторичка лучше адаптируется к спросу ввиду гибкости продавцов, чего не хватает рынку новостроек.

— Действительно, сделок на вторичном рынке жилья в Казани в апреле стало больше по сравнению с началом текущего года, — отмечает **Руслан Садреев, вице-президент Гильдии риелторов РТ.** — И это несмотря на то, что ипотечные ставки остаются практически без изменений уже продолжительное время. Основной причиной роста количества сделок является переориентирование спроса со строящегося жилья на вторичное. Цены на вторичку за последние восемь месяцев снизились на 15–20%. Дальнейшего снижения ожидать вряд ли стоит, тем не менее, интерес среди покупателей ослабевать не будет.

Дисбаланс в действии

Участники рынка подтверждают сложившийся дисбаланс спроса и предложения на рынке новостроек. **Антонина Дарчинова, коммерческий директор ГК NovaStroy,** отметила,

что спрос, или объем рынка, по разным оценкам, сократился на 20–40%. Это приводит к накоплению нераспроданного жилья у девелоперов даже после ввода домов в эксплуатацию.

В предыдущие периоды такой объем ввода соответствовал потребностям рынка, так как население Татарстана и прежде всего Казани прирастает за счет соседних регионов, а население в полной мере

жильем не обеспечено. Однако в 2023 году мы наблюдаем снижение спроса, что постепенно приведет к сокращению предложения со стороны застройщиков. Новые проекты будут выходить на рынок уже более маленькими объемами по очередям строительства.

По словам **директора группы компаний «СМУ-88» Наиля Галеева,** ощущение некоторой зато-

РЕГУЛЯТОР КАТЕГОРИЧЕСКИ НАСТРОЕН НА СНИЖЕНИЕ СТОИМОСТИ КВАДРАТНОГО МЕТРА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, А В МОДЕЛИ ПРОЕКТНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ НА СТРОЯЩИЕСЯ ОБЪЕКТЫ БЫЛИ ЗАЛОЖЕНЫ ТЕКУЩИЕ РЫНОЧНЫЕ ЦЕНЫ. В ЭТОМ СЛУЧАЕ СНИЖЕНИЕ ЦЕН МОЖЕТ ПРИВЕСТИ К РАЗБАЛАНСИРОВАННОСТИ ПРОЕКТА ДЛЯ БАНКОВ.



По данным ЕИСЖС на 23 мая, в Татарстане не распродано 1345 тыс. кв. м строящегося жилья (62%). Еще на 11% площадей (246 тыс. кв. м) продажи не открыты



Спрос смещен в сторону готовых к проживанию квартир — вторички и сданных квартир от застройщика

варенности, которая сегодня сложилась на рынке недвижимости, можно считать результатом того, что в 2022 году на протяжении почти шести месяцев у большинства застройщиков продажи фактически стояли на паузе. Стройка же в это время не останавливалась, девелоперы, несмотря на сложности, запускали новые проекты.

— Сейчас, как любой хозяйствующий субъект, у которого есть излишки непроданного товара, застройщики инстинктивно осторожничают с новыми проектами. А это, в свою очередь, грозит провалом по вводу жилья в 2025–2026 годах, что может привести к дефициту и очередному росту цен. Кроме того, существуют планы по вводу жилья, которые надо исполнять. Государство не может допустить замедления темпов строительства, поэтому смягчает условия проектного финансирования —

с таким потолком процентной ставки запускать новые стройки не очень страшно, девелоперам проще свети экономику и маржинальность проекта, особенно в небольших городах, — комментирует Наиль Галеев.

Исполнительный директор «Ак Барс Дом» Айгуль Латыпова обращает внимание, что основной объем домов, находящихся в экспонировании, приходится на 2024 год. При этом, по данным ЕИЖС, на сегодняшний день планируемый ввод 2024 года в РТ пока уступает объемам текущего года на 10–15%.

— Опасения по потенциальному снижению объемов ввода жилья высказывает и вице-премьер РФ Марат Хуснуллин. По его мнению, для выполнения поставленных руководством страны задач по стабильному увеличению объемов строительства необходимо готовить задел и наращивать градостроительный

потенциал территорий, и если текущий год не вызывает опасений, то вот заделы на будущее уже беспокоят. Что касается нашей компании, мы выстраиваем стратегические планы по строительству с учетом возвращения активного спроса на рынок в 2024–2025 годах, — поделилась Айгуль Латыпова.

Помогут ли проектам субсидии?

Чтобы поддержать финансовое состояние застройщиков, ДОМ.РФ предложил ввести субсидирование проектного финансирования для застройщиков.

Айгуль Латыпова считает, что эта мера — один из вариантов приведения в порядок существующих реалий. Регулятор категорически настроен на снижение стоимости квадратного метра жилой недвижимости, а в модели проектного финансирования на строящиеся объекты были заложены текущие рыночные цены. В этом случае снижение цен может привести к разбалансированности проекта для банков.

По ее словам, субсидирование позволит застройщику быстрее подстроиться под новые правила, и, скорее всего, будут предлагаться новые дополнительные инструменты. Одной из таких мер, которая поддержит рынок недвижимости Казани, является повышение лимита по госпрограммам. Сейчас он для нашего города установлен в 6 млн руб., но этого недостаточно, поскольку установленная сумма позволяет приобрести по льготным программам либо однокомнатную, либо маленькую двухкомнатную квартиру. Ведутся обсуждения необходимости повышения лимита по «Семейной ипотеке» хотя бы до 10 млн руб., чтобы жилье для семей с детьми, которые чаще идут на расширение жилплощади, стало доступнее.

Наиль Галеев с коллегой согласен: инициатива хорошая, но, по его мнению, эффективнее было бы давать больше возможностей для покупки квартир: если наполняемость эскроу-счетов будет хоро-

ВЕДУТСЯ ОБСУЖДЕНИЯ НЕОБХОДИМОСТИ ПОВЫШЕНИИ ЛИМИТА ПО «СЕМЕЙНОЙ ИПОТЕКЕ» ХОТЯ БЫ ДО 10 МЛН РУБ., ЧТОБЫ ЖИЛЬЕ ДЛЯ СЕМЕЙ С ДЕТЬМИ, КОТОРЫЕ ЧАЩЕ ИДУТ НА РАСШИРЕНИЕ ЖИЛПЛОЩАДИ, СТАЛО ДОСТУПНЕЕ.

шая, то и процентная ставка будет минимальная.

— Первый шаг для этого сделан — условия по льготной семейной ипотеке существенно улучшили, это дало возможность воспользоваться ею большому количеству семей. Теперь осталось расширить лимиты до 10–12 млн для городов-миллионников, чтобы у этого большого количества семей появился еще и нормальный выбор квартир. Как известно, с текущими 6 млн семья с двумя детьми и без солидной кубышки под матрасом может позволить себе разве что однушку, в то время как ей для комфортной жизни нужна трехкомнатная квартира. И окончательно комплексными эти меры поддержки сделает льготная ипотека на вторичный рынок. Новостройки и вторичка тесно связаны между собой, неправильно воспринимать их отдельно друг от друга, иначе весь рынок недвижимости может быть дестабилизирован. Поэтому мы двумя руками голосуем за предложение Владимира Путина, — отметил Наиль Галеев.

Цены и прогнозы

Стагнация на рынке отражается на ценах. За I квартал динамика цен на новостройки Казани — околонулевая, по данным агрегатора RealtyMag. В мае средние цены предложений составили 169,2 тыс. руб. / кв. м и выросли на 1,75% к апрелю 2023 года. Это самый большой рост за 2023 год, т.к. с января по апрель цены не менялись. Такую коррекцию можно связать с ростом спроса в мае — это последний месяц, когда была доступна ипотека с околонулевыми ставками.

На вторичном рынке Казани за I квартал цены также не менялись. Минимальная коррекция цен наметилась лишь в апреле и мае (+0,6–0,8%), к маю цены выросли до 137 тыс. руб. / кв. м. Таким образом, цены на квартиры в обоих сегментах — первичном и вторичном — стагнируют, коррекции нет даже на размер инфляции.

Опрошенные «Стройэкспертизой» участники девелоперского рынка отметили, что значительно снижать

ОСТАЛОСЬ РАСШИРИТЬ ЛИМИТЫ ДО 10–12 МЛН ДЛЯ ГОРОДОВ-МИЛЛИОННИКОВ, ЧТОБЫ У ЭТОГО БОЛЬШОГО КОЛИЧЕСТВА СЕМЕЙ ПОЯВИЛСЯ ЕЩЕ И НОРМАЛЬНЫЙ ВЫБОР КВАРТИР. КАК ИЗВЕСТНО, С ТЕКУЩИМИ 6 МЛН СЕМЬЯ С ДВУМЯ ДЕТЬМИ И БЕЗ СОЛИДНОЙ КУБЫШКИ ПОД МАТРАСОМ МОЖЕТ ПОЗВОЛИТЬ СЕБЕ РАЗВЕ ЧТО ОДНУШКУ, В ТО ВРЕМЯ КАК ЕЙ ДЛЯ КОМФОРТНОЙ ЖИЗНИ НУЖНА ТРЕХКОМНАТНАЯ КВАРТИРА.

цены, чтобы расшевелить спрос, они не могут, в отличие от собственников на вторичном рынке. Застройщики ограничены, с одной стороны, растущей себестоимостью стройки, с другой — финмоделью эскроу. Но они могут влиять на сам продукт, например, оптимизировать планировки, тем самым уменьшая площадь и цену лота.

Антонина Дарчинова сказала, что цены на новостройки в Татарстане, несмотря на экономическую нестабильность, выросли на 24% по сравнению с прошлым годом и вряд ли будут значительно снижаться. Но и стремительного роста ожидать тоже нельзя. Скорее всего, в ближайший год средняя стоимость квартир в новостройках будет уве-

личиваться в рамках инфляционного роста.

По ее словам, девелоперы сейчас обращают внимание на эргономику пространств, как квартир, так и общих помещений дома, усиливают сервисную составляющую своего предложения. В этом случае будущий житель может приобрести меньше метров в рамках комфортного бюджета, но получить все необходимые функции для комфортного проживания.

Например, «Ак Барс Дом» при разработке квартирографии ориентируется на портрет потенциального покупателя: студент или молодая пара, семья с детьми или взрослое поколение, для каждой аудитории есть свои требования к жизни. Учитывая это, была разработана библиотека мебели,



Эксперты предупреждают: сейчас, как любой хозяйствующий субъект, у которого есть излишки непроданного товара, застройщики инстинктивно осторожничают с новыми проектами. А это, в свою очередь, грозит провалом по вводу жилья в 2025–2026 годах, что может привести к дефициту и очередному росту цен



где отражены требования к мебелировке, габариты каждой позиции и эргономика расстановки. Это позволило определить оптимальные размеры каждого помещения в квартире.

Айгуль Латыпова подчеркнула, что сейчас динамика продаж на рынке новостроек Казани пришла к уровню продаж «спокойного» 2021 года. Что касается ожиданий застройщиков, то большинство, несмотря на рост цен стройматериалов, не рассчитывают на существенный рост стоимости жилья, закладывая в среднем цену за 1 кв. м в 2023–2024 годах на уровне 2022 года. При этом покупателю надо помнить о снижении доступности ипотечных программ из-за ужесточений требований регулятора. Ежемесячные ипотечные платежи будут расти, поэтому, если потенциальный покупатель нашел подходящий для себя вариант, не стоит откладывать решение о покупке жилья.



Евгений Александров,
коммерческий директор ООО СЗ «ДОМКОР» (Набережные Челны):

— Если говорить о продажах в нашей компании, то по сравнению с прошлым годом они явно идут активнее. В 2022-м, из-за начала СВО, начиная со II квартала на рынке жилья играл роль фактор неопределенности.

Отмечу, что по спросу ситуация значительно отличается от города к городу. В Закамье и на юго-востоке Татарстана она не такая, как в Казани, где имеет место затоваривание рынка. Недавно мы вывели в продажу ЖК «Видный» в Нижнекамске, до этого — ЖК «Символ» в Альметьевске, и спрос нас радует.

При этом в столице Татарстана цены перегреты так, что застройщики вынуждены применять всевозможные маркетинговые акции, чтобы стимулировать спрос. В то же время

объем предложения в Казани достаточен, так что вероятно коррекция цен. Однако значительное снижение застройщикам недоступно: они ограничены высокой себестоимостью стройки.

Хорошим подспорьем для стимулирования спроса могло бы стать снижение ипотечных ставок на объекты вторичного рынка до уровня субсидированной первички (5,8–6%), ведь значительная часть сделок — альтернативные, когда жилье в старом фонде продается ради покупки квартир в новостройках.



Лиля Шакирова,
риелтор АН «Ключ»:

— В мае покупатели жилья стали активнее, что связано в том числе с реализацией отложенного спроса из-за СВО. Еще одна причина — дорожающая ипотека. Клиенты стремятся закрыть сделки по более низким ставкам.

Что касается критериев выбора квартир, то главный — это цена. Большинство покупателей готовы скорее пожертвовать инфраструктурой, но при этом получить более выгодную цену.

Помимо цены важна чистовая отделка. Это особенно актуально для иногородних покупателей. Казань — студенческий город, и скоро мы увидим родителей, выбирающих жилье для своих детей-студентов.

Сдавать жилье в чистовой отделке готовы далеко не все застройщики: сложно найти ответственных подрядчиков, готовых взять большой объем, гарантировать высокое качество работ. Но застройщики, которые решились продавать квартиры с отделкой, получают хорошее конкурентное преимущество. **С**

Алина Минибаева



Девелоперы отмечают, что значительно снижать цены, чтобы расшевелить спрос, они не могут, в отличие от собственников на вторичном рынке. Но они могут влиять на сам продукт, например, оптимизировать планировки, тем самым уменьшая площадь и цену лота



— Николай Иванович, данная ситуация обнажила массу проблем с противопожарной безопасностью зданий и сооружений в стране. Ведь горят не только леса и соседствующие с ними поселки — пожары бушуют и в городах. Сегодня жилищное строительство чаще всего представлено многоэтажными комплексами, многие из которых — почти высотные. Существуют ли особые нормы пожарной безопасности при проектировании таких зданий?

— Здания высотой более 50 метров — а это 17 этажей и выше — сегодня не редкость. Для таких домов действительно существуют особые нормы повышенной безопасности. Например, их проектами должны быть предусмотрены специальные лифты, которые могут работать во время таких ЧП — для перевозки пожарных и для спасения людей. В самих зданиях должны быть спроектированы пожаробезопасные зоны для маломобильных групп населения. Также нормативной базой предусмотрен целый ряд инженерных мероприятий для обеспечения пожарной безопасности, например, система дымоудаления из внеквартирных коридоров, оснащение всего дома (включая квартиры) пожарной сигнализацией, а также внутренним противопожарным водопроводом. На сети хозяйственного питьевого водопровода в каждой квартире должны быть предусмотрены дополнительные краны для присоединения шлангов для внутриквартирного пожаротушения. При этом шланги должны быть такой длины, чтобы могли дотянуться до любой точки квартиры, предоставив ее жильцам возможность самостоятельно справиться с огнем. И это только часть моментов, которые необходимо учесть при проектировании таких высоких зданий.

— Сегмент жилищного строительства бурно развивается. Наверняка за последние годы появились какие-то новые нормы, связанные с пожарной безопасностью жилья, независимо от его этажности?

В ОГНЕ ОШИБОК

Сегодня на острие новостной повестки страны находятся пожары — масштаб бедствия приближается к национальной катастрофе. «Стройэкспертиза» также не обходит тему стороной. Как правильно проектировать здания и сооружения различного назначения, чтобы максимально защитить от огня материальные активы, а главное — жизни людей? Говорим об этом с Николаем Тарасовым, главным экспертом отдела специализированных экспертиз ГАУ «УГЭЦ РТ».



У нас элементарно не исполняются правила противопожарной безопасности — проезд и все подъезды заставлены автотранспортом, люди курят в не отведенных для этого местах, а те двери, которые положено держать открытыми, по факту оказываются закрыты

— В марте 2020 года вышел свод правил — СП11 1.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выход». В данном документе можно найти соответствующие новшества. С этого момента дома проектируются во многом иначе. Для наглядности представьте стандартную хрущевку с ее открытым лестничным коридором, куда выходят двери всех квартир. Соответственно, в случае пожара в квартире на первом или втором этаже при открытой двери дым по вертикали пойдет на следующие этажи, и это исключит нормальную эвакуацию людей. Поэтому сегодня в домах, в которых больше трех этажей, проектирование исключает выход из квартир непосредственно на лестничную клетку — в них должны быть предусмотрены отдельные коридоры, каждый из которых должен быть оборудован дополнительной дверью с уплотнителем и доводчиком, чтобы в случае возникновения пожара предотвращать распространение дыма.

Ни проехать, ни пройти

— Николай Иванович, возвращаясь к теме высотного строительства, нельзя не упомянуть про-

блему придомовых территорий. Как правило, ввиду нехватки парковочных мест они представляют собой заставленные машинами стихийные парковки, где буквально яблоку упасть негде, а уж проехать пожарной бригаде — тем более. Сегодня жители многих казанских ЖК по этому поводу бьют тревогу. В чем кроется основная причина таких проблем и существуют ли нормы, которые их исключают?

— С точки зрения нормативной базы в этой связи ничего не изменилось. Но в этой части особых проблем и нет. Другое дело, что если рассматривать каждую ситуацию в отдельности, то можно увидеть, что у нас элементарно не исполняются правила противопожарной без-

опасности — проезд и все подъезды заставлены автотранспортом, люди курят в не отведенных для этого местах, а те двери, которые положено держать открытыми, по факту оказываются закрыты.

— А как же пресловутые стихийные парковки? Может быть, хотя бы на этот счет что-то в нормативной базе изменилось?

— Количество парковочных машиномест определяется муниципальным образованием. Например, для столицы нашей республики действует решение Казанской городской Думы от 14 декабря 2016 года «О местных нормативах градостроительного проектирования городского округа города Казани». Согласно документу, при проектировании жилых кварталов и домов в городе предусматривается одно машино-место на каждые 80 кв. м площади квартир. И, надо сказать, это увеличенная норма — еще недавно она была равна 75 кв. м. Для высоток особых требований нет. Как правило, небольшую площадь придомовой территории застройщики компенсировать отдельно стоящими парковочными комплексами. Только чаще всего они стоят полупустыми. Как и подземные паркинги, ведь жильцы не обязаны покупать парковочные места, которые стоят довольно дорого. Им гораздо проще, невзирая на запреты, бросить машину во дворе, и чем ближе к своему подъезду — тем лучше. Думаю, пока наши городские власти не предпримут жесткие меры — например, штрафы за парковку на пожарных подъездных путях, — ничего не изменится.

В КАЗАНИ ПОЖАРНЫХ ДЕПО НЕ ХВАТАЕТ, ОСОБЕННО НА ПЕРИФЕРИИ ГОРОДА. ПРОЕКТИРОВАНИЕ НОВЫХ КВАРТАЛОВ ТАМ, КАК ПРАВИЛО, ИДЕТ БЕЗ УЧЕТА ПОСТРОЙКИ ПОЖАРНЫХ ДЕПО, И ВО ВРЕМЯ ЭКСПЕРТИЗЫ МЫ НА ЭТО УКАЗЫВАЕМ.



В марте 2020 года вышел обновленный свод правил. С этого момента дома проектируются во многом иначе. Например, в домах, в которых больше трех этажей, проектирование исключает выход из квартиры непосредственно на лестничную клетку

— Существуют ли сегодня какие-то системные проблемы с пожарной безопасностью ЖК, которые в рамках проектирования решить довольно сложно?

— В соответствии со статьей 78 Федерального закона от 22 июля 2008 года № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», в городских округах пожарные подразделения должны прибывать на место пожара за 10 минут, а в сельских — за 20, не более. С этим расчетом, в привязке к расположению пожарных депо, принимая во внимание состояние дорог, и должны проектироваться ЖК. Однако в Казани пожарных депо не хватает, особенно

на периферии города. Проектирование новых кварталов там, как правило, идет без учета постройки пожарных депо, и во время экспертизы мы на это указываем. Например, есть такие проблемы в направлении Мамадышского тракта. Ребром мы ставили вопрос при прохождении экспертизы ЖК «Салават купере» — так, было принято решение о переносе туда пожарной части из поселка Юдино.

Зона отдыха или риска?

— Николай Иванович, как не повторить трагедию торговых центров «Адмирал» и «Зимняя вишня» или клуба «Хромая лошадь», где пожар не только

принес материальный ущерб, но еще забрал жизни людей? В чем были роковые ошибки при проектировании и строительстве этих зданий?

— Конечно, каждый раз, услышав о подобных ЧП, мы стараемся их проанализировать, опираясь хотя бы на общедоступную информацию. Что касается «Зимней вишни», известно, что данный объект был переоборудован, и, вероятнее всего, без разработки проекта. Собственники здания много раз менялись, соответственно, изменялось и его назначение. Однако изначально это помещение не было приспособлено под торговый центр. Проект здания казанского ТЦ «Адмирал» проходил у нас экспертизу как склад для электрооборудования, то есть, по сути, для несгораемых материалов. Его также переоборудовали в торговый центр с несоблюдением противопожарных норм.

— Вы интересную проблему затронули. Сейчас актуальна тема реновации. В нашей республике уже есть подобные примеры, когда старые промышленные объекты получают вторую жизнь и превращаются в модные общественные пространства. Что делать, чтобы эти объекты не становились потенциальной зоной риска?

— Прежде всего, подобные преобразования не должны осуществляться без подготовки соответствующего проекта. Если в реновации задействованы бюджетные средства, она просто невозможна без прохождения госэкспертизы. Однако, если имеет место частная инициатива, проект может и не разрабатываться. В этом случае остается полагаться на профессионализм и ответственное отношение к делу представителей органов муниципальной власти, которые выдают разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, проверяя соблюдение в том числе и норм противопожарной безопасности. Это касается помещений до 1,5 тыс. кв. м. В случае реновации крупных объектов разработка проекта и его экспертиза

ЕСТЬ НОРМЫ, ОПРЕДЕЛЯЮЩИЕ РАССТОЯНИЕ ОТ ГРАНИЦ ЛЕСНЫХ МАССИВОВ ДО ГОРОДСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ. НО МЫ ЖЕ ПОНИМАЕМ, ЧТО ВЕРХОВЫЕ ПОЖАРЫ ЭТИ 50 МЕТРОВ ЗАЧАСТУЮ ПРОСТО ПЕРЕЛЕТАЮТ, И ЭТО ДОКАЗЫВАЮТ СЕГОДНЯШНИЕ ПОЖАРЫ В СИБИРИ.



обязательны. Другое дело, кто эту экспертизу будет проводить, ведь помимо Госэкспертизы РТ существует масса компаний негосударственной экспертизы.

— После этих громких трагедий, за последние три-пять лет, нормы пожарной безопасности, применяемые к проектированию соцобъектов, как-то менялись?

— Более жесткими стали нормы проектирования больниц, детских садов. Есть новшества в части безопасности маломобильных групп граждан. Все изменения можно найти в своде правил, о котором я упоминал.

Загород: 50 спасительных метров

— В мае пожароопасный сезон был открыт в 84 субъектах Российской Федерации. Только за 3 мая в 20 регионах лесопожарные службы ликвидировали почти

100 лесных пожаров на площади, пройденной огнем, 11 тыс. гектаров. Конечно, в центре этой проблемы находятся деревенские и поселковые здания, сооружения и прочие загородные постройки. Существуют ли какие-то обязательные противопожарные нормы для проектирования объектов загородной социальной инфраструктуры?

— Есть нормы, определяющие расстояние от границ лесных массивов до городских поселений. На мой взгляд, они занижены. Так, противопожарное расстояние от зданий, сооружений на территории городских населенных пунктов до границ лесных насаждений составляет не менее 50 м в случае хвойных лесов и 30 м — лиственных. Но мы же понимаем, что верховые пожары эти 50 м зачастую просто перелетают, и это доказывают сегодняшние пожары в Сибири. Что касается загородных

К СОЖАЛЕНИЮ, ЗА ПОСЛЕДНИЕ ГОДЫ ГРАМОТНОСТЬ ПРОЕКТИРОВЩИКОВ НЕСКОЛЬКО УПАЛА, И ЭТО УСУГУБЛЯЕТ СИТУАЦИЮ. НО, К СЧАСТЬЮ, ЕСТЬ ЭКСПЕРТИЗА, КОТОРАЯ ЯВЛЯЕТСЯ НАДЕЖНОЙ ПРЕГРАДОЙ ДЛЯ ВОПЛОЩЕНИЯ ФАТАЛЬНЫХ ОШИБОК ПРОЕКТИРОВАНИЯ В ЖИЗНЬ.



Сегодня многие дворы представляют собой заставленные машинами стихийные парковки, где буквально яблоку упасть негде, а уж проехать пожарной бригаде — тем более



В городских округах пожарные подразделения должны прибывать на место пожара за 10 минут, а в сельских — за 20, не более. С этим расчетом, в привязке к расположению пожарных депо, принимая во внимание состояние дорог, и должны проектироваться ЖК

поселков, то там подобные разрывы тем более не позволяют ограничить распространение лесных пожаров. В случае развития огневого шторма поселок может сгореть полностью.

— В связи с этим, какие противопожарные нормы вам представляются более рациональными?

— Я бы увеличил расстояние между лесными массивами и поселками до 300 м.

— Наряду с этим не могу не спросить про фермы. Существуют ли какие-то особые противопожарные приемы, позволяющие уберечь их от огня?

— Как правило, при строительстве ферм используются негорючие материалы — например, быстровозводимые трехслойные панели на основе базальтового волокна. Конечно, между постройками должен соблюдаться, определенный нормами интервал расстояния. При проектировании также необходимо учесть и строительство

водопровода для наружного пожаротушения. Все прописано в своде правил. При эксплуатации таких построек сегодня не используют подстилки из соломы для скота, которые в случае пожара позволяют огню быстро распространяться. К счастью, в республике в последнее время не было крупных пожаров на фермах. К тому же современные татарстанские фермы в части строительных стандартов выглядят никак не хуже. Другой вопрос, какая «начинка» находится внутри, как эти фермы оборудованы, но этот вопрос к противопожарной безопасности уже не относится.

Просчеты, которых не будет

— Николай Иванович, часто ли вам, как эксперту ГАУ «УГЭЦ РТ», в ходе проведения экспертизы проектов встречаются ошибки, которые (при их допущении) могут стать фатальными?

— Конечно, с подобными моментами мы сталкиваемся постоянно.

Но на то экспертиза и нужна, чтобы эти ошибки никогда не были реализованы. Выявляем, пишем замечания, и если заявитель их не исправит, положительного заключения проекту не получить. Соответственно, и начать строительство он не сможет. Среди наиболее частых ошибок, связанных с несоблюдением норм противопожарной безопасности, могу выделить нехватку гидрантов или их неправильное расположение на территории объекта, несоблюдение противопожарного расстояния между зданиями и сооружениями. Нередко возникают замечания к проектированию проездов и подъездов к зданиям, к наличию автоматических средств пожаротушения и сигнализации... К сожалению, за последние годы грамотность проектировщиков несколько упала, и это усугубляет ситуацию. Но, к счастью, есть экспертиза, которая является надежной преградой для воплощения фатальных ошибок проектирования в жизнь.


КАЗАНЬ 2023

РЕБУС

Реновация
Единство
Баланс
Устойчивость
Строительство

МЕЖДУНАРОДНЫЙ ФОРУМ РЕБУС:

Экономика строительства в историческом центре

 3-4 июля

 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

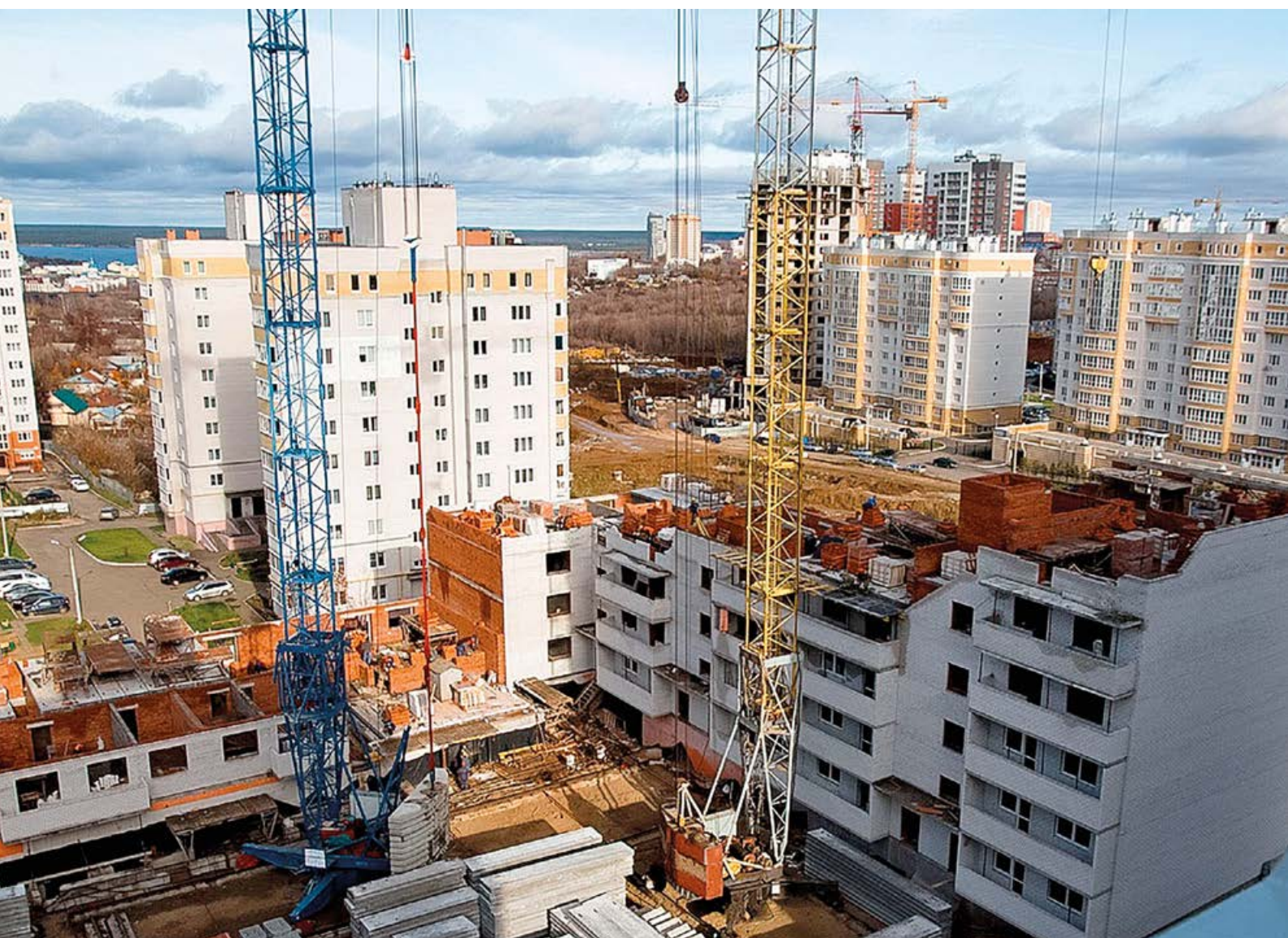
programma@rebusforum.ru

По вопросам партнерства:

+7 917 232 32 16

partnery@rebusforum.ru

СТРОИТЕЛЬСТВО И НЕДВИЖИМОСТЬ



**БОЛЬШИЕ
НАДЕЖДЫ
НА МАЛОЭТАЖКУ**

**ТИПОВОЙ —
ЗНАЧИТ,
ЛУЧШИЙ?**

**НАПОРНЫЕ ТРУБЫ:
СОВРЕМЕННОЕ
РЕШЕНИЕ ВЕЧНОЙ
ПРОБЛЕМЫ**

**ПРИНЯТЬ,
НО НЕ ПРОСТИТЬ**



БОЛЬШИЕ НАДЕЖДЫ НА МАЛОЭТАЖКУ

Как обеспечить ввод 50 млн кв. м малоэтажного жилья в год, почему раскупаются участки в деревнях и какая загородная недвижимость самая востребованная? Разбираемся вместе с экспертами.

Загородному рынку не хватает земель

Объемы строительства индивидуального жилья в стране сохраняются в ближайшие годы на уровне 50 млн кв. м в год — это половина

от общего объема жилищного строительства, сообщил **вице-премьер Марат Хуснуллин**. По его словам, сейчас ввод ИЖС обеспечивают в основном новые стройки, а не регистрация ранее построенных домов по дачной амнистии. Он призвал активнее вводить в оборот неиспользуемые земли, выявленные Росреестром: «Произошел бурный рост ИЖС, участков уже не хватает. Этот год мы еще прокатимся на существующих заделах, а следующий будет сложнее».

— Пригодные для строительства организованного поселка площадки — это земли ИЖС с утвержденным проектом планировки территории, где указаны участки. Востребованы участки в 5–7 соток для ИЖС, но подобных предложе-

ний сейчас почти нет. А если редкие предложения и встречаются, то их стоимость необоснованно завышена, — отметил **Сергей Степанов, директор компании «Корнер» в казанском регионе**.

Земельный эксперт Константин Шапкин согласен с коллегой: для возведения коттеджных поселков подходят только земли населенных пунктов, а их количество весьма ограничено.

— Чаще всего заказы на подбор участков мне приходят на Пестречинский, Лаишевский и Высокогорский районы, Верхний Услон и окрестности. Очень редко — на Зеленодольский район. В границах Казани интересные участки под застройку еще остались, но это небольшие массивы. Там не постро-

ить поселок или даже улицу, но от трех до девяти домов разместить можно.

Цель: половина ипотеки — на ИЖС

Для развития загородного рынка, помимо роста земельных заделов, не менее важно строить инфраструктуру и создавать условия для улучшения ликвидности ИЖС как залога для банков.

По данным аналитиков ДОМ РФ, выдача ипотеки на строительство индивидуальных домов за год утроилась, но остается небольшой. Российский рынок ипотеки на ИЖС имеет потенциал роста в четыре-пять раз даже при текущих объемах строительства, это 100–150 тыс. кредитов в год. Сейчас каждый десятый индивидуальный дом строится с ипотекой, а в перспективе может каждый второй. То есть целевой уровень проникновения ипотеки в сегменте ИЖС, так же как и объемы ввода малоэтажного жилья, — 50%.

Риелтор АН «Альтера» Анастасия Хайруллина отмечает, что сейчас появляются интересные ипотечные программы на объекты ИЖС. Дом можно купить как по программе с господдержкой, так и по семейной ипотеке, под 5–7% годовых. При этом можно снизить ставку на строительство дома (подряд).

В тренде малый формат

Анастасия Хайруллина говорит, что самая ходовая площадь дома — 90–120 кв. м. Земельные участки сейчас предпочитают побольше — хотя бы 7 соток. По направлениям — Лаишевское как было самым привлека-



Марат Хуснуллин на форуме «Россия — исламский мир: KazanForum» сообщил, что объемы строительства индивидуального жилья в стране сохранятся в ближайшие годы на уровне 50 млн кв. м в год — это половина от общего объема жилищного строительства

тельным, так и остается. Перспективным она считает направление Мамадышского тракта, которое сейчас начинает развиваться.

— Пока что самое востребованное рынком предложение в эконом-сегменте — это дома, которые входят в лимит 6 млн руб. по льготной ипотеке. Их буквально сметают молодые семьи, которым нужно съехать от родителей, а также люди, которые переезжают поближе к городу из деревень или из других регионов, — **говорит Люция Хасанова, руководитель направления загородной недвижимости АН «Этажи».**

По ее словам, самые ходовые участки — 5,5–6,5 сотки, дома — 90–120 кв. м: даже состоятельные люди стали относиться к площадям более прагматично, не хотят ухаживать за большим домом и отопли-

вать его. 120 кв. м — необходимый максимум, где можно разместить постирочную комнату и котельную, подсобные помещения, которых так не хватает в квартирах. Большие участки тоже не нужны — сажать картошку никто не хочет, достаточно возвести дом и банный комплекс, с баней, небольшим бассейном и крытой мангальной зоной.

Развитие ИЖС тормозят хаотичные застройщики и небогатые покупатели

Анастасия Хайруллина говорит, что для массовых покупателей главный приоритет по-прежнему — цена. Они скорее пожертвуют удаленностью от города, если объект будет дешевле. По ее словам, спрос вымывает недорогие предложения: если год назад однокомнатную квартиру в Казани можно было обменять на небольшой дом (80 кв. м), то сейчас это невозможно, так как выросли цены на стройматериалы, а в ближайшем пригороде дефицит участков. Строить жилье на дачных участках сейчас запрещено, поэтому земли в близлежащих к городу населенных пунктах раскупаются, и цены на них растут.

— Сейчас в Татарстане преобладает хаотичная застройка. Пока

ПРИГОДНЫЕ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ОРГАНИЗОВАННОГО ПОСЕЛКА ПЛОЩАДКИ — ЭТО ЗЕМЛИ ИЖС С УТВЕРЖДЕННЫМ ПРОЕКТОМ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ, ГДЕ УКАЗАНЫ УЧАСТКИ. ВОСТРЕБОВАНЫ УЧАСТКИ НА 5–7 СОТОК ДЛЯ ИЖС, НО ПОДОБНЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ СЕЙЧАС ПОЧТИ НЕТ.



По мнению экспертов, нынешняя ситуация на «загородке» — аттракцион невиданной щедрости: застройщики дают адекватные цены, банки — интересные ипотечные программы. Цены на подрядные работы сейчас стабильны

потребителю еще сложно объяснить, зачем переплачивать за организованные поселки комьюнити. Многим нужен просто дом, стоящий в поле. Понятно, что такая структура спроса диктуется ограниченными финансовыми возможностями, — поделилась Люция Хасанова.

Тем не менее в регионе появляются новые проекты загородных организованных поселков. Например, «Нурсиб» возводит поселок бизнес-класса Saharov Residence в лаишевском направлении.

На 2,8 га заявлено 23 дома. Площадь участка — от 10 соток, коттеджа — от 130 кв. м, стоимость коттеджа стартует от 12,9 млн руб.

Поселок «Ханская усадьба» в Зеленодольском районе реализует земельные участки с подрядом. Судя по данным ЦИАН, здесь продаются небольшие дома (57–116 кв. м), по цене от 5,4 млн руб.

ООО «Корнер» («Унистрой») развивает новый формат — строительство объектов на земле заказчика. Дома 97–380 кв. м строятся по быстровоз-

ПО ДАННЫМ АНАЛИТИКОВ ДОМ РФ, ВЫДАЧА ИПОТЕКИ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ДОМОВ ЗА ГОД УТРОИЛАСЬ, НО ОСТАЕТСЯ НЕБОЛЬШОЙ. РОССИЙСКИЙ РЫНОК ИПОТЕКИ НА ИЖС ИМЕЕТ ПОТЕНЦИАЛ РОСТА В ЧЕТЫРЕ-ПЯТЬ РАЗ ДАЖЕ ПРИ ТЕКУЩИХ ОБЪЕМАХ СТРОИТЕЛЬСТВА, ЭТО 100–150 ТЫС. КРЕДИТОВ В ГОД.

водимой сборно-монолитной технологии. Застройщик также реализует участки в своем комьюнити Bright Land в Приволжском районе Казани от 500 тыс. руб. за сотку.

Еще один тренд — девелоперы вдыхают в старые поселки новую жизнь. Недавно анонсирована стройка еще одной очереди в поселке «Казанская усадьба». Там будет небольшое комьюнити примерно на 30 домов.

По словам Люции Хасановой, нынешняя ситуация на «загородке» — аттракцион невиданной щедрости: застройщики дают адекватные цены, банки — интересные ипотечные программы. Цены на подрядные работы сейчас стабильны, есть разве что небольшая коррекция цен на стройматериалы с поправкой на сезон. Но это не может долго продолжаться долго, и впереди вероятен рост цен. **С**

Алина Минибаева

Благодарим за помощь в подготовке материала Бизнес-клуб ZAGOROD

Цифры и факты

Наилучшая динамика сделок в сегменте ИЖС по Татарстану приходится именно на земельные участки. Сейчас наиболее развито направление подряда, то есть приобретение земли и возведение на ней дома с привлечением подрядчика, говорит Анастасия Хайруллина.

По данным Росреестра Татарстана, больше всего в апреле по сравнению с мартом увеличился спрос на земельные участки — на 48,8% (6602 и 9824). Индивидуальные жилые дома стали покупать на 35% чаще (1098 и 1482).

Цены на участки под ИЖС за I квартал ощутимее всего выросли в Татарстане (+11,3%), тогда как в целом по РФ почти не изменились (+0,2%), отмечает «Авито недвижимость».

При этом, сообщает агрегатор, в Татарстане цены на загородные дома с начала 2023 года упали на 13%. Впрочем, на те же 13% отмечен рост цен по итогам I квартала 2023 года, то есть речь идет о коррекции.

В I квартале 2023 года загородное жилье в РТ стоило в среднем 38 890 руб. / кв. м, в I квартале 2022-го — 44 011 руб. / кв. м. Средняя цена загородного дома по региону оценивается в 3,9 млн руб.

При этом на 8% с начала 2023 года подорожали дачи: приобрести дачный дом можно в среднем за 700 тыс. руб.



ТИПОВОЙ — ЗНАЧИТ, ЛУЧШИЙ?

В России активно развивается институт типового проектирования. Какие преимущества несет в себе строительство по типовым проектам? Как повлияли на это последние изменения в законодательстве? И какие возможности в этой области предлагают цифровые сервисы? Специалист Госэкспертизы РТ разбирает важные аспекты этой темы.

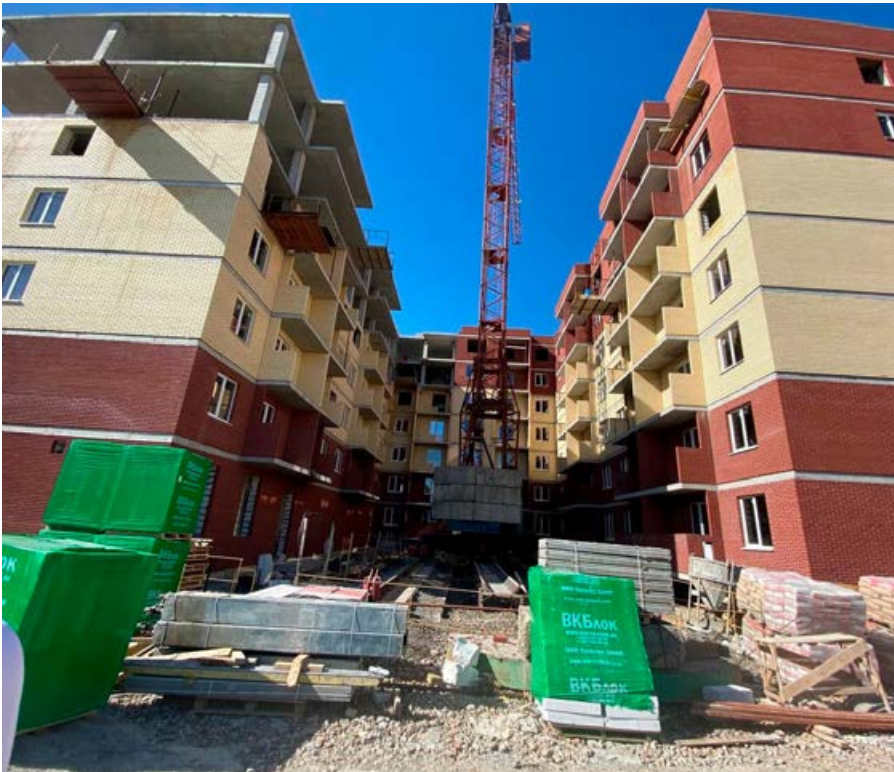


Гузель Загидуллина,
заместитель начальника Управления по организации экспертной деятельности ГАУ «УГЭЦ РТ»

Во все времена для строительства различных сооружений, крепостей и даже целых городов применялись типовые проекты и проектные решения. Первое упоминание о внедрении в строительство прототипа «серии» типовых жилых домов датируется 1714 годом. Именно в этом году были изданы альбомы типовых проектов Доменико Трезини — итальянского архитектора, ставшего первым архитектором Санкт-Петербурга.

На территории нашей республики первым примером применения метода типовой застройки можно считать строительство города Свияжска в 1550 году. И сегодня, по истечении более 470 лет, для Свияжска, в соответствии с федеральным законом об объектах культурного наследия, по заказу Министерства культуры РТ разработаны типовые проекты жилой застройки.

Особое внимание типовому проектированию уделялось в советское



В качестве типовых используются проекты, которые содержат лучшие практики, актуальные технические решения, наиболее выигрышные по функциональным, техническим и экономическим показателям

время. Именно тогда были созданы институты типового проектирования, для массового применения типовых проектов открыли большое количество домостроительных комбинатов, которые производили серийные строительные изделия, была разработана соответствующая нормативная база для типового проектирования. На территории бывшего Советского Союза более 85% жилых и общественных и более 70% производственных сооружений было построено по типовым проектам.

Сегодня использование участниками строительной деятельности типовых проектов позволяет не только сэкономить средства на реализацию объектов капитального строительства, но и ускорить разработку проектной документации и, соответственно, начало строительства объектов.

Типовой — значит, лучший?

Институт типового проектирования активно развивается и внедряется Минстроем России, и это прежде всего обеспечивается при-

нятыми нормативными правовыми актами.

В качестве типовых используются проекты, которые содержат лучшие практики, актуальные технические решения, наиболее выигрышные по функциональным, техническим и экономическим показателям.

Согласно положениям ст. 48.2 Градостроительного кодекса РФ, по решению Правительства РФ типовой проектной документацией может быть признана проектная документация, получившая положительное заключение государственной экс-

пертизы проектной документации и использованная при строительстве, реконструкции объекта капитального строительства, в отношении которого получено разрешение о его вводе в эксплуатацию. Сведения о типовой проектной документации включаются Минстроем России в Единый государственный реестр заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства (далее — ЕГРЗ).

Экономически эффективная проектная документация повторного использования, сведения о которой по состоянию на 1 октября 2021 года включены в ЕГРЗ, признается типовой проектной документацией.

Со дня включения сведений о типовой проектной документации в ЕГРЗ застройщик при осуществлении архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объекта капитального строительства вправе использовать типовую проектную документацию, подготовленную применительно к объекту капитального строительства, аналогичному по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять такое строительство, реконструкцию.

Витрина проектов

С целью обеспечения участников строительной деятельности удобным способом получения информации о строительных проектах, заключениях экспертизы проектной документации, которые размещены в ЕГРЗ, разработан web-сервис «Витрина

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ УЧАСТНИКАМИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТИПОВЫХ ПРОЕКТОВ ПОЗВОЛЯЕТ НЕ ТОЛЬКО ЭКОНОМИТЬ СРЕДСТВА НА РЕАЛИЗАЦИЮ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, НО И УСКОРИТЬ РАЗРАБОТКУ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ И, СООТВЕТСТВЕННО, НАЧАЛО СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТОВ.




**ГЛАВГОСЭКСПЕРТИЗА
РОССИИ**

8 (800) 775-95-95
Бесплатный звонок по России
8 (495) 625-95-95
Телефон в Москве

Войти
для подбора объектов
строительства

Назначение
Найдено объектов: 35555

Страница 1 из 1482
Следующая
Объектов на странице

 <p>Лечебно-диагностический корпус ГБУЗ Архангельской области "Архангельская областная..."</p>	 <p>Автомобильная дорога общего пользования по ул.Объединения в Заельярском, Калининско...</p>	 <p>Детский сад по ул. Волкова в р.п. Луковка г. о. Саранск</p>	 <p>Строительство 2-х этажного медицинского центра, расположенного по адресу: Тамбовская...</p>
 <p>Строительство средней образовательной школы на 1224 учащихся в 65-м комплексе, М...</p>	 <p>"Вплочно-модульная котельная 12,6 МВт район Зона ВУЗов г. Тобольск"</p>	 <p>"Группа многоэтажных жилых домов со встроенными нежилыми помещениями, подземной авто...</p>	 <p>"Котельная, подводящий газопровод и теплотрасса по адресу: Нижегородская область, г..."</p>
 <p>"Строительство детского сада в г. Елпатория, ул. Интернациональная, 138А"</p>	 <p>"Строительство дома №10 для представления по договору найма, 54 кв. м, Республика Т..."</p>	 <p>"Строительство муниципального дошкольного образовательного учреждения на 240 мест по..."</p>	 <p>"Строительство очистных сооружений канализации в с. Нокай-Юрт Нокай-Юртовского района</p>
 <p>"Строительство участка автомобильной дороги в мкр. Сенная падь"</p>	 <p>"Жилый дом на 160 квартир для обслуживающего персонала дружбы "Галактика" и специал..."</p>	 <p>"Жилый дом со встроенными объектами социального и коммунально бытового назначения и..."</p>	 <p>"Комплекс жилой застройки по адресу: г. Ростов-на-Дону, пер. Ахтарский, б. "7" м. эта..."</p>
 <p>"Многоквартирные жилые дома со..."</p>	 <p>"Многоквартирные жилые дома со..."</p>	 <p>"Многоквартирные жилые дома со..."</p>	 <p>"Многофункциональный жилой..."</p>

Типовая проектная документация

Назначение:
Больницы общего профиля

Наименование:
"Лечебно-диагностический корпус ГБУЗ Архангельской области
"Архангельская областная детская клиническая больница им. П. Г.
Выклевцова"

Субъект РФ:
Архангельская область

Адрес объекта:
163002, Архангельская область, г. Архангельск, просп. Обводный канал, д. 7

Номер заключения экспертизы:
[29-1-1-2-093973-2022](#)
[29-1-1-3-017184-2020](#)
[29-1-1-3-008829-2020](#)
[29-1-1-3-035506-2019](#)
[29-1-1-2-082194-2022](#)

Застройщик:
Государственное казенное учреждение Архангельской области "Главное
управление капитального строительства" (ГУ АО "ГУКС")
(ИНН: 2901131041)

Проектные организации:
Общество с ограниченной ответственностью "ОРТОСТ-ФАСАД" (ООО
"ОРТОСТ-ФАСАД")
(ИНН: 7728592323)

В «Витрине проектов ЕГРЗ» размещена информация о наиболее востребованных группах объектов в сферах образования, здравоохранения, спорта, ЖКХ, охраны окружающей среды и пр.

проектов ЕГРЗ» (vitrina.gge.ru), позволяющий осуществлять простой и быстрый поиск информации об объектах строительства для целей повторного использования проектной документации при новом строительстве, обоснования стоимости проекта и других целей.

В «Витрине проектов ЕГРЗ» размещена информация о наиболее востребованных группах объектов в сферах образования, здравоохранения, спорта, ЖКХ, охраны окружающей среды и других.

Обеспечена возможность поиска по ряду характеристик, таких как функциональное назначение, проектная мощность, регион, климатические условия и др.

«Витрина» помогает заказчику в поиске подходящего объекта-аналога и выборе оптимальных, современных и экономичных решений. Для этого используется механизм

паспорта объекта, который содержит краткую основную информацию об объекте:

- технические характеристики;
- климатические условия;
- примененные строительные изделия и конструкции, инженерное обеспечение;
- экономические показатели (сметная стоимость, продолжительность строительства);

– визуальное отображение объекта.

Сегодня «Витрина проектов» содержит информацию о более 750 объектах, проектная документация которых признана типовой, в том числе по объектам Татарстана. Типовыми признаны проекты Республики Татарстан, такие как:

- проект спортивного комплекса с универсальной спортивной

РАЗРАБОТАН WEB-СЕРВИС «ВИТРИНА ПРОЕКТОВ ЕГРЗ» ([VITRINA.GGE.RU](http://vitrina.gge.ru)), ПОЗВОЛЯЮЩИЙ ОСУЩЕСТВЛЯТЬ ПРОСТОЙ И БЫСТРЫЙ ПОИСК ИНФОРМАЦИИ ОБ ОБЪЕКТАХ СТРОИТЕЛЬСТВА ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ПОВТОРНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ ПРИ НОВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ, ОБОСНОВАНИЯ СТОИМОСТИ ПРОЕКТА И ДРУГИХ ЦЕЛЕЙ.

площадкой с. Бакрчи Тетюшского муниципального района Республики Татарстан, разработанный ГУП «Татинвестгражданпроект»;

- проект строительства поликлиники ГАУЗ «Высокогорская центральная больница» Высокогорского муниципального района, разработанный ГУП «Татинвестгражданпроект»;
- проект универсального спортивного зала в г. Буинске, разработанный ГУП «Татинвестгражданпроект»;
- проект строительства здания инфекционной больницы ГАУЗ «Республиканская клиническая инфекционная больница имени профессора А.Ф. Агафонова» по адресу: г. Казань, пр. Победы, 83 (вторая очередь), разработанный ГУП «Татинвестгражданпроект»;
- проект строительства крытого катка с искусственным льдом в пгт Алексеевское Алексеевского муниципального района, разработанный ООО «ФОРТЕКС»;
- проект строительства Центра культурного развития по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, город-

ское поселение город Елабуга, г. Елабуга, пр. Мира, з/у 77, разработанный ФГУП «Центральные научно-реставрационные проектные мастерские» (ФГУП ЦНРПМ);

- другие проекты.

Вариантов много

В то же время в части решения задач по совершенствованию института типового проектирования и экспертизы в России министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Ирек Файзуллин отметил, что «по действующему порядку типовым может быть признан проект, по которому уже введен в эксплуатацию объект».

— Такая документация зачастую не подходит для повторного использования без внесения существенных корректировок в ее разделы, связанных с конкретными климатическими, геодезическими и геологическими условиями новой стройплощадки, — подчеркнул он. — Проще говоря, теперь строительные организации смогут при необходимости применять разные варианты проектных решений в рамках использования типового проекта.

Так, 4 апреля 2023 года вступило в силу постановление Правительства Российской Федерации

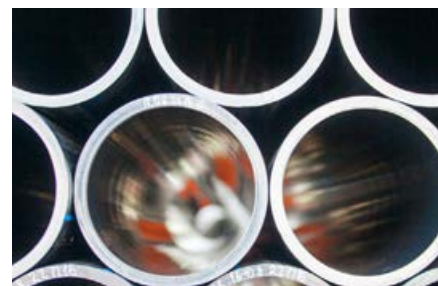
ЭКОНОМИЧЕСКИ ЭФФЕКТИВНАЯ ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ ПОВТОРНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, СВЕДЕНИЯ О КОТОРОЙ ПО СОСТОЯНИЮ НА 1 ОКТЯБРЯ 2021 ГОДА ВКЛЮЧЕНЫ В ЕГРЗ, ПРИЗНАЕТСЯ ТИПОВОЙ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИЕЙ.

от 25 марта 2023 года № 474 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации», в соответствии с которым определен Порядок принятия решения о признании проектного решения, содержащегося в типовой проектной документации, типовым проектным решением. На основании сведений о признании проектной документации типовой проектной документацией, включенных в единый реестр, Минстрой России осуществляет выбор проектного решения, содержащегося в типовой проектной документации, для признания его типовым проектным решением, и проверку такого проектного решения на соответствие установленным критериям.

Типовое проектное решение со дня включения сведений о нем в Единый государственный реестр заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства может быть применено при осуществлении архитектурно-строительного проектирования объекта капитального строительства, аналогичного по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства.



Теперь строительные организации смогут при необходимости применять разные варианты проектных решений в рамках использования типового проекта



НАПОРНЫЕ ТРУБЫ:

СОВРЕМЕННОЕ РЕШЕНИЕ ВЕЧНОЙ ПРОБЛЕМЫ

Трубы напорных трубопроводов можно сравнить с кровеносной системой, которая обеспечивает комфортное существование всему «организму» населенного пункта. Какие трубы на российском рынке сегодня дают максимальное качество, повышенную прочность и долговечность? Компания ТЕХСТРОЙ отслеживает более 30 технологических параметров выпускаемых труб, что сделало ее одним из лидеров рынка.

Почему именно эти трубы?

Благодаря своей отличной ремонтпригодности полимерные трубы широко используются при прокладке трубопроводов в западных странах. Они обрели такую популярность, поскольку обладают множеством достоинств: высокой прочностью, устойчивостью к внешним точечным нагрузкам, температурным перепадам и даже воздействию микроорганизмов.

Для России полимеры все еще остаются материалами нового поколения. Однако те вызовы, которые сегодня стоят перед отраслью, диктуют строителям необходимость следовать передовым трендам. Трубы от компании ТЕХСТРОЙ создаются по новейшим мировым технологиям и отличаются высоким сроком эксплуатации без

Строительство и ремонт подземных коммуникаций — дело, требующее больших затрат труда, времени и финансов. Поэтому одним из очевидных параметров успеха здесь становится отсутствие необходимости повторно снимать асфальт и копать траншеи, чтобы добраться до лопнувшей трубы, качество кото-

рой не выдержало проверку ни временем, ни нагрузкой.

Так что выбор материалов для трубопровода — решение чрезвычайно важное, способное влиять на такие его параметры, как прочность, надежность и срок эксплуатации, а кроме того — на внешний вид пространства.



аварий — до 50 лет. Чтобы обеспечить партнеров такой гарантией, предприятие ведет постоянный мониторинг инноваций и внедряет в свое производство лучшие решения.

Современный дизайн, широкий модельный ряд, четкость маркировки делают эти трубы очень эффективными в применении. По согласованию с заказчиком они могут быть изготовлены в прямых отрезках и бухтах. Есть возможность применить изоляцию из пенополиуретана с защитной оболочкой из полиэтилена или оцинкованной стали, что в разы повышает надежность.

Реновация без шума и пыли

«Заданием со звездочкой» для строительных компаний становится обновление подземных коммуникаций на исторических территориях, в условиях плотной застройки. А необходимость сохранения привлекательности старинного центра города для его жителей и туристов (особенно в теплый сезон, когда и ведутся работы по реновации) лишь усложняет и без того непростую работу.

Строители до последнего времени не могли заменить или построить новые трубопроводы без проведения долгих масштабных работ и применения тяжелой техники. Но напорные трубы ТЕХСТРОЙ, благодаря своим многочисленным преимуществам, позволяя осуществлять все работы очень бережно.

Небольшой вес труб снижает логистическую нагрузку и значительно упрощает монтаж. Способность компенсировать тепловые перемещения снимает необходимость применять компенсаторы и неподвижные опоры. Объем земляных работ при этом снижается в 1,5–2 раза. А стоимость самого монтажа — в 8–9 раз. Если говорить о ремонтно-эксплуатационных расходах, то они сокращаются в 2–5 раз по сравнению со стальными трубами.

Отметим, что напорные трубы ТЕХСТРОЙ обладают высокой гибкостью, что очень облегчает реновацию на сложных, плотно застроенных участках. Помимо коррозионной и химической стойкости их отличает уникальная сопротивляемость к гидроабразивному износу. Еще один чрезвычайно важный момент — прочность сварных соединений. Все это позволяет минимизировать риски аварии.

Решение в пользу заказчика

На российском рынке среди производителей полиэтиленовых труб

для инфраструктурных решений ТЕХСТРОЙ успел занять второе место. Сегодня ТЕХСТРОЙ объединяет четыре мощных завода, а это — 22 производственных линии. Опыт компании превышает 20 лет, что делает ее позиции еще более прочными. Все это время ТЕХСТРОЙ следует принципу улучшения качества своей продукции и неизменного ее соответствия всем санитарно-гигиеническим и экологическим стандартам.

Напорные трубы из полиэтилена практически не зарастают взвесями и не заиливаются. Дополнительно они комплектуются торцевыми заглушками, которые предотвращают загрязнение и другие атмосферные воздействия. Они устойчивы к гидравлическим ударам, не проводят ток, стабильны при землетрясении.

При повреждении трубы маркерный слой из полиэтилена синего цвета позволяет визуально оценить глубину и площадь ущерба. А наличие внутреннего слоя из полиэтилена защищает трубу от воздействия локальных нагрузок с ее поверхности. Использование цветного внутреннего слоя облегчает поиск повреждений при проведении видеоскопических инспекций. Эти и многие другие технологические и инженерные решения при изготовлении труб ТЕХСТРОЙ обеспечивают гарантию их долгой стабильной эксплуатации.

Репутация ТЕХСТРОЙ подтверждается партнерством с федеральными компаниями:

- ПАО «Газпром»
- ПАО «СИБУР-Холдинг»
- Госкорпорация «Росатом»
- Комплекс заводов ОАО «ТАНЕКО»
- ОЭЗ «Алабуга», ОЭЗ «Тольятти», ОЭЗ «Ульяновск»

А также участием в реализации таких масштабных проектов, как:

- Универсиада в Казани
- Полигон Ашулук
- Космодром Восточный
- Олимпиада в Сочи
- Балтийская и Ростовская АЭС
- Иннополис
- Платная автомобильная дорога М-12 Москва — Казань



ПРОИЗВОДСТВО | ПОСТАВКА
ВЫСОКОЕ КАЧЕСТВО

ООО «ТЕХСТРОЙ»
г. Казань, ул. 1-я Вольская, 1
+7 (843) 528-00-52, +7 (843) 2-300-430
<https://tehstroj.ru>

Команда экспертов высокого класса бесплатно проведет для заказчика все необходимые расчеты. Для этого нужно всего лишь оставить заявку на сайте tehstroj.ru.



ПРИНЯТЬ, НО НЕ ПРОСТИТЬ

Как простая приемка квартиры может повлиять не только на жизнь будущих жильцов, но и на бюджет застройщика? Какие ошибки отличают казанские новостройки? Что нужно делать девелоперам, чтобы повысить лояльность дольщиков и избежать судебных исков с их стороны? Говорим об этом с Ильдаром Зиякаевым, членом комитета Госдумы по проблемам долевого строительства, экспертом приемки недвижимости и строительной экспертизы, директором компании «Госприемка».

— Ильдар, вы работаете во многих регионах страны. Какую сравнительную оценку качеству нового жилья в Татарстане можете дать?

— В этом вопросе Татарстан на уровне выше среднего, и это радует. Как

и везде, здесь есть свои проблемы с качеством, тем не менее, некоторые местные застройщики работают на порядок лучше своих коллег из центральной части страны или ее Южного округа, где объемы ввода жилья сегодня тоже впечатляют.

— Можете выделить типовые ошибки, которыми «болеют» именно татарстанские новостройки?

— В целом они не отличаются от тех, что допускают застройщики из других регионов, — отклонения в геометрии стен и потолков, проблемы с окнами... Но есть одна, которую мы наиболее часто наблюдаем именно в Казани и еще, пожалуй, в Сургуте, — отсутствие противопожарных самосрабатывающих муфт в перекрытиях. Причина этого мне непонятна, ведь их установка предусмотрена строительными нормами.

— А какие самые необычные или даже возмутительные неисправности встречались вам в ходе



Застройщикам необходимо выстроить работу по досудебному урегулированию конфликтов, подключить все современные каналы коммуникации с дольщиками, чтобы все их требования, которые оформляются уже на этапе приемки, были учтены. Сейчас в основной массе этого нет, а ведь все можно решить по-хорошему, без судов

приемки нового жилья в Татарстане?

— Однажды, принимая квартиру в одном казанском ЖК, мы не обнаружили тягу из вентиляционного отверстия в санузле. Сняли решетку, провели камеру с фонариком и поняли, что отверстие в стене вообще никак не соединено с вентиляционным каналом. Грубо говоря, это был муляж. С таким нарушением мы встретились впервые. Недостаток относится к значительным, ведь он существенно влияет на параметры микроклимата квартиры. К счастью, по нашему требованию застройщик быстро устранил его, и проблема с вентиляцией была решена.

— Но если небольшие строительные ошибки исправить легко, то как решить проблемы глобальные? Можете поделиться примером из практики?

— Мы принимали нежилое помещение, которое располагалось на пер-

вом этаже в новостройке. В одном из коридоров с небольшой высотой потолка покупатель — владелец бизнеса планировал провести коммуникации холодильных установок, что и предполагал готовый проект, согласованный с дизайнером. Даже стройматериалы были закуплены. Но, как оказалось, застройщик отошел от изначального плана и проложил там вентиляционный канал по потолку. В соседних помещениях проводить коммуникации было нельзя, и собственнику пришлось

полностью переделывать проект, что, конечно, оттянуло запуск бизнеса. Вариант решения конфликта был один — требовать от застройщика компенсацию затрат, что и было сделано.

Обещать — не значит гарантировать

— Предполагается, что качество жилья зависит от его класса.

Но так ли это в реальности?

— В сегменте «люкс» собственники обычно не утруждаются приемкой

В ТАТАРСТАНЕ, КАК И ВЕЗДЕ, ЕСТЬ СВОИ ПРОБЛЕМЫ В ЧАСТИ КАЧЕСТВА НОВОСТРОЕК, ТЕМ НЕ МЕНЕЕ, НЕКОТОРЫЕ МЕСТНЫЕ ЗАСТРОЙЩИКИ РАБОТАЮТ НА ПОРЯДОК ЛУЧШЕ СВОИХ КОЛЛЕГ ИЗ ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЧАСТИ СТРАНЫ ИЛИ ЕЕ ЮЖНОГО ОКРУГА, ГДЕ ОБЪЕМЫ ВВОДА ЖИЛЬЯ СЕГОДНЯ ТОЖЕ ВПЕЧАТЛЯЮТ.

квартир от застройщика. Как правило, эксперты там выполняют функцию технадзора. Имея на руках готовый проект отделки квартиры, они ждут момента, чтобы скорее приступить к его реализации. Так что с этим сегментом сравнивать все остальные я бы не стал, тем более что он не массовый. Можно сравнить классы «комфорт», «комфорт плюс», «бизнес» и «премиум». Закономерность действительно есть: чем выше стоимость квадратного метра, тем более качественно застройщик выполняет работу. Думаю, у него появляется финансовая возможность привлечь более квалифицированный персонал и строителей, у которых руки откуда нужно растут. Тем не менее класс жилья — еще не гарантия качества. Мы приняли несколько десятков апартаментов в Москва-Сити и обнаружили там на удивление много проблем. Вплоть до выбитых стекол и неработающих лифтов. Но все же это скорее исключение из правила.

— Тогда можно ли рассчитывать и на другое исключение — квартиры превосходного качества в домах комфорт-класса? Встречались вам такие?

— За девять лет существования нашей компании дважды — в Казани и Барнауле. Две квартиры, где не к чему было придираться, — мы просто пожали руку представителю застройщика и поздравили новых жильцов.

«Эксперта закрыли на балконе»

— Ильдар, насколько охотно застройщики допускают экспертов к процедуре приемки квартир? Часто ли приходится сталкиваться с различного рода препятствиями?

— Бывает, чинят препятствия, но с каждым годом все меньше. Уже и не вспомню, когда у нас были подобные проблемы в Казани. Хотя именно здесь у нас был случай, когда представитель застройщика во время спора по поводу выявленных дефектов до приезда сво-

его руководителя закрыл нашего эксперта на балконе. Это случилось в 2015 году, когда услуги по приемке квартир были еще в диковинку.

— А сегодня насколько часто покупатели квартир пользуются такой услугой?

— Если открыть WordStat (программа для контент-анализа. — Прим. ред.) в «Яндексе», можно увидеть, что количество запросов по нашей тематике увеличивается с каждым годом примерно на 20%. Мы также ощущали рост спроса. Пожалуй, 2022 год стал единственным, когда рынок наших услуг просел. Причины понятны: на фоне всего происходящего у людей было мало желания бороться за качество и свои права. В 2023 году рынок стал восстанавливаться.

— Чем отличается приемка квартиры с участием эксперта от того, что может сделать дольщик самостоятельно?

— Что значит принять квартиру для простого обывателя? Осмотрелся, на глаз стена вроде ровная. К розетке смартфон подсоединил, как в интернет-публиках советуют. Заряжает? Значит, все в порядке! Кстати, этот трюк с розетками повторяют не рекомендую: были случаи, когда телефон сгорал от перенапряжения. Как правило, если дольщик все же увидел недостатки, он просто говорит о них представителю застройщика. Тот обещает устранить, и на этом дело обычно заканчивается. Придет в следующий раз собственник в квартиру — недостаток на месте, махнет рукой и подпишет акт приемки...

Профессиональная приемка начинается с уведомления застройщика о предстоящем комиссионном осмотре. На объекте составляется документ с перечнем всех дефектов квартиры, который подписывается участниками комиссии — экспертом, представителем застройщика и дольщиком. Мы прописываем все наши требования и сроки устранения недостатков. Информация направляется застройщику Почтой России или вручается

САМОЕ ГЛАВНОЕ — НАЛАДИТЬ ПРОЦЕДУРУ КОНТРОЛЯ КАЧЕСТВА КВАРТИР ЕЩЕ ДО ИХ ОФИЦИАЛЬНОЙ ПРИЕМКИ ДОЛЬЩИКАМИ. ТАКИМ ОБРАЗОМ ЗАСТРОЙЩИК НЕ ТОЛЬКО ПОВЫСИТ ЛОЯЛЬНОСТЬ СОБСТВЕННИКОВ, НО И УБЕРЕЖЕТ СЕБЯ ОТ ДАЛЬНЕЙШИХ СУДЕБНЫХ ТЯЖБ.

в его офисе под роспись уполномоченному лицу. Ранее на устранение дефектов по закону «О защите прав потребителей» давался любой разумный срок, но не более 45 календарных дней. Сейчас его увеличили до 60 дней. В противном случае мы в судебном порядке добиваемся устранения недостатков или взыскиваем с застройщика денежную компенсацию. Гарантированное достижение результата — вот главное отличие профессиональной приемки квартир.

Три совета застройщику

— Ильдар, вы активно занимаетесь общественной деятельностью, являясь членом комитета Госдумы по проблемам долевого строительства. Какие рекомендации вы можете дать застройщикам Татарстана?

— Самое главное — наладить процедуру контроля качества квартир еще до их официальной приемки дольщиками. Таким образом застройщик не только повысит лояльность собственников, но и уберезет себя от дальнейших судебных тяжб. Такую работу можно поручить независимой



Бывает, застройщик сдает ЖК не в полной готовности. Например, с неработающими лифтами в 20-этажном доме. Необходимо отражать эти моменты в акте, ведь они являются существенным препятствием в пользовании жильем

компании или создать собственный отдел качества.

Второе: необходимо выстроить работу по досудебному урегулированию конфликтов, подключить все современные каналы коммуникации с дольщиками, чтобы все их требования, которые оформляются уже на этапе приемки (а они все равно будут, даже если застройщик успел провести свою экспертизу и устранить большую часть недоделок), были учтены. Сейчас в основной массе этого нет, а ведь все можно решить по-хорошему, без судов.

В-третьих, важно повышать уровень компетенций строителей, квалификацию своих подрядных орга-

низаций. Нужно вкладываться в передовые технологии строительства. В той же Восточной Европе уже применяют роботов, которые штукатурят стены «под ноль». Но почему-то до нас эти технологии никак не дойдут, все продолжают работать по старинке.

Право дольщика

— **О каких своих правах, как правило, не знают покупатели квартир?**

— В этих вопросах грамотность населения пока страдает. Иногда застройщики пользуются этим, предлагая таким дольщикам документы, которые просто нельзя подписывать

не глядя. Например, соглашение о переносе сроков строительства или соглашение об уменьшении площади квартиры, где дольщик отказывается от финансовых претензий в случае, если по итогам строительства площадь жилья изменится не в его пользу. С таким документом на руках в суд уже не обратиться.

— **К сожалению, не все дефекты строительства можно выявить в ходе приемки. Если на дворе лето, возможные промерзания окон зафиксировать нереально. Что делать в случае, если проблемы выявляются уже в ходе эксплуатации квартиры?**

— На первый взгляд, все проще, чем кажется. По закону застройщик несет ответственность по гарантийным обязательствам на инженерные системы в течение трех лет и на конструктив дома, то есть фундамент, стены, перекрытия, — в течение пяти. Соответственно, пока срок не истек, собственник может обратиться к застройщику с требованием устранить дефекты или компенсировать затраты на их устранение собственными силами.

— **Вы сказали «на первый взгляд», то есть в реальности все происходит куда сложнее?**

— Обычно застройщики неохотно идут на устранение недостатков. Возможно, дело в плохой организации работы с рекламациями. А может, все гораздо хуже: просто они понимают, что большинство недовольных дольщиков на каком-то этапе сдаются и до суда не дойдут. А зря, потому что с нерадивой компании можно взыскать приличную компенсацию. Так, этой зимой мы взыскали денежные средства с застройщика, у которого принимали квартиру прошлым летом — тогда наши требования об устранении недостатков он проигнорировал. Судебный иск составил 300 тыс. руб. Наступила зима, и клиент сообщил, что в квартире появилась плесень. Наши эксперты обнаружили проблемы с теплоизоляцией по ограждающим конструкциям окон. На тот момент суд еще шел, мы увеличили иско-

В ЭТИХ ВОПРОСАХ ГРАМОТНОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ ПОКА СТРАДАЕТ. ИНОГДА ЗАСТРОЙЩИКИ ПОЛЬЗУЮТСЯ ЭТИМ, ПРЕДЛАГАЯ ТАКИМ ДОЛЬЩИКАМ ДОКУМЕНТЫ, КОТОРЫЕ ПРОСТО НЕЛЬЗЯ ПОДПИСЫВАТЬ НЕ ГЛЯДЯ.

вое требование и в итоге взыскали с застройщика крупную сумму.

Сценарий жизни с дефектом

— Сегодня застройщики продают не квартиры, а «сценарии жизни», уделяя большое внимание концепции ЖК и, соответственно, местам общего пользования. Нередко для покупателя это становится решающим аргументом. Но можно ли во время приемки квартиры указывать на недоделки в подъезде, во дворе?

— Нужно! Бывает, застройщик сдает ЖК не в полной готовности. Например, с неработающими лифтами в 20-этажном доме. Необходимо отражать эти моменты в акте, ведь они являются существенным препятствием в пользовании жильем. И здесь закон будет на стороне дольщика. С дворами сложнее: как правило, застройщики до последнего отмахиваются от проблем, утверждая, что места общего пользования жильцам не принадлежат. Но это неправда: они принадлежат дольщику ровно в той доле, сколько занимает площадь его квартиры в общей площади территории дома. Поэтому

обязательно в акте приемки квартиры нужно указывать о нарушениях, обнаруженных в местах общего пользования. Даже если застройщик их не устранил, у собственника будет возможность доказать в суде, что этот недостаток был еще на этапе приемки квартиры. Кстати, способов обращения в суд в данном случае несколько. Один из них — коллективный иск от жильцов. Это довольно эффективно. Важный нюанс: в данном случае недостатки будут устранены за счет средств застройщика. В противном случае реальность будет другой — устранять недоделки станет управляющая компания, а платить за это будут сами же жильцы.

Не нарваться на мошенников и дельцов

— Как выбрать приемщика квартиры и не нарваться, с одной стороны, на аффилированное застройщику лицо, с другой — на непрофессионала или человека, который пришел не принимать квартиру, а, например, продать собственные услуги по ремонту?

— Если компанию привлекают к судебной строительной экспер-

ОБЫЧНО ЗАСТРОЙЩИКИ НЕОХОТНО ИДУТ НА УСТРАНЕНИЕ НЕДОСТАТКОВ. ВОЗМОЖНО, ДЕЛО В ПЛОХОЙ ОРГАНИЗАЦИИ РАБОТЫ С РЕКЛАМАЦИЯМИ. А МОЖЕТ, ВСЕ ГОРАЗДО ХУЖЕ: ПРОСТО ОНИ ПОНИМАЮТ, ЧТО БОЛЬШИНСТВО ДОЛЬЩИКОВ НА КАКОМ-ТО ЭТАПЕ СДУЮТСЯ И ДО СУДА НЕ ДОЙДУТ.

тизе — это своего рода знак качества. На что еще обратить внимание? Первое — цена приемки. Ну не поедет специалист на экспертизу квартиры за две тысячи рублей! В Казани такая услуга стоит в районе пяти-семи тысяч. Второе — документы. Оформит ли эксперт ваши отношения договором, имеются ли у него необходимые сертификаты калибровки на оборудование, подтверждена ли его компетентность строительным образованием и квалификационными аттестатами — проверить это незачем. Далее уточните, какие документы вы получите по итогам сотрудничества. Главным из них станет акт комиссионного осмотра — любой другой документ, составленный в одностороннем порядке, не будет иметь юридической силы. Если эксперт предлагает заполнить лишь дефектную ведомость — это повод усомниться в его профессионализме. **С**

Беседовала Ольга Туманская



Застройщикам нужно вкладываться в передовые технологии строительства. В той же Восточной Европе уже применяют роботов, которые штукатурят стены «под ноль». Но почему-то до нас эти технологии никак не дойдут, все продолжают работать по старинке



ГОРОД ДОЛЖЕН БЫТЬ УМНЫМ

Эксперты признают: многое в сфере строительства и жилищного хозяйства нуждается в цифровизации, тем не менее, в Татарстане проделана большая работа — в том числе в рамках ведомственного проекта Минстроя «Умный город». Выясняем, какие сервисы по цифровизации городского хозяйства реализуются в нашей республике и каких систем нам еще не хватает.

В апреле были объявлены победители Национальной премии за вклад в развитие цифровизации городского хозяйства «Умный город». Одним из них стал проект

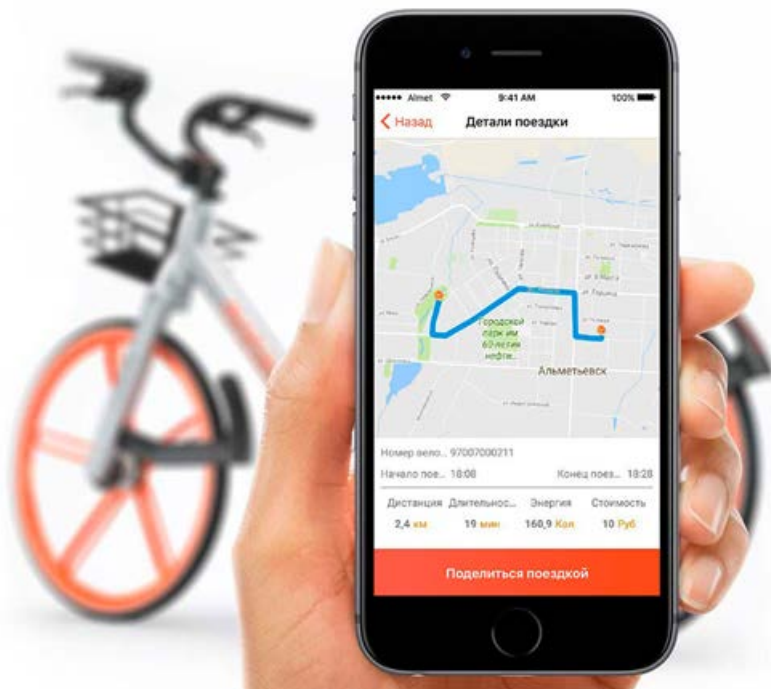
«Дежурный план — Карта (план) инженерных коммуникаций и строительства г. Казани». Он представляет собой набор геоданных, выстроенных по формату топографических

планов. В основе сервиса — оцифрованные и обновленные топографические планшеты, которые велись на всей территории города на бумаге с середины прошлого века. Предполагается, что этот цифровой план будет оперативно обновляться по результатам проведенной геодезической съемки, а фрагменты территории смогут по запросу получать жители, организации и органы власти. Примечательно, что сервис содержит данные не только о наземных, но и о подземных объектах, включая инженерные сети, что делает его особенно актуальным в условиях плотной город-

ской застройки и сложной подземной инженерной инфраструктуры.

Впрочем, эта важнейшая разработка — не единственный призер национальной премии из Татарстана. 3-е место получил проект виртуального мониторингового центра, созданный Департаментом телекоммуникационных технологий. Он позволяет дистанционно вести мониторинг работоспособности различных систем безопасности — охранно-пожарной сигнализации, системы экстренного речевого оповещения и системы видеонаблюдения на социальных объектах. В программу внесены каждый датчик и устройство 193 городских объектов — всего более 1,1 тыс. камер видеонаблюдения и более 20 тыс. датчиков автономной пожарной сигнализации. Благодаря мониторингу можно поменять неисправную камеру или датчик еще до того, как он совсем выйдет из строя. Кроме того, это решение позволяет построить цифровой двойник соцобъекта и получать с каждого датчика практически любую дополнительную информацию.

Как рассказали в Минстрое РТ, сегодня в рамках проекта «Умный город» в городах Татарстана внедрены десятки цифровых систем. При этом речь идет не только о таких глобальных сервисах, как информационная система градостроительной деятельности АИС ОГД или система интеллектуального управления городским общественным транспортом АСУ-Т «Навитранс», но и о небольших приложениях, которые делают нашу жизнь проще



Сегодня в рамках проекта «Умный город» в городах Татарстана внедрены десятки цифровых систем. При этом речь идет не только о глобальных сервисах, но и о небольших приложениях, которые делают нашу жизнь проще и интереснее, как, например, приложение аренды велосипедов go-bike

и интереснее, как, например, приложение аренды велосипедов go-bike. «Умный город» реализуется в рамках нацпроекта «Жилье и городская среда» и нацпрограммы «Цифровая экономика РФ» и нацелен на формирование эффективной системы управления городским хозяйством, создание безопасных и комфортных условий для жизни горожан.

Облегчая жизнь архитекторам

Дмитрий Кремлев, начальник Управления информационных технологий и связи исполкома Казани, рассказывает, что в основу всех про-

ектов, реализуемых исполкомом, заложен стандарт «Умного города».

Так, благодаря внедрению Комплексной муниципальной геоинформационной системы Казани (КМГИС) стало возможным создание цифрового двойника города, который объединил в себе различные данные в сфере градостроительства и землепользования. В системе содержится более 9 млн объектов, 67 автоматизированных рабочих мест, реализованы инструменты для 24 услуг и 6 функций, создано 5 аналитических моделей и составлены системы требований для документов градостроительного планирования, инже-



Дмитрий Кремлев,
начальник Управления
информационных технологий
и связи исполкома Казани



Буллат Замалиев,
уполномоченный
по искусственному интеллекту
в РТ



Буллат Габдрахманов,
начальник отдела цифровой
трансформации в сфере культуры,
образования и молодежной политики
Центра цифровой трансформации РТ

нерной инфраструктуры и дворовых территорий. Сейчас подготовка различной документации, например градостроительного плана земельного участка, проводится в цифровом виде. Это заметно сокращает сроки предоставления услуг и помогает в принятии управленческих решений. Только за 2022 год инструментами системы было создано более 200 тыс. документов.

Появилась удобная функция получения сведений о территории на определенную дату, которая позволяет увидеть, какими были на тот момент границы земельных участков, проекты планировок, где были здания и строения. Система значительно упрощает работу районных архитекторов по подготовке градостроительных заключений. А портал поиска территории для строительства Garnet позволяет гражданам и организациям самостоятельно подбирать территории для размещения объектов капитального строительства с заданными параметрами. Результат поиска отображается на векторной карте и доступен в виде отчета с указанием всех выполненных проверок и выявленных ограничений, препятствующих строительству объекта.

ИИ следит за бродячими псами и снегом

Более 64 тыс. видеокамер по всей республике объединяет система интеллектуального видеонаблюдения «Безопасный город». Она позволяет не только бороться с преступностью, фиксировать дорожно-транспортные происшествия, нарушения ПДД, но и отслеживать бродячих собак — распознает стаи



Более 64 тыс. видеокамер по всей республике объединяет система интеллектуального видеонаблюдения «Безопасный город». Она позволяет не только бороться с преступностью, фиксировать дорожно-транспортные происшествия, нарушения ПДД, но и отслеживать бродячих собак

и отправляет информацию в соответствующие службы.

Сегодня искусственный интеллект (далее — ИИ) применяется для контроля качества благоустройства Казани. Например, с помощью компьютерного зрения сервис определяет качество уборки улиц от снега, выявляет неработающее освещение, следит за дорожными знаками.

К слову, чем лучше сервис развит в районе, тем более привлекательным это место становится в глазах реальных и потенциальных жильцов. А это уже профит для управляющих компаний и застройщиков.

— Гласность может стать для них не только эффективным инструментом, но и мотиватором для повышения качества работы, — считает **Булат Замалиев, уполномоченный по искусственному интеллекту в РТ.**

Дмитрий Кремлев уточняет, что сегодня на благо Казани работают не только стационарные камеры. 25 регистраторов на 22 автобусных маршрутах уже помогли выявить более 438 тыс. дефектов дорожного полотна, свыше 10 тыс. раз сигнализировали о негорящих световых опорах и более 600 тыс. раз — об участках дорог с повышенной заснеженностью.

Сервис, который объединяет соседей

Если сложить слова «локально» и «около», получится «Локоло». Так родилось необычное название сервиса, который призван упростить диалог между жителями, УК и бизнесом, рассказывает **Булат Габдрахманов, начальник отдела цифровой трансформации в сфере культуры, образования и молодежной политики Центра цифровой трансформации РТ.**

«Локоло», активный запуск которого состоялся в 2022 году, тоже реализуется в рамках проекта «Умный город». Это гиперлокальная соцсеть для соседей и единый сервис для решения жилищных вопросов — начиная с отправки показаний счетчиков, оплаты счетов и заказа бытовых услуг, заканчивая общими собраниями собственников, которые можно

«УМНЫЙ ГОРОД» РЕАЛИЗУЕТСЯ В РАМКАХ НАЦПРОЕКТА «ЖИЛЬЕ И ГОРОДСКАЯ СРЕДА» И НАЦПРОГРАММЫ «ЦИФРОВАЯ ЭКОНОМИКА РФ» И НАЦЕЛЕН НА ФОРМИРОВАНИЕ ЭФФЕКТИВНОЙ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ГОРОДСКИМ ХОЗЯЙСТВОМ, СОЗДАНИЕ БЕЗОПАСНЫХ И КОМФОРТНЫХ УСЛОВИЙ ДЛЯ ЖИЗНИ ГОРОЖАН.

БЛАГОДАРЯ ВНЕДРЕНИЮ КОМПЛЕКСНОЙ МУНИЦИПАЛЬНОЙ ГЕОИНФОРМАЦИОННОЙ СИСТЕМЫ КАЗАНИ (КМГИС) СТАЛО ВОЗМОЖНЫМ СОЗДАНИЕ ЦИФРОВОГО ДВОЙНИКА ГОРОДА, КОТОРЫЙ ОБЪЕДИНИЛ В СЕБЕ РАЗЛИЧНЫЕ ДАННЫЕ В СФЕРЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ.

теперь проводить в электронной форме, исключая бумажную волокиту.

С конца лета 2022 года «Локоло» пользуются 20 тыс. жителей, к нему подключены и проводят собрания собственников более 300 управляющих компаний. Жителям достаточно скачать приложение и заполнить профиль. Управляющей компании, ТСЖ или ТСН нужно отправить заявку на подключение в техподдержку, и тогда она получит доступ и сможет начать коммуникацию со своими жителями. Многие управляющие компании тратят немалые финансы на разработку и покупку аналогичных коммерческих систем, тогда как государство дает возможность абсолютно бесплатно оцифровывать процессы работы с жителями.

Для бизнеса сервис также представляет интерес, ведь он помогает доводить свои предложения адресно — рассказывать потенциальным клиентам, проживающим в радиусе километра от точки продаж, о товарах, услугах, предложениях и запускать уникальные акции.

Ну а застройщики в будущем смогут использовать «Локоло» как некий онбординг для облегчения процесса адаптации своих жильцов.

— Сервис поможет каждому человеку, купившему квартиру, пошагово понять, где ему получить ключи от домофона, куда отправлять показания счетчиков и многое другое. Это повысит лояльность к застройщику, — рассказывает Булат Габдрахманов.

Что дальше?

— На повестке завтрашнего дня для ИИ — отслеживание качества уборки

мусора, поиск свободных парковочных мест, распознавание актов вандализма, — рассказывает Булат Замалиев.

И это в дополнение к тому, что уже сегодня для оптимизации вывоза ТКО в Казани внедрена система датчиков наполненности мусорных контейнеров и установлены трекеры, отслеживающие местоположение мусороуборочной техники.

— Мы планируем совершенствовать инструменты «Умного города», строить цифровой двойник Казани и учиться принимать решения на основе больших данных, — говорит Дмитрий Кремлев.

В Татарстане планируют развивать интернет вещей (IoT), создавать условия для размещения самых раз-

нообразных датчиков и оборудования, которое в режиме реального времени будет передавать текущее состояние различных сфер жизнедеятельности города.

Для людей с нарушением зрения появится сервис «Говорящий город» с использованием современных энергоэффективных блютуз-датчиков, размещенных на транспорте, остановках, в общественных местах. Это поможет слабовидящему человеку комфортно ориентироваться в городе, вести более активную социальную жизнь.

Булат Габдрахманов видит перспективу не в создании множества сервисов и приложений, а в объединении их в одной системе — например, в том же «Локоло» могут появиться популярные госуслуги и будет доступна карта жителя РТ.

— Жилищная сфера — одна из самых неоцифрованных отраслей, — говорит он. — Но совсем скоро те процессы, которые сейчас все еще реализуются офлайн, перейдут в цифровой формат. Вспомните, еще недавно мы заказывали такси по телефону, а сегодня используем приложения, которые предлагают нам к вызову авто массу дополнительных опций. **С**

Валерия Завьялова



«Локоло» — гиперлокальная соцсеть для соседей и единый сервис для решения жилищных вопросов — начиная с отправки показаний счетчиков, заканчивая общими собраниями собственников, которые можно теперь проводить в электронной форме

РОССИЙСКИЙ СОФТ ВСЕ БОЛЕЕ ВЫТЕСНЯЕТ ЗАРУБЕЖНЫЙ



Переход с иностранного программного обеспечения на отечественное в строительной сфере — явление непростое, многогранное. Но оно уже запущено, и его не остановить. Вопрос лишь в сроках и конкурентных преимуществах российских решений. О сегодняшнем состоянии этого процесса, возникающих при этом проблемах и трудностях мы беседуем с руководителем проектов АО «СиСофт Девелопмент» Егором Бачуриным.

— Егор, как вы можете оценить общую ситуацию перехода с зарубежного на российский софт в строительной отрасли?

— Сегодня импортозамещение является ключевым процессом, в ходе реализации которого возникают проблемы, требующие своего решения. Основная трудность заключается в том, что многие компании не хотят переходить на отечественное ПО либо в силу инерции и привычки, либо по причине отсутствия какого-то функционала, либо потому, что этот функционал реали-

зован по-другому, нежели чем у зарубежного софта. Это прежде всего касается клиентов, которые сейчас рассматривают переход на отечественные продукты. Кроме того, существует дефицит кадров для конечных пользователей. Для решения этой проблемы мы расширяем сотрудничество со многими вузами. Так, недавно заключили соглашение с МГСУ в части изучения Model Studio CS для студентов.

Такой курс важен с точки зрения перспектив. Если сейчас компания не желает переходить с зарубеж-

ного продукта на отечественный, в том числе по причине нехватки квалифицированных специалистов, то в будущем она может столкнуться с определенными трудностями, так как имеющийся у нее функционал не будет полностью отвечать требованиям, предъявляемым рынком. Иными словами, если потребитель отказывается использовать российское ПО, то в скором времени может возникнуть ситуация, когда он будет меньше востребован. Положение можно кратко охарактеризовать словами «будь готов ко всему».

— По статистике, еще недавно до 90% софта имело иностранное происхождение и лишь 10% — отечественное. Сегодня положение меняется. И все же, как вы считаете, какая доля пользователей не захотят поменять зарубежный софт на российский?

— Во-первых, такой переход обусловлен требованиями заказчика. Пока они не так сильно регламентированы, что позволяет выполнять проекты с использованием иностранных продуктов. Что же касается конкретных процентов, то точную оценку здесь дать сложно, так как такой аудит не проводился. Но если брать проектирование на основе BIM, то большая часть проектировщиков используют AutoCAD — так исторически сложилось при оформлении документов. На данный момент его прямой конкурент — отечественный nanoCAD — в чем-то даже превосходит свой аналог, в частности, в такой ключевой функции, как оформление документации. Это дает основание предполагать, что в перспективе пользователи перейдут на отечественное ПО. Например, Model Studio CS базируется именно на nanoCAD. Полагаю, что примерно пять-шесть лет сохранится рынок с преобладанием зарубежных решений. Однако его сокращение неизбежно, особенно в сегменте госзаказов.

— В любом случае тенденция перехода с зарубежного ПО на отечественное усиливается. Насколько быстро идет этот процесс?

— Крупные игроки, у которых много госзаказов, уже сейчас осуществляют



Основная трудность заключается в том, что многие компании не хотят переходить на отечественное ПО либо в силу инерции и привычки, либо по причине отсутствия какого-то функционала, либо потому, что этот функционал реализован по-другому, нежели чем у зарубежного софта

такой переход, причем даже в рамках действующих проектов, которые изначально выполнялись с помощью иностранного ПО. Спрос на российские решения, по моим ощущениям, возрос в два-три раза. Это относится как к уже выполненным проектам с целью сравнения эффективности программных решений, так и в отношении проектов, которые сейчас реализуются.

— Какое место занимает Model Studio CS в период этого исторического перехода?

— Напомню, что Model Studio CS, представленная на рынке с 2008 года, изначально предназначалась для промышленного сектора. Сейчас активно

развивается и гражданское направление, что позволяет нам работать на широком фронте, не закрывая один лишь сегмент, а предоставляя комплексные решения. Если зарубежные продукты могут закрывать только, к примеру, строительную часть, то мы предлагаем линейку из 14 продуктов, что позволяет позиционировать наши решения как комплексные, обладающие гораздо большими возможностями, чем у локальных конкурентов и у зарубежных продуктов. Это очень удобно для BIM-менеджеров, контролирующих процесс проектирования.

Хочу подчеркнуть: не утверждаю, что наши решения самые лучшие в этом сегменте, но они реально закрывают весь комплекс проектирования. Это особенно важно, учитывая тот факт, что для конечного пользователя при выборе ПО актуально единое окно входа в процесс. Выбирая Model Studio, он получает централизованную поддержку по всем направлениям работы. Поэтому Model Studio CS позиционируется на рынке как единая комплексная система, которая реализует проекты целиком, а не только их отдельные участки. Кроме того, она может интегрироваться с другими решениями и закрывать определенные узлы, не беря весь проект

ЕСЛИ СЕЙЧАС КОМПАНИЯ НЕ ЖЕЛАЕТ ПЕРЕХОДИТЬ С ЗАРУБЕЖНОГО ПРОДУКТА НА ОТЕЧЕСТВЕННЫЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ ПО ПРИЧИНЕ НЕХВАТКИ КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ СПЕЦИАЛИСТОВ, ТО В БУДУЩЕМ ОНА МОЖЕТ СТОЛКНУТЬСЯ С ОПРЕДЕЛЕННЫМИ ТРУДНОСТЯМИ, ТАК КАК ИМЕЮЩИЙСЯ У НЕЕ ФУНКЦИОНАЛ НЕ БУДЕТ ПОЛНОСТЬЮ ОТВЕЧАТЬ ТРЕБОВАНИЯМ, ПРЕДЪЯВЛЯЕМЫМ РЫНКОМ.

в полном объеме. Наличие единого поставщика гарантирует безупречную работу продуктов.

— То есть речь идет только об этапе проектирования?

— Не совсем так. Сегодня мы обеспечиваем более широкий подход и для строительства, и для эксплуатации. Так, наши решения позволяют следить за графиками строительства объекта и многое другое. Если мы говорим о его эксплуатации, то у нас для этих целей существуют дополнительные решения.

— Зарубежные разработчики утверждают, что их решения закрывают всю линейку. А насколько Model Studio CS в этом плане может бросить им вызов? Хотя существует мнение, что иностранное ПО, впрочем, как и отечественное, закрывает не весь контур...

— Если говорить о полном закрытии всего процесса, то это сделать непросто, так как каждый пользователь имеет свою специфику. У него может быть документация, которую он разрабатывает по своим стандартам. Если вести речь о зарубежных продуктах, то некоторое время назад здесь возникла тенденция перевода всех данных в облачные решения. И большая часть проектов стала храниться в облаках. Для России тут есть определенные минусы: серверы, которые хранят эту информацию, как правило, находятся за рубежом. Возникает вопрос сохранности информации: если иностранный разработчик уходит с нашего рынка, то многие пользователи теряют доступ к своим облачным данным. Мы же базируемся на локальных хранилищах, кото-



По статистике, еще недавно до 90% софта имело иностранное происхождение и лишь 10% — отечественное. Сегодня положение меняется

рые не зависят от санкций. Они всегда с нами. Никто не перекроет доступ к информации. Если же говорить о Model Studio CS в плане покрытия, то для всех рабочих мест здесь имеется свой набор специализированных отчетов по каждой специальности. Если, к примеру, кто-то занимается архитектурой, то идет одна выгрузка, если работаете в разделе ВК — другая. И все стандартизировано под каждый тип модуля. Помимо этого, у нас есть обширная база стандартных компонентов, которые входят в комплект поставки программных решений. Если же не хватает каких-либо компонентов, то мы создаем их после согласования с заказчиком. Распространенная практика — реализовывать пилотные проекты, по результатам которых проектировщики указывают на то, что надо еще доработать. Обычно такую возмож-

ность используют крупные компании. Поэтому с точки зрения покрытия мы позиционируем себя как разработчиков всей документации.

— Ваш программный продукт сложный, и научиться работать в нем непросто. А сколько времени требуется стандартному проектировщику на его освоение?

— У нас есть база обучения для дистрибуторов «Быстрый старт», а также существуют платные курсы в режиме онлайн и офлайн, среднее время обучения на которых составляет три рабочих дня. Но я не скажу, что трехдневных курсов достаточно, чтобы реально освоить весь функционал. Надо привыкнуть к nanoCAD, к его интерфейсу, который при всей схожести с иностранным сильно отличается в деталях. Если мы говорим про уверенное пользование, то моя оценка — месяц-полтора. Много зависит от возрастного контингента: если это студенты или молодые специалисты, им, возможно, хватит недели-полторы. А вообще, все индивидуально.

— Повысился ли за последнее время спрос на ПО для строительства жилья?

— Разумеется. Сегодня большой спрос на такое ПО. Но тут есть своя

КРУПНЫЕ ИГРОКИ, У КОТОРЫХ МНОГО ГОСЗАКАЗОВ, УЖЕ СЕЙЧАС ОСУЩЕСТВЛЯЮТ ПЕРЕХОД, ПРИЧЕМ ДАЖЕ В РАМКАХ ДЕЙСТВУЮЩИХ ПРОЕКТОВ, КОТОРЫЕ ИЗНАЧАЛЬНО ВЫПОЛНЯЛИСЬ С ПОМОЩЬЮ ИНОСТРАННОГО ПО. СПРОС НА РОССИЙСКИЕ РЕШЕНИЯ ВОЗРОС В ДВА-ТРИ РАЗА.

специфика. Крупные застройщики часто пользуются своими разработками, и зайти к ним непросто. Они создают ПО, что называется, «под себя». Но все же рынок растет, причем не только в секторе проектирования нового строительства, но и в сегменте реконструкции уже построенных зданий. Везде есть своя специфика, но, по большому счету, все завязано на библиотеках, которые постоянно расширяются. Существует возможность переносить элементы из одних баз данных в другие. Если кому-то недостаточно своего материала, то мы можем за отдельную плату пополнить это хранилище или связать с нашими партнерами, обладающими такими компонентами. В вопросах наполнения библиотек и новых подходов к проектированию особых проблем я не вижу.



Егор Бачурин: «Существует дефицит кадров для конечных пользователей. Для решения этой проблемы мы расширяем сотрудничество со многими вузами. Так, недавно заключили соглашение с МГСУ»

— Исходя из скорости изменений, происходящих на рынке, как будет меняться Model Studio CS?

— В первую очередь это применение датацентричных технологий, которые появятся у нас к концу текущего года и обеспечат изменение подхода к проектированию. Если сейчас мы завязаны на dwg-файле, то хотим перейти к работе с базой данных. Благодаря этому увеличится быстродействие, сократится время публикации элементов и в целом вся работа системы улучшится. Плюс планируем вывести несколько отдельных решений, в частности, Model Studio CS «Наружные сети». Плюс работа над быстродействием. Но основное — это поддержка Linux. Что это даст пользователю? Он сможет уйти от применения Microsoft и пользоваться другими операци-

онными системами. У пользователя также появится закрытый контур, позволяющий больше не опасаться санкций.

— Прогнозируете ли вы рост спроса на ваш продукт и в каких объемах?

— Мы уже видим кратное увеличение спроса на него. И я думаю, он будет только расти. Причем за счет не только гражданского, но и промышленного строительства. После ухода зарубежных разработчиков образовался определенный вакуум, который надо быстро заполнить, адаптироваться к новым решениям. Также планируем свое присутствие в учебных заведениях, организацию бесплатных курсов, максимальное участие Model Studio CS на всех этапах учебного процесса.

— Собирается ли компания широко внедрять коробочные решения, когда «купил продукт — и тут же все заработало»?

— Я считаю, что от термина «коробочные решения» лучше уходить. В принципе мы и сейчас их используем: приобретая наш продукт, пользователь одновременно получает все инструкции по его использованию. Если мы говорим про реальную «коробку» для больших компаний, то тут важен подход пилотного проекта. А вот для небольших пользователей такие решения возможны. В чем тут загвоздка? Коробочные решения — это узкие бутылочные горла, грозящие опасностью неоптимального использования такого ПО.

— Заключительный вопрос: если представить себя в качестве пользователя, вам нравится работать в Model Studio CS?

— В свое время для меня стало открытием, что российский продукт является вполне зрелым и может реализовывать большие проекты. И могу с уверенностью сказать, что мне нравится работать в Model Studio CS. **■**

Беседовал Александр Иванов

ЕСЛИ ВЕСТИ РЕЧЬ О ЗАРУБЕЖНЫХ ПРОДУКТАХ, НЕКОТОРОЕ ВРЕМЯ НАЗАД ЗДЕСЬ ВОЗНИКЛА ТЕНДЕНЦИЯ ПЕРЕВОДА ВСЕХ ДАННЫХ В ОБЛАЧНЫЕ РЕШЕНИЯ. И БОЛЬШАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТОВ СТАЛА ХРАНИТЬСЯ В ОБЛАКАХ. ДЛЯ РОССИИ ТУТ ЕСТЬ ОПРЕДЕЛЕННЫЕ МИНУСЫ. ВОЗНИКАЕТ ВОПРОС СОХРАННОСТИ ИНФОРМАЦИИ.

«ГДЕ ДЕНЬГИ, ЗИН?»

Дефицит кадров в отрасли нарастает. Опросы показывают, что ситуацию усугубляет в том числе и «денежный вопрос» — строители недовольны зарплатами. Разбираемся в проблеме со специалистами крупнейшей российской онлайн-платформы по поиску работы и сотрудников HeadHunter (hh.ru)*.



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

— В профессиональной сфере «Строительство, недвижимость» в Республике Татарстан сохраняется выраженный дефицит кадров. По данным за апрель 2023 года, на одну вакансию приходится всего 2,7 резюме — рынок труда по-прежнему соискательский. Число вакансий в сфере выросло на 14,1% к марту 2023 года и на 35,3% — к апрелю 2022-го. По итогам апреля доля вакансий в сфере строительства составила 15% от всего числа предложений о работе в республике.

Средняя ожидаемая зарплата за тот же период в сфере строительства по Татарстану составила 82,5 тыс. руб., средняя предлагаемая — 65,6 тыс.

По результатам опроса россиян только 26% соискателей из сферы строительства и недвижимости устраивает их зарплата, 71% респондентов недовольны уровнем дохода. При этом четверть опрошенных сообщили, что с начала 2023 года их зарплаты выросли, в 65% ответов — не изменились и в 10% ответов доходы снизились. Треть соискателей из сферы строительства отметили, что за 2022 год сталкивались с задержкой заработной

платы: почти в половине случаев работодатели объясняли это проблемами в финансовой деятельности компании.

Еще один опрос российских соискателей, который проводила служба исследований hh.ru, говорит о том, что 63% респондентов из сферы строительства и недвижимости готовы работать за границей: из них 5% активно ищут возможность, 27% такой возможности не ищут, 31% готовы переехать только в случае абсолютной необходимости. Топ причин для переезда — лучшая зарплата, интересное предложение

по работе и возможность получить опыт.

Больше всего потребность в сотрудниках в Татарстане (30% от всех вакансий в строительстве) отмечается у компаний, которые занимаются возведением коммерческих объектов (торговые площади, офисные центры). Примерно поровну — четверть — в жилищном и промышленном строительстве, пятая часть — в строительстве объектов нефтегазовой отрасли. Меньше всего — 2% — приходится на строительство телекоммуникационных объектов. **G**

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

** Комфортным для рынка труда считается показатель 4–7 резюме на одну 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 одну вакансию не превышает 3 единиц, рынок труда находится в состоянии выраженного дефицита кадров.

В каких сферах строительства в Татарстане размещено больше всего вакансий, апрель 2023 года



НАВОРОТИЛИ ГОРЫ...

МУСОРА



На фоне разразившегося в столице Татарстана «мусорного коллапса» Центр общественного контроля в сфере ЖКХ Республики Татарстан запустил опрос населения о качестве предоставления услуги по вывозу мусора.

Полигоны ТКО переполнены, региональный оператор не справляется с работой, к тому же городу не хватает 298 контейнерных площадок — на сумму более 340 млн руб. Об этом на традиционном деловом понедельнике рассказал заместитель руководителя исполкома Казани Искандер Гиниятуллин.

— Число жалоб жителей на несвоевременный вывоз мусора выросло. С начала 2023 года в систему «Открытая Казань» поступило 1,5 тыс. заявок. Тогда как за четыре месяца 2022 года их было почти в три раза меньше. Картина выглядит удручающей, особенно на фоне эффективной и плодотворной работы прошлых лет.

Чиновник озвучил также и причины возникновения проблемы. По его словам, ситуацию в этом году усугубило закрытие ранее действовавших полигонов ТКО в Зеленодольском, Пестречинском, Верхнеуслонском и Лаишевском районах, тогда как новые объекты обращения с отходами пока не появились. В итоге мусор из соседних районов везут в Казань, переполняя полигоны столицы, которые уже требуют рекультивации и дополнительных природоохранных мероприятий. Все это, вкуче со срывами в текущей работе регионального оператора в начале года, привело столицу Татарстана к мусорному коллапсу. **С**

Ассоциация «Региональный Центр общественного контроля в сфере ЖКХ Республики Татарстан» решила внести свой вклад в решение данной проблемы — определить ее масштабы и вектор развития с помощью опроса населения. Жителей республики, проживающих как в многоквартирных, так и в частных домах, попросили оценить качество предоставления услуги по вывозу мусора, а также ответить на ряд вопросов. Результаты опроса будут доведены до органов власти и профильных министерств, ведомств. Также они будут опубликованы на сайте журнала «Стройэкспертиза» (stroyex.pro) в рубрике, посвященной ЖКХ. Ознакомиться с результатами опроса можно будет здесь:



ВЗБОЛТАТЬ, НО НЕ СМЕШИВАТЬ?

ПОЧЕМУ ЗАСТРОЙЩИКИ БОЯТСЯ МИКСОВАТЬ РАЗНЫЕ ТИПЫ ЖИЛЬЯ

Боязнь смешивать классы и форматы жилья — распространенная «болезнь» девелоперов. Этот текст — прививка для тех, кто боится отойти от стандартов. Рассказываем, почему для развития города полезно смешивать форматы и что девелоперы выигрывают от миксов.



Наиля Мухаметова,
ведущий менеджер Центра
маркетинговых исследований GMK

У девелоперов есть деловая традиция — выбирать какой-то конкретный класс, например «комфорт», и в рамках него развивать проект.

Механизмы привычные:

- определяем емкость рынка и цену;
- подбираем продуктовые характеристики;
- изучаем аудиторию.

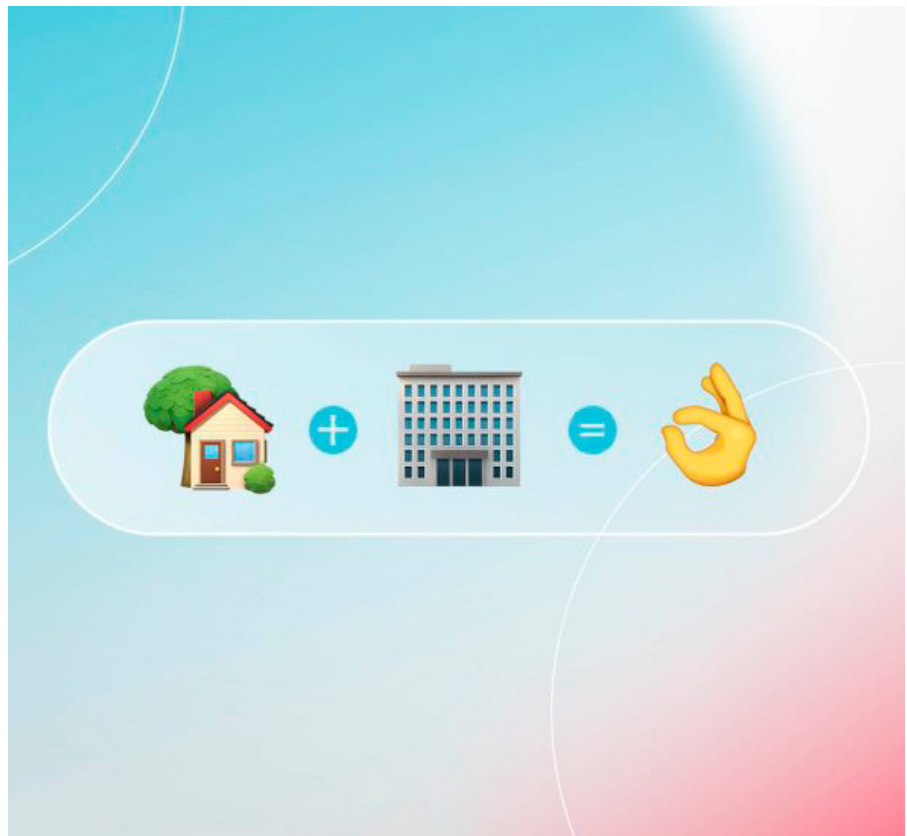


Схема проверенная, однако возникает проблема сегрегации. Разделение жилья на классы программирует разделение населения по признаку доходов. Представим, один человек может позволить себе «эконом», а другой — «бизнес». Оба живут в разных частях города, с разной средой, благоустройством, качеством отделки и в разных по площади квартирах. У них различаются даже подъезды.

А в больших проектах добавляется отличие и в инфраструктуре. В более высоких классах объекты интереснее: необычные школы, концептуальные детские сады, поликлиники, качественная коммерция. В проек-

тах «эконом» такие вещи создаются по остаточному принципу.

Город начинает делиться: одни территории становятся более престижными, комфортными и развивающимися, в других проектируется заранее устаревший продукт, с ближайшими перспективами имиджа хрущевок у следующих поколений.

Строитель или продавец мыслит короткими категориями: пришел в проект — построил — продал — забыл. Но тогда происходит бесконтрольное программирование жизни города по проигрышному сценарию, при котором социальная разделение только усиливается, что



Аллея в одном из уже реализованных коттеджных поселков «Хрустального девелопмента» — EcoVille

противоречит общемировым принципам устойчивого развития. Путь девелопера иной: не только возводить жилье, но и формировать устойчивую среду для жизни.

Устойчивость среды с точки зрения инфраструктуры — это когда разные группы населения имеют доступ к достаточно высокому уровню комфорта проживания и качеству социальной инфраструктуры. То есть к образованию, медицине, досуговым объектам, коммерческим проектам.

Из-за разделения на классы город теряет эту устойчивость: возникают пятна жилой застройки, лишены инфраструктурных магнитов, сценариев содержательного времяпровождения. Нет сценария — появляется хаос, порождающий социальное напряжение. Поэтому девелоперы, которые задумываются о том, что они оставляют существующим покупателям и будущим поколениям и как влияют на развитие города, могут создавать проекты, не усугубляющие расслоение общества, при этом учитывая, что у разных классов своя целевая аудитория и важно не потерять ее доверие и учесть уровень дохода.

Почему миксовать форматы — хороший сценарий

Миксовать форматы можно в двух вариантах:

1. Когда в рамках одного проекта на территории есть многоквартирные дома, таунхаусы и коттеджи.

При этом целевые аудитории разных уровней дохода живут вместе и пользуются единой социальной инфраструктурой, которая обеспечивает высокий уровень комфорта. Одни бы не получили такого уровня инфраструктуру в коттеджном поселке, дру-

гие — большую и безопасную школу необычного формата.

2. В рамках одного проекта сочетать разные классы жилья. Допустим, в рамках КОТ сделать жилье бизнес- и комфорт-класса.

Что благодаря миксу может девелопер:

- Создать более полноценную инфраструктуру на новой территории.
- Если строишь только загородные дома, сложно заработать достаточно, чтобы инвестировать в каче-

ДЕВЕЛОПЕРЫ, КОТОРЫЕ ЗАДУМЫВАЮТСЯ О ТОМ, ЧТО ОНИ ОСТАВЛЯЮТ СУЩЕСТВУЮЩИМ ПОКУПАТЕЛЯМ И БУДУЩИМ ПОКОЛЕНИЯМ И КАК ВЛИЯЮТ НА РАЗВИТИЕ ГОРОДА, МОГУТ СОЗДАВАТЬ ПРОЕКТЫ, НЕ УСУГУБЛЯЮЩИЕ РАССЛОЕНИЕ ОБЩЕСТВА, ПРИ ЭТОМ УЧИТЫВАЯ, ЧТО У РАЗНЫХ КЛАССОВ СВОЯ ЦЕЛЕВАЯ АУДИТОРИЯ И ВАЖНО НЕ ПОТЕРЯТЬ ЕЕ ДОВЕРИЕ И УЧЕСТЬ УРОВЕНЬ ДОХОДА.



Индивидуальные жилые дома с ЗУ



Таунхаусы



Многоквартирные дома до 4х этажей

В проекте ЖК «Ритмы» нет многоэтажных домов, максимум — четыре-пять этажей. Но при этом девелопер предлагает разные форматы

ственную инженерную, дорожную, социальную инфраструктуру. Микс форматов позволяет развернуться: в проектах появляются школы, сады, прогулочные аллеи.

Сергей Колесников, исполнительный директор холдинга «Партнер» в Екатеринбурге:

— Даже таунхаусы, которые имеют более плотную застройку в рамках ограниченного земельного участка, все равно не дадут той плотности, которую даст многоквартирный дом. Микс обеспечивает определенную доходность, что, в свою очередь, позволяет застройщику реализовать все свои замыслы в создании комфортной среды.

• *Привлечь интересные коммерческие проекты.*

Типовой коттеджный поселок не может предложить бизнесу столько возможностей для коммерции, сколько проект с сочетанием разных форматов (многоквартирное жилье + ИЖС), как раз по причине различия между аудиториями, большего количества жителей, заложенной в проект инфраструктуры. Потен-

циальный трафик в микс-проектах выше, чем в классической загородке.

• *Расширить целевую аудиторию.*

Сочетая разные форматы, мы привлекаем к проекту не узкую аудиторию с конкретным запросом и уровнем дохода, а разные слои населения.

Кристина Яковенко, руководитель проекта «Коттеджный поселок Хрустальный»:

— Обширная продуктовая линейка и разные площади — это возможность одновременно работать с разными целевыми аудиториями и не проседать в продажах, если вдруг что-то случается. Использование разных форматов позволяло подстроиться под текущую ситуацию, например в пандемию. Как только мы делали акцент на каком-либо продукте, его сразу у нас приобретали.

• *Способствовать тренду на «квартирную карьеру».*

— В рамках одного проекта люди могут купить сначала однокомнатную квартиру, потом трехкомнатную. Позже они смогут переехать

в таунхаус или свой дом. И все это — не меняя среды, к которой они привыкли и которая им нравится, — отмечает Сергей Колесников.

Но миксовать форматы и классы сложнее, потому что появляется много вопросов с точки зрения позиционирования, проектирования, коммерческой составляющей. Кроме того, девелоперы боятся, что покупатели оттолкнет смешанный формат.

Удачные примеры микса форматов

Миксология в девелопменте — пока редкое явление. Но примеры удачных миксов встречаются: девелоперы-трендсеттеры доказали, что успешный проект, где сочетается многоквартирное и загородное жилье, есть.

Холдинг «Партнер», ЖК «Ритмы»

В проекте нет многоэтажных домов, максимум — четыре-пять этажей. Но при этом девелопер предлагает разные форматы:

- многоквартирные дома с ремонтом и мебелью;
- индивидуальные дома с собственными участками;
- таунхаусы с приватной территорией.

При этом девелопер образцово решает возражение о том, как сочетать ценность загородного жилья с многоквартирными домами. Жители загородных домов хотя бы уединенности, жители квартир — активной городской жизни с развитой инфраструктурой.

«Партнер» делит разные форматы на очереди. Например, отдельно стоит линия многоквартирных домов, потом идет парк или улица, затем — таунхаусы. В проекте невозможно встретить во дворе многоквартирного дома частный коттедж.

Компания «Хрустальный девелопмент», мкрн «Хрустальный парк»

В микрорайоне запланировано 15 жилых кварталов с разными форматами: таунхаусы, дуплексы, квадроуплексы и индивидуальные дома. Девелопер построил детский сад,

ЕСЛИ СТРОИШЬ ТОЛЬКО ЗАГОРОДНЫЕ ДОМА, СЛОЖНО ЗАРАБОТАТЬ ДОСТАТОЧНО, ЧТОБЫ ИНВЕСТИРОВАТЬ В КАЧЕСТВЕННУЮ ИНЖЕНЕРНУЮ, ДОРОЖНУЮ, СОЦИАЛЬНУЮ ИНФРАСТРУКТУРУ. МИКС ФОРМАТОВ ПОЗВОЛЯЕТ РАЗВЕРНУТЬСЯ: В ПРОЕКТАХ ПОЯВЛЯЮТСЯ ШКОЛЫ, САДЫ, ПРОГУЛОЧНЫЕ АЛЛЕИ.

в проекте — общеобразовательная школа, школа искусств с актовым залом, второй детский сад, выделен участок под торговый центр.

Пример микса классов

Компания «Унистрой», ЖК «ART City»

В проекте локация не подразумевала размещение комплекса в «бизнесе» — место не подходило под критерии, потому что девелопер осваивал новую площадку. А бизнес-класс должен располагаться в центре или в каких-то местах деловой активности, местах притяжения.

В этом случае первая очередь была построена в комфорт-классе. Девелопер начал развивать локацию, у территории повысилась ценность, и следующие очереди были построены в классе выше.

Так в рамках одного проекта происходит перетекание из одного класса в другой, получается органический микс.

Что стоит учесть при планировании мультиформатных проектов

Рассказывает Сергей Колесников, исполнительный директор холдинга «Партнер» в Екатеринбурге.

- 1. Позиционирование проекта и продвижение продукта.** Покупатели домов хотят единенности и тишины, покупатели квартир — это аудитория с разными потребностями. Нужно искать нетривиальные решения при продвижении и лидогенерации.
- 2. Создание среды для людей с разными целями, сценариями проживания и запросами.** Задача — не допустить конфликтов между разными типами застройки. Одни любят шумно проводить время в выходные, а другим нужен покой.
- 3. Решение вопроса с назначением земельных участков.** Под дома идет другой тип земельных участков. Кроме того, есть ПЗЗ — правила застройки землепользования, по которым

нужно правильно совместить многоквартирное жилье с индивидуальным.

- 4. Архитектурный облик.** В рамках одного проекта сложно увязать многоквартирные и индивидуальные дома. Есть определенные принципы: постепенно понижать этажность, создавать буферные зоны.

По мнению Кристины Яковенко, руководителя проекта «Коттеджный поселок Хрустальный», мультиформатный проект действительно позволяет быть более гибким и создавать интересную городскую среду с уникальным дизайн-кодом. Но девелопер должен учесть важные моменты:

- 1. Продумать зонирование.** Надо заранее продумать расположение домов так, чтобы жители не мешали друг другу: из окон многоквартирных домов не должен быть виден двор загородного дома.
- 2. Не создавать большого разрыва между продуктом с точки зрения площади и бюджета покупки.** Квартира и дуплекс — хорошее сочетание, студию и загородный дом лучше разместить подальше друг от друга.
- 3. Разделять проекты на бумаге.** Объединять в один жилой комплекс в рамках одной проектной декларации загородное жилье и многоквартирные дома проблематично. Поэтому в проекте «Хрустального» — два кредитных комитета на проектное финансирование, два разных набора документов.
- 4. Быть готовым к проблемам с подрядчиками.** Подрядчики, которые умеют строить многоэтажные дома, не умеют работать с загородным жильем. А те, кто строит загородку, часто не готовы к масштабам.
- 5. Разрабатывать новые подходы к продвижению проекта.** Малоэтажка очень многогранна, и важно понять, разобраться в продукте — универсального решения нет. Нужно начинать

с анализа участка, аудитории и в рамках этого выработать стратегию этапности преподнесения форматов жилья.

- 6. Выстроить процессы и структуру в компании, чтобы уметь работать с разными форматами одновременно.** Важно правильно выстроить этапы реализации проекта, распределить зоны ответственности и обязанности по срокам. Например, в многоквартирных домах принято так: дом построили и начали делать благоустройство. Если в малоэтажном строительстве так сделать, то времени на благоустройство просто не хватит в рамках цикла строительства. Поэтому нужно очень грамотно выстраивать этапность стройки.

Когда не нужно миксовать форматы?

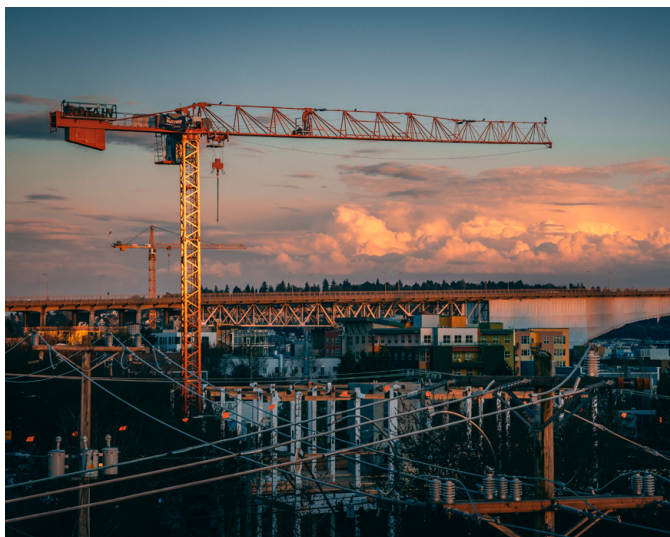
Ответ на вопрос определяется исследованием множества факторов: анализом исходных данных и рыночного потенциала локации, исследованием целевой аудитории и ее потребностей, определением наилучшего сочетания цены и периода выбытия продаваемого жилья разных форматов в проекте.

Так, в пригородном КОТе можно сделать микс с разными классами жилья и поставить интересную школу. Постепенно люди будут выбирать локацию благодаря хорошему учебному заведению. Это будет аудитория, которой важно, где учатся дети. То есть в район придет человек не с конкретным уровнем дохода, а с определенными ценностями и интересами, которые и определяют возможность создания однородной, устойчивой среды для жизни. **□**

Материал предоставлен для публикации компанией GMK



ПЕРВЫЙ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ КОНКУРС «ЛУЧШАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН»



Конкурс проводится Министерством строительства, архитектуры и ЖКХ РТ с целью выявления и поощрения проектов, направленных на развитие городской среды, а также представителей инвестиционно-строительного комплекса Татарстана.

К участию приглашаются юрлица, осуществляющие профессиональную деятельность на территории республики. На конкурс принимаются работы в сфере архитектуры, стро-

ительства и реставрации, реализация которых была начата или завершена в прошлом году. Победителям в каждой из восьми номинаций будут вручены знаки «Лучший в профессии», а представителю из числа ветеранов отрасли – «За вклад в профессию».

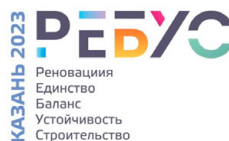
Заявки принимаются, итоги будут подведены не позднее 1 августа 2023 года.

Подробности по телефону: +7 (843) 231-14-55

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.

КОНКУРС #СПРОСИСТРОИТЕЛЯ-2023



Организатор конкурса — Общественный совет при Минстрое России. #СПРОСИСТРОИТЕЛЯ проводится ежегодно с целью популяризации строительных специальностей среди детей и молодежи. Принять участие в нем могут дети от 6 до 14 лет. Данное мероприятие проводится

в рамках реализации инициативного проекта «Я — строитель будущего!».

К участию в конкурсе принимаются текстовые и видеовопросы. На лучшие из них ответы дадут глава Минстроя России Ирек Файзуллин, председатель Общественного совета при Минстрое Рос-

сии Сергей Степашин, председатель правления АЭР Леонид Ставицкий. Подведение итогов и церемония награждения победителей состоится в День строителя в начале августа 2023 года.

Срок приема заявок — до 27 июля 2023 года.

Подробности на сайте я-строительбудущего.рф.

ЛЕТНИЙ КОНКУРС ТОП ЖК — 2023

В рамках летнего конкурса определяются лучшие решения в новостройках России по отдельным элементам. Например, лучший двор, лучшее озеленение и ландшафтный дизайн, лучшие условия для спорта и пр. Всего 12 номинаций. К участию допускаются жилые комплексы от застройщиков всей территории Российской Федерации. Организаторы конкурса — Комитет ТПП РФ по предпринимательству в сфере строительства, Комиссия РСПП по жилищной политике, Национальное объединение застройщиков жилья. Победителей определяют 1–4 августа 2023 года. Объявление и награждение состоятся в рамках празднования Дня строителя — 2023.



Дата окончания приема заявок — 30 июня 2023 года.
 Подробности на сайте profi.erzrf.ru.

VI МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНКУРС «ДИЗАЙН-ПЕРСПЕКТИВА-2023»



Цель конкурса — популяризировать профессии архитектора, дизайнера, декоратора, выявить и поощрить новаторские идеи в создании благоприятной жилой среды и предметов интерьера. К участию приглашаются студенты профильных направлений, молодые практикующие специалисты, коллективы численностью до трех человек. На конкурс принимаются

работы, ранее не участвовавшие в других конкурсах, по 11 номинациям, включая такие номинации, как «Свет», «Интерьер общественного пространства», «Интерьер жилого пространства», «Искусство в интерьере».

Срок предоставления работы — до 31 октября 2023 года.

Подробности на сайте designoutlook.ru.

ВСЕРОССИЙСКИЙ КОНКУРС ЦИФРОВОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ DESIGN CHALLENGE

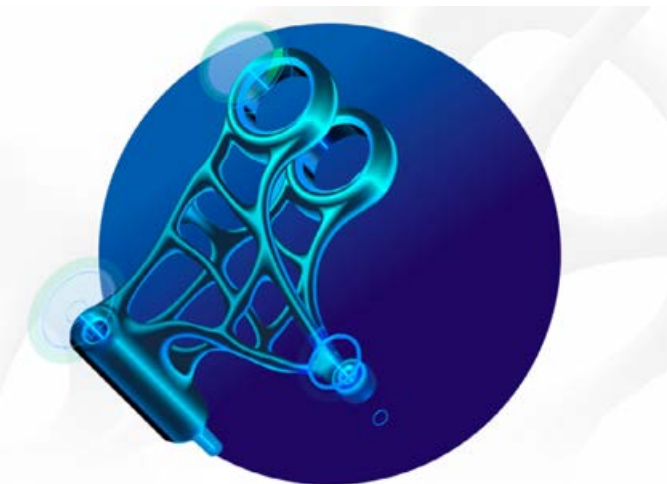
Организатор конкурса — Национальный центр промышленного дизайна и инноваций 2050.ЛАБ. Это площадка для продвижения новых методов проектирования и профессионального развития активных и талантливых специалистов.

В конкурсе может принять участие любой дизайнер, который уверенно чувствует себя в цифровых системах проектирования и нацелен на быстрый

результат. Регистрация участников завершается 23 июня 2023 года в 23:00.

26–27 июня 2023 года состоится очный подготовительный практикум от World Skills Russia. Финалисты, успешно прошедшие подготовительную работу, будут допущены к выполнению задачи на конкурсе. Работу конкурсантов будут сопровождать менторы World Skills Russia.

Подробности на сайте 2050contest.ru.





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



6 ИЮНЯ

Видеоконференция. Расширенное заседание Комиссии РСПП по жилищной политике «**КРТ глазами застройщика**».

Организаторы: Российский союз промышленников и предпринимателей (РСПП), Национальное объединение застройщиков жилья (НОЗА)

Подробнее на сайте profi.erzrf.ru

8 ИЮНЯ

Онлайн круглый стол «**Экспертный взгляд: аналитика рынка недвижимости с разных сторон**»

Организатор: ООО «СМАТИС»

Подробнее на сайте events.smartis.bi

9 ИЮНЯ

Вебинар «**Нормативный разбор. Сметное движение**»

Организатор: Университет Минстроя

Подробнее на сайте niisf.org

13 ИЮНЯ

Всероссийский практический вебинар «**Инвестиционная программа — 2023: нововведения, разработка и корректировка**»

Организатор: информационный портал «Управление ЖКХ»

Подробнее на сайте upravlenie-gkh.ru

13 ИЮНЯ

Курс профессиональной переподготовки «**Информационное моделирование в промышленном и гражданском строительстве (BIM)**»

Организатор: Университет Минстроя
Подробнее на сайте niisf.org

13 ИЮНЯ

Видеоконференция расширенного заседания Комиссии РСПП по жилищной политике «**Внедрение технологий информационного моделирования в жилищном строительстве**»

Организаторы: РСПП, НОЗА

Подробнее на сайте profi.erzrf.ru

13 ИЮНЯ — 15 АВГУСТА

Курс профессиональной переподготовки «**Промышленное и гражданское строительство**»

Организатор: Университет Минстроя

Подробнее на сайте niisf.org

22 ИЮНЯ

Вебинар «**Изменения в жилищном законодательстве за I полугодие 2023 года**»

Организатор: юридическая компания «Корпорация»

Подробнее на сайте 4tsg.ru



5–16 ИЮНЯ

Курсы «**Экспертиза проектной документации**»
Учебный центр ГАУ «УГЭЦ РТ», г. Казань,
ул. Шуртыгина, 22

06 07 / 2023

6–8 ИЮНЯ

Международная выставка «**Металлоконструкции-2023**»
Москва, Экспоцентр на Красной Пресне

7 ИЮНЯ

VI Международный форум «**ВIM-форум-2023**»
Москва, «Амбер Плаза», Деловой центр

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

16 ИЮНЯ

Форум «**Лидеры рынка недвижимости**»
Казань, пр. Ф. Амирхана, 1а, ГРК «Казанская Ривьера»

20 ИЮНЯ

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

21–22 ИЮНЯ

Тренинг «**Мастерство переговоров**»
Учебный центр ГАУ «УГЭЦ РТ»,
г. Казань, ул. Шуртыгина, 22

27–28 ИЮНЯ

Форум лидеров рынка недвижимости «**Фокус-2023**»
Казань, ул. Спартаковская, 2,
IT-парк им. Башира Рамеева

28–30 ИЮНЯ

Летняя конференция предприятий ЖКХ России
(для жилищных организаций)
Сочи, Sea Galaxy Hotel Congress & Spa

3–4 ИЮЛЯ

Международный форум «**РЕБУС: Экономика строительства в историческом центре**»
Казань, ул. Спартаковская, 2,
IT-парк им. Башира Рамеева

26–28 ИЮЛЯ

Курсы «**Создание доступной среды жизнедеятельности инвалидов и других маломобильных групп населения**»
Учебный центр ГАУ «УГЭЦ РТ»,
г. Казань, ул. Шуртыгина, 22

27–28 ИЮЛЯ

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

Repa



ПРЕМИЯ
WOW AWARDS



MARKETING
REAL ESTATE
FORUM



РЕЙТИНГ
РЕКЛАМНЫХ И
КОММУНИКАЦИОННЫХ
АГЕНТСТВ



ФЕСТИВАЛЬ
РЕКЛАМЫ

WOW fest

06/09 — 08/09/2023
МОСКВА, ОМЕГА BOUNCE

ТЕРРИТОРИЯ СВОБОДЫ
И ТВОРЧЕСТВА

УЧАСТВУЙТЕ
ВДОХНОВЛЯЙТЕСЬ
ПОБЕЖДАЙТЕ



mitex™ 2023

Международная
выставка инструмента
Moscow International
Tool Expo

МОСКВА,
ЦВК «ЭКСПОЦЕНТР»

EXPOCENTRE
FAIRGROUNDS,
MOSCOW

7-10
НОЯБРЯ
NOVEMBER
2023

