

Стройэкспертиза

Республика Татарстан



отраслевой журнал в ваших интересах

июль–август 2023

С ДНЁМ СТРОИТЕЛЯ!

КАК

выгодно инвестировать в недвижимость?

возводить жилье в историческом центре, не испортив облик города?

в рекордные сроки построить знаковый объект?

проходил X юбилейный конкурс «Лучший сметчик — 2023»?

stroyex.pro

МАТЕРИАЛ, КОТОРЫЙ ОТРАЖАЕТ УРОВЕНЬ МАСТЕРА

Гипсокартон КНАУФ-лист Сапфир



Почему настоящие профессионалы выбирают КНАУФ-лист Сапфир? Это высококачественный гипсокартон повышенной прочности. Он отличается влаго- и огнестойкостью, высоким уровнем звукоизоляции и ударостойкостью. Благодаря этим свойствам КНАУФ-лист Сапфир можно использовать под отделку высококачественными финишными материалами и быть уверенным в идеальном результате.

www.knauf.ru
ООО «КНАУФ ГИПС»

KNAUF



Уважаемые коллеги, ветераны отрасли!

Поздравляю вас с Днем строителя!

Так или иначе этот праздник затрагивает более 92 тысяч жителей республики — именно столько человек числится в строительстве и смежных с ним отраслях.

Выбранная вами профессия — одна из немногих, результаты которой ежедневно, ежечасно ощущает на себе каждый человек. Вы задействованы в реализации ключевых государственных программ, достижении общенациональных целей, решении стратегических задач — от обеспечения жильем наших граждан и благоустройства общественных территорий до проектов в сфере экологии.

Татарстанский строительный комплекс — это сотни компаний-застройщиков, десятки проектных организаций и предприятий по выпуску стройматериалов. Сегодня наша отрасль развивается бурными темпами — запускаются в производство инновационные материалы, внедряются технологические решения, идет активная цифровизация сферы строительства. В то же время в своей работе вы опираетесь на опыт и знания ветеранов. В их адрес сегодня — особые слова признательности. Именно эти люди стояли за строительством крупнейших предприятий промышленности республики и заложили крепкий фундамент развития современной инфраструктуры.

Отдельная благодарность строителям, которые сегодня работают над возведением социальных и культурных объектов, вносят неоценимый вклад в создание комфортной среды для граждан нашей республики.

Дорогие друзья!

Я уверен: строители республики всегда будут на высоте, останутся опорой экономики и социальной сферы. Желаю вам здоровья, счастья и благополучия. Новых успехов вам в вашем почетном труде!

*Марат Айзатуллин,
министр строительства, архитектуры
и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан*

СОДЕРЖАНИЕ



События **2**

Актуальное

Горячее лето — 2023 **4**

Рафар Шакиров:
«Система ценообразования
становится современной,
прозрачной и достоверной» **8**

Строительство

Строительство жилья
в историческом центре:
от заманчивых перспектив
к реальному процессу **12**

С законом на связи **17**

Недвижимость

Валерий Абсаямов:
«Хороший риелтор должен
руководствоваться правилом
двух «П» — порядочностью
и профессионализмом» **27**

Технологии

Цифровизация промышленности:
необъятный горизонт перспектив **30**

Кадры

«Лучший сметчик» —
новая высота в профессии **33**

Строитель — это престижно **36**

Маркетинг

Цены с копейками
и другие ошибки девелопера,
которые мешают продажам **37**

ЖКХ

12 тысяч решенных проблем **40**

Конкурсы

Отраслевые конкурсы **42**

Календарь мероприятий

Календарь отраслевых
мероприятий **45**



Редакция:

Главный редактор: Тюрин Артем Дмитриевич

Авторы текстов: Светлана Разумова,
Олеся Бондаревская, Алсу Сафина,
Ольга Туманская, Гулюся Салахутдинова

Дизайн, верстка, корректура:
Медиагруппа Тюриных

Коммерческий отдел:

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

Издатель:

Медиагруппа Тюриных, www.tyurins.ru
+7 (495) 131-53-81, +7 (843) 253-32-36
mail@tyurins.ru

Адрес издателя: Казань, ул. Чулпан, 18

Учредитель: А.Д. Тюрин

Адрес редакции:

420111, ул. Дзержинского, 10
Телефон: +7 (843) 253-32-36

E-mail: mail@tyurins.ru

minstroy.tatarstan.ru/rus/stroitelnyj-zhurnal-strojekspertiza.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: сайты Раиса РТ и Минстроя РФ, портал мэрии Казани, пресс-службы ГАУ «УГЭЦ РТ», ГУП «Татинвестгражданпроект», Форума «РЕБУС», Гильдии риелторов РТ, Регионального центра общественного контроля в сфере ЖКХ РТ, компаний «СиСофт Девелопмент», «Техстрой», «Графика-Инжиниринг», GMMK, фотобанк ru.freerik.com

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+

Отпечатано в ООО «Артифакт»
420032, Казань, ул. Гладилова, 53а
(843) 258-19-11
Тираж 999 экземпляров





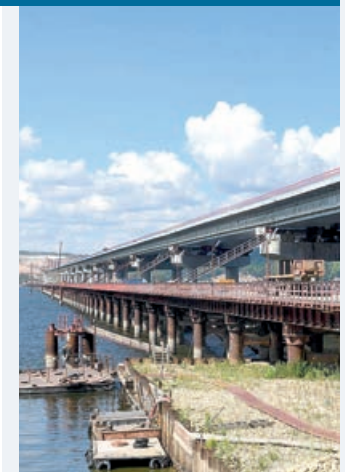
БУДЕТ СОЗДАН ЭЛЕКТРОННЫЙ РЕЕСТР ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ ЗАСТРОЙЩИКОВ

В электронном реестре будет отображаться вся информация для девелоперов, которая включена в исчерпывающий перечень документов, сведений, материалов и согласований, необходимых для инвестиционного строительства. Постановление, утверждающее правила ведения реестра, уже подписано Михаилом Мишустиным, Председателем Правительства. Документ подготовлен для реализации новых норм Градостроительного кодекса и Федерального закона «О защите конкуренции», которые были приняты в декабре 2022 года. На базе реестра документов планируется создать дополнительный сервис — калькулятор процедур в строительстве, позволяющий выстроить клиентский путь застройщика при взаимодействии с госорганами в процессе строительства конкретного объекта. Новый реестр будет работать на платформе единой информационной системы «Стройкомплекс.РФ». Его сведения будут общедоступными. Оператором реестра определен Минстрой.



В ТАТАРСТАНЕ ЗАВЕРШИЛАСЬ НАДВИЖКА ПРОЛЕТОВ МОСТА ЧЕРЕЗ ВОЛГУ

Работы были закончены раньше запланированного срока. Это событие символическое для нашей республики — новый мост через Волгу соединил два участка будущей скоростной трассы М-12. Церемония замыкания руслового пролетного строения мостового перехода прошла в торжественной обстановке, с участием Раиса РТ Рустама Минниханова. В мероприятии в режиме видеоконференции приняли участие заместитель Председателя Правительства РФ Марат Хуснуллин и министр транспорта РФ Виталий Савельев. Процесс сборки и надвигки пролетного строения протяженностью 2411 метров начался в ноябре 2021 года. Надвигка шла с левого берега. Общая длина моста составляет 3362 м. Это самое крупное искусственное сооружение в Татарстане и самое протяженное искусственное сооружение на автодороге М-12. Мост значительно снизит нагрузку на уже существующий транспортный переход через реку. «К концу года, надеемся, уже полноценно откроем дорогу до Казани», — сказал Марат Хуснуллин. «Мы в республике мечтали о мосте через Волгу. И сегодня мы стыкуем мост», — обратился к строителям Рустам Минниханов.



В РЕСПУБЛИКЕ ВВЕДЕНО ПОЧТИ 2,5 МЛН КВ. М ЖИЛЬЯ

Что составляет более 80% от годового плана. Об этом в начале августа на совещании в Доме Правительства РТ рассказал министр строительства, архитектуры и ЖКХ РТ Марат Айзатуллин. Коммерческого жилья введено 72% от запланированного объема. Это 128 многоквартирных домов общей площадью 1028 тыс. кв. м. Программа социальной ипотеки выполнена на 71% от общего объема обязательств. Построены 28 домов площадью 114 тыс. кв. м. На 90% выполнен годовой план в части ИЖС. Общая площадь готовых домов составляет 1 млн 357 тыс. кв. м.



ПРИНЯТ ЗАКОН О ЗАПРЕТЕ МЕНЯТЬ УПРАВЛЯЮЩУЮ КОМПАНИЮ ЧАЩЕ ОДНОГО РАЗА В ГОД

Госдума приняла закон в третьем чтении, документ направлен на исполнение в соответствующие комитеты. Сегодня, по действующим пока правилам, менять УК можно в любой момент, для этого достаточно принятого на общем собрании собственников жилья решения. Авторы закона считают, что новые изменения в законодательстве помогут снизить недобросовестную конкуренцию в сфере управления многоквартирными домами. Кроме того, новый документ поможет планировать работы и услуги по обслуживанию и содержанию многоквартирного дома и максимально сконцентрироваться на управлении, а не борьбе с конкурентами. В поправках также уточняется, что ограничения не будут действовать в ситуациях, когда управляющая компания не выполняет условия договора управления, а также при изменении способа управления многоквартирным домом.





ЦЕНЫ НА ПЕРВИЧКУ В ТАТАРСТАНЕ РАСТУТ, ОПЕРЕЖАЯ ДРУГИЕ РЕГИОНЫ

Аналитики «Домклик» проанализировали, как изменилась стоимость квадратного метра жилья на первичном и вторичном рынках в крупнейших регионах РФ, а также в регионах, лидирующих по числу выдач ипотеки. Татарстан показал лидирующий рост цен на квадратный метр на первичном рынке. В июне он составил 8,9%, значительно опередив Москву, Санкт-Петербург и Московскую область. Цена квадрата в новостройке Татарстана в среднем обойдется покупателю в 135 тыс. руб. — дороже лишь встанет жилье в Первопрестольной, в Северной столице и в курортном Краснодарском крае. Интересно, что вторичка, которая постепенно становится фаворитом татарстанского рынка, не показывает такого бурного всплеска по ценам. В июне, по сравнению с маем, цена на нее увеличилась на скромные 1,8%. При этом сама стоимость жилья на вторичном рынке республики уступает целому ряду других областей, например Новосибирской, Тюменской, Нижегородской, составляя 84 тыс. руб. за квадрат.



ТОЛЬКО 3% МНОГOKВАРТИРНЫХ ДОМОВ В СТРАНЕ ПРИЗНАНЫ ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНЫМИ

Об этом на Московском урбанистическом форуме рассказал Артем Селезнев, руководитель направления «Устойчивое развитие» ДОМ.РФ: «В соответствии с таксономией, энергоэффективным признано не более 3% всего жилищного фонда МКД. Соответственно, это даже с учетом строящихся домов не превышает 30% жилья в стадии строительства, которое будет вводиться в текущем году». По словам эксперта, изменить сложившуюся ситуацию поможет «зеленый» ГОСТ Р для жилых многоквартирных зданий. Он отметил, что есть планы по превращению «зеленого» ГОСТа для МКД в международный стандарт и они связаны с выходом отрасли на международный уровень. В настоящее время ведется работа по разработке и запуску пилотного «зеленого» ГОСТа для ИЖС, есть планы по созданию аналогичного ГОСТа для капремонта в 2024 году.



В РЕСПУБЛИКЕ ВЫРОСЛА ДОЛЯ ЖК С ПЕШЕХОДНОЙ УЛИЦЕЙ ВНУТРИ

В то время как в целом по стране застройщики предлагают все меньше таких проектов. К такому выводу пришли аналитики ЕРЗ.РФ, которые оценили новостройки по 133 параметрам. Одним из таких параметров стало наличие пешеходной улицы внутри жилого комплекса. Сообщается, что с 2020 года эксперты портала исследовали более 5000 жилых комплексов. Согласно исследованию, во II квартале доля ЖК с пешеходной улицей внутри сократилась на 0,2 п.п., а за год (с июля 2022-го) — на 1 п.п. (с 12,2% до 11,2%). Больше всего жилых комплексов, из тех, что продаются в июле, с продуманной внутри территории пешеходной улицей представлено в Пензенской (22,2%), Кемеровской (21,7%) областях, в Краснодарском крае (20,8%), Москве (20,8%), Тюменской области (20,4%) и Татарстане (19,4%). К слову, в нашей республике доля ЖК с пешеходной улицей внутри выросла за II квартал 2023 года на 0,5 процентного пункта.

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 ремонт 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.



ГОРЯЧЕЕ ЛЕТО-2023

Дорожающая после подъема ключевой ставки ипотека разгоняет спрос: заемщики торопятся закрыть сделки по прежним ставкам. К тому же активизировались покупатели-инвесторы, причем активно приобретаются как арендные однушки, так и коммерческие помещения. Хороший потенциал и у рынка ИЖС, где улучшены и расширены условия по сельской ипотеке. С такими итогами рынок недвижимости Татарстана завершает семь месяцев.

Покупатель жилья выбирает вторичку

— За шесть месяцев по региону зарегистрировано 56,5 тыс. ипотек — на 23% больше, чем за 1-е полугодие 2022 года. Больше всего ипотек брали на жилье — 27 тыс. (+26,7%). Активно по ипотеке приобретали и земельные участки — 19,1 тыс. (+17,8%), — подвел итоги 1-го полугодия 2023 года **Ильнур Хисматуллин**, и.о. заместителя руководителя Управления Росреестра по РТ.

Спрос на первичном рынке жилья уменьшился на 19%: за шесть месяцев зарегистрировано 8793 договора долевого участия (ДДУ). Тогда как спрос на вторичные квартиры по итогам 1-го полугодия вырос на 19,7%, до 42 521 сделки.

Перекося спроса в сторону вторички объясняется просто: готовое жилье в среднем обходится покупателю дешевле. Так, в Казани ЦИАН зафиксировал ощутимую разницу в стоимости квадратного метра между первичным и вторичным жильем — 22%. Новостройки обходятся покупателю в среднем в 179 тыс. руб. / кв. м, вторичка — в 147,1 тыс. руб. / кв. м.

— Июль стал еще более активным месяцем: рынок оживился с конца июня, когда очень хорошо начали брать и первичку, и вторичку, — говорит **Анастасия Хайруллина**, специалист по недвижимости АН «Альтера».

При этом цены пока относительно стабильны: динамика лишь догоняет инфляцию. В то же время, по данным АН «Альтера», в целом наблюдается тенденция сокращения скидок и акций в отделах продаж застройщиков.

Успеть до повышения

Руководитель АН MONACO **Александр Макин** связывает растущую активность на рынке с подросшей ключевой ставкой и, соответственно, ростом ставок по ипотеке. Об этом заговорили еще в мае, и покупатели стремились закрыть ипотечные сделки по ранее полученным одобрениям. К тому же ситуация сейчас неспокойная, и любые высвободившиеся деньги лучше конвертировать во что-то твердое. А недвижимость, как показала практика, — один из самых надежных активов для сохранения капитала и, возможно, его увеличения в будущем.

— Повышение ставки ЦБ РФ на 100 базисных пунктов стало сюрпризом для рынка, — отметил **Андрей Кочетков**, ведущий аналитик «Открытие Инвестиции», — большинство аналитиков ожидали повышения лишь на 50 базисных пунктов. Однако динамика инфляции и курса рубля оправдывает подобный шаг.

НА РЫНКЕ ПОСЛЕ НЕКОТОРОГО ЗАТИШЬЯ АКТИВИЗИРОВАЛИСЬ И ИНВЕСТОРЫ. СЕЙЧАС УДАЧНЫЙ МОМЕНТ, КОГДА МОЖНО ВЛОЖИТЬ МИНИМАЛЬНЫЕ СРЕДСТВА С МАКСИМАЛЬНЫМ ДОХОДОМ, ПОСКОЛЬКУ СФОРМИРОВАН ХОРОШИЙ СПРОС НА ПОСУТОЧНУЮ АРЕНДУ. ПРИЧЕМ СПРОС НА МАЛОМЕТРАЖНЫЕ КВАРТИРЫ ПРЕВЫШАЕТ ПРЕДЛОЖЕНИЕ.

По всей видимости, регулятор опасается инфляционного всплеска из-за негативной динамики рубля.

Реакция рынка на резкий взлет ключевой ставки не заставила себя долго ждать: три крупных банка — Газпромбанк, Росбанк и Уралсиб — уже ухудшили условия для ипотечных заемщиков, подняв ставку кредитования на 0,2–0,5 п.п.

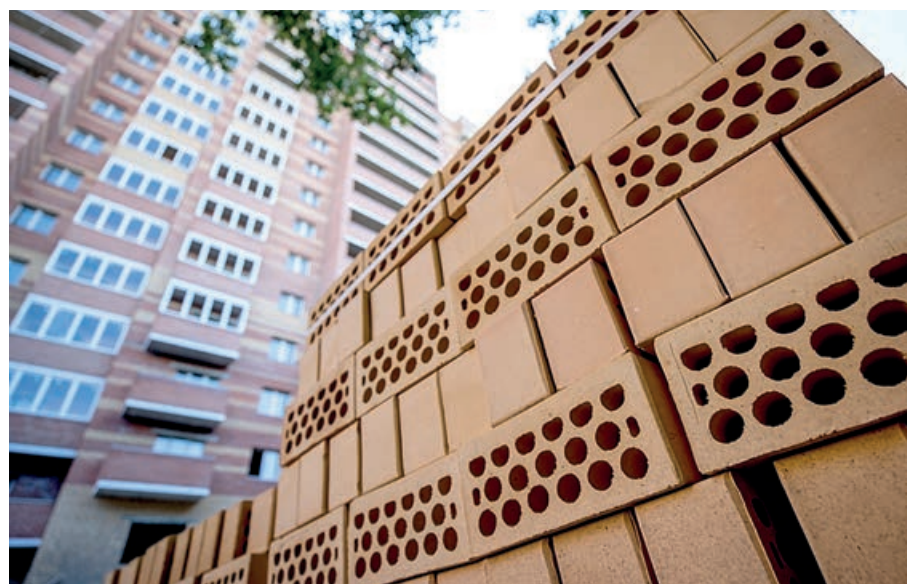
Для инвестиций и для жизни

Среди трендов можно отметить тот факт, что в ипотеку жилье приобретает не только для собственного проживания — на рынке после некоторого затишья активизировались и инвесторы. По словам Хайруллиной, сейчас удачный момент, когда можно вложить минимальные средства с максимальным доходом, поскольку сформирован хоро-

ший спрос на посуточную аренду. Причем спрос на малометражные квартиры превышает предложение. К тому же, по ее словам, программы от застройщиков позволяют субсидировать первоначальный взнос или же сделать выкуп ставки, что в итоге дает меньшую переплату по кредиту. Нередко покупатели вкладывают средства материнского капитала, чтобы приобрести квартиру для последующей сдачи в аренду.

Александр Макин отмечает также всплеск интереса к коммерческой недвижимости. По его словам, доходность от сдачи жилья в аренду как минимум вдвое меньше, и многие покупатели-инвесторы продают жилье и покупают коммерцию для пассивного дохода.

Особенностью 1-го полугодия 2023 года стало увеличение почти



Перекося спроса в сторону вторички объясняется просто: готовое жилье в среднем обходится покупателю дешевле



на 30% ипотечных сделок на нежилые помещения: если в прошлом году с января по июнь в Татарстане было зарегистрировано 957 таких ипотек, то в этом году — 1242, отмечает Росреестр.

Стрит-ритейл в фаворе

По оценке компании UD Group, спрос и ставки аренды на ликвидные объекты с интенсивным пешеходным трафиком в хороших локациях стабильно растут. В среднем по Казани арендная ставка выросла на 20% с начала года. Спрос и стоимость продажи объектов стрит-ритейла также растут. С начала года стоимость выросла пропорционально арендной ставке — на 20%. Аналитики компании считают, что сегмент стрит-ритейла будет одним из фаворитов для инвесторов. С появлением новых жилых комплексов растут качество предложения, спрос и, соответственно, стоимость.

Наиболее высокая арендная ставка традиционно фиксируется в Вахитовском, Ново-Савиновском и Советском районах. Одни из самых дорогих для аренды улиц Казани: проспект Ямашева, улицы Зорге и Декабристов.

Кроме того, аналитики UD Group отмечают повышенный интерес со стороны арендаторов к помещениям под общепит, который связан с тенденцией проектирования в жилых комплексах так называемых «гастрономических коридоров».

ИЖС как альтернатива квартире

На конец июля в республике введено 2 млн 479 тыс кв. м жилья, или 80% от годового плана, сообщает Минстрой РТ. По линии индивидуального жилищного строительства самый высокий процент выполнения — 90%. Построено 1 млн 355 тыс. кв. м. В эту общую цифру входят и организованные поселки, возведенные застройщиками, и дома, построенные населением, и постройки, легализованные по дачной амнистии, поэтому точный объем предложения отследить сложно.



На конец июля в республике введено 2 млн 479 тыс. кв. м жилья, или 80% от годового плана, сообщает Минстрой РТ. По линии индивидуального жилищного строительства самый высокий процент выполнения — 90%

ИЖС ДАЕТ ХОРОШИЙ ВКЛАД В ВЫПОЛНЕНИЕ ПЛАНА ПО ВВОДУ ЖИЛЬЯ, И ГОСУДАРСТВО ЗАИНТЕРЕСОВАНО В РАЗВИТИИ ЭТОГО СЕГМЕНТА. СРЕДИ ОБСУЖДАЕМЫХ СЕЙЧАС МЕР ПОДДЕРЖКИ РЫНКА — РАЗРАБОТАННЫЙ МИНСТРОЕМ РФ ЗАКОНОПРОЕКТ О РАСПРОСТРАНЕНИИ СХЕМЫ ЭСКРОУ НА СТРОЙКУ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ДОМОВ ПО ДОГОВОРАМ ПОДРЯДА.

О спросе в сегменте ИЖС косвенно говорит и статистика по земельному рынку. В республике за июнь Росреестр зарегистрировал 9476 сделок купли-продажи земельных участков, из них в Казани — 1689.

Спрос на ИЖС сейчас хороший, отмечает Хайруллина. Большая часть покупателей сейчас действительно рассматривают дома как альтернативу квартирам. Еще год назад можно было обменять однушку в Казани на дом в пригороде. Сейчас это невозможно: расценки на строительство и цены на готовые дома стали выше, значительно выросла и стоимость земельных участков.

Тем не менее разница в ценах между домами и квартирами все еще привлекательна для потребителя. **Александр Чесноков**, основатель бизнес-клуба ZAGOROD, среди важных факторов оживления в малоэтажном сегменте называет ощутимый ценовой разрыв между многоквартирным и загородным жильем.

Эксперт приводит красноречивые цифры: средний ценник на качественное загородное жилье в казанской агломерации стартует от 60 тыс. руб. / кв. м, тогда как в новостройках квадратный метр предлагается за 150 тыс. руб. и выше. К тому же на малоэтажку от застройщиков распространяются льготные ипотечные программы.

ИЖС дает хороший вклад в выполнение плана по вводу жилья, и государство заинтересовано в развитии этого сегмента. Среди обсуждаемых сейчас мер поддержки рынка — разработанный Минстроем РФ законопроект о распространении схемы эскроу на стройку индивидуальных домов по договорам подряда. Как и при строительстве многоквартирных домов, застройщик будет возводить дом на свои или банковские средства, а деньги гражданина получит со счета эскроу по окончании строительства. Цель законопроекта — распространить на ИЖС все льготные

ипотечные программы, поддержать домостроительные комбинаты, выпускающие домокомплекты, защитить права граждан. При строительстве ИЖС эскроу будет добровольным.

Александр Чесноков не считает распространение эскроу на ИЖС необходимой мерой для развития рынка. По его словам, куда большую пользу дало бы увеличение лимитов кредитования по льготным ипотечным программам.

Сельская ипотека улучшает условия

В условиях дорожающей ипотеки спрос будут поддерживать льготные субсидируемые программы.

В июле банки начали прием заявок на выдачу сельской ипотеки по улучшенным условиям: максимальный размер кредита увеличен с 3 до 6 млн руб. на одного заемщика, для семейных пар размер ипотеки может быть увеличен до 12 млн руб. в случае обращения двух заемщиков. Кроме ИЖС и готового загородного дома, на кредитные деньги теперь можно купить квартиру на первичном рынке в домах высотой не более пяти этажей, расположенных в опорных населенных пунктах, определенных



Аналитики отмечают повышенный интерес со стороны арендаторов к помещениям под общепит, который связан с тенденцией проектирования в жилых комплексах так называемых «гастрономических коридоров»

Министерством сельского хозяйства. В Татарстане это 29 сел, поселков городского типа и райцентров.

— Зафиксированный в последние годы рост цен на загородную недвижимость заметно повлиял на повышение спроса жителей на большую сумму по льготной ипотеке. Корректировка условий по сельской ипотеке позволит жителям приобрести на более выгодных условиях дома, а теперь еще и квартиры на сельских территориях. Ожидаем, что спрос

на сельскую ипотеку в разы возрастет, — рассказала **Ляля Кудерметова**, директор Татарстанского регионального филиала Россельхозбанка.

Напомним, заемщиками по сельской ипотеке с льготной ставкой под 3% годовых могут стать россияне возрастом от 21 до 75 лет. Минимальный размер кредита — 100 тыс. руб. при первоначальном взносе 10%, выдается он максимум на 25 лет. **С**

Светлана Разумова

Ключевые параметры рынка недвижимости Татарстана в 2023 году

Показатель	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь
Договоры долевого участия в строительстве жилья, шт.	1220	1255	1335	1591	1428	1964
Договоры купли-продажи жилых помещений, шт.	3793	4719	5087	6701	6026	6750
Цены на первичном рынке, руб. / кв. м	165 254	165 732	165 675	166 342	171 064	172 359
Цены на вторичном рынке, руб / кв. м	134 421	133 892	134 832	135 981	136 976	138 285
Средние ставки выданных ипотечных жилищных кредитов, %	7,99	8,06	7,91	8,45	8,28	8,15

Источник: данные Росреестра по РТ, ЕИСЖС, realtyam



РАФАР ШАКИРОВ:

«СИСТЕМА ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ СТАНОВИТСЯ СОВРЕМЕННОЙ, ПРОЗРАЧНОЙ И ДОСТОВЕРНОЙ»

2023 год обещает нам эволюцию в строительстве. И в первую очередь — в вопросах ценообразования. О последних изменениях, трендах и новых звездах сметного дела говорим с Рафаром Шакировым, директором ГАУ «УГЭЦ РТ».

— Рафар Мирзанурович, для строительной отрасли настало время перемен. Какие основные события последних месяцев вы хотели бы выделить особенно?

— Как вы помните, значительные перемены начались уже с первых дней — 1 января строительная отрасль Татар-

стана перешла на использование технологий информационного моделирования (ТИМ). Новшество коснулось строительных проектов, реализация которых финансируется из бюджета. Тем не менее мы с удовольствием наблюдаем настоящую «цепную реакцию», когда за «бюджетным строительством» подтягивается и коммерческое — никто не хочет оставаться за бортом современности.

Сегодня в стране ведется большая законотворческая работа — постоянно разрабатываются новые нацстандарты, в том числе и с учетом ТИМ. Кроме того, наши законодатели всерьез взялись за устранение излишних барьеров в строительстве: упрощаются процедуры, сокращаются сроки рассмотрения строительной документации. Так, уже сегодня предусмотрена возможность параллельного проведения экологической и градостроительной экспертиз по принципу «одного окна». С нетерпением ждут строители и утверждения Правительством единого порядка подготовки документации по планировке территории, что позволит исключить свыше десятка избыточных документов, требуемых сейчас от застройщиков...

— А чего с нетерпением ждет экспертиза?

— Не только ждем, но и ответственно готовимся — к переходу на ресурсно-индексный метод определения сметной стоимости строительства (РИМ). С 25 февраля он осуществляется поэтапно для субъектов Российской Федерации. Для Татарстана его старт был намечен с III квартала 2023 года — так что мы сегодня находимся в апогее этих событий. Переход на РИМ позволит реализовать единый, более



Рафар Шакиров: «Нам необходим единый прозрачный и понятный для всех участников инвестиционно-строительного процесса подход к формированию стоимости строительства»

прозрачный подход к формированию стоимости строительных объектов на этапе проектирования и определения достоверности стоимости строительства на этом же этапе. Эффект от внедрения данного метода мы ожидаем однозначно положительный, ведь РИМ, как более точный инструмент определения сметной стоимости, имеет большое значение для оптимизации затрат на строительство.

— Как думаете, потребует ли эта обновленная система ценообразования дополнительного реформирования?

— С 2016 года Минстроем России была начата реформа ценообразования в строительстве и создана Федеральная государственная информационная система ценообразования в стро-

ительстве (ФГИС ЦС). За это время было принято множество нормативно-правовых документов, мы получили исчерпывающие определения таким стоимостным параметрам, как инвестиционная (предельная) стоимость, сметная стоимость строительства, договорная и фактическая стоимость объектов капитального строительства. Сейчас нам нужно максимально эффективно выстроить деятельность всех участников строительной отрасли: от подачи данных во ФГИС ЦС производителями и поставщиками стройматериалов до получения из ФГИС ЦС сметных цен, необходимых для составления смет.

— Сегодня работа по созданию информационных ресурсов подходит к завершению. Как вы можете оценить этот промежуточный результат?

— Еще 10 декабря 2020 года Марагом Хуснуллиным, заместителем Председателя Правительства России, был утвержден План мероприятий по совершенствованию ценообразования в строительной отрасли РФ № 11789п-п16. Согласно его пункту 2.5 переход на РИМ должен быть обеспечен с одновременным пре-

ДВА ГОДА ПОДРЯД ТАТАРСТАН ЗАНИМАЛ ЛИДЕРСКИЕ ПОЗИЦИИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ, А ЧЕМ БОЛЬШЕ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА — ТЕМ БОЛЬШЕ ПОТРЕБНОСТЬ В СПЕЦИАЛИСТАХ, В ТОМ ЧИСЛЕ И В СФЕРЕ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ.



доставлением информации о текущих ценах стройресурсов, размещенных во ФГИС ЦС, а также индексов к строительным ресурсам, информация о стоимости которых в текущем уровне цен отсутствует. Для увеличения наполняемости ФГИС ЦС информацией, необходимой для формирования сметных цен, ФАУ «Главгосэкспертиза России» была выполнена большая работа. Так, например, была сформирована номенклатура ценообразующих строительных ресурсов для расчета индексов к группам однородных ресурсов, актуализированы сборники ФССЦ, ФСЭМ и КСР в части номенклатуры и стоимостных показателей строительных ресурсов в ценах 2022 года. Были доработаны условия для сбора цен от поставщиков, субъектов Российской Федерации, госкомпаний и торговых площадок, в том числе от оптовых поставщиков. И, наконец, создана федеральная сметно-нормативная база в уровне цен 2022 года (ФСНБ-2022). Поставленная задача выполняется в установленные сроки. Для этого мы работаем с поставщиками и производителями, ведем среди них разъяснительную работу, нередко сами вносим информацию во ФГИС ЦС.

Выходим на новый уровень!

— Рафар Мирзанурович, один из трендов последнего времени — стоимостной инжиниринг в строительстве. Насколько развито это направление в Татарстане?

— Строительный стоимостной инжиниринг — это система нового уровня. Она позволяет непосредственно управлять стоимостью строительства, объединяя в себе предварительную оценку инвестиционных затрат,



Рафар Шакиров: «Эффективная система профессиональной подготовки сметчиков — это настоящая гордость татарстанской строительной отрасли»

сметное ценообразование, контрактное ценообразование, систему формирования фактических затрат на строительство. Можно сказать, что это — новая ступень совершенствования строительного ценообразования.

Говоря о развитии стоимостного инжиниринга в Татарстане, нужно отметить, что Министерство строительства, архитектуры и жилищного хозяйства РТ уже сегодня ставит перед нами такие задачи, как оптимизация бюджетных средств на стадии проектирования и определения достоверности стоимости строи-

тельства, реконструкции и капитального ремонта объектов строительства путем исключения из проекта излишних технологических решений, приводящих к удорожанию стоимости объекта, а также — оптимизация стоимости конструктивных решений, подбор оборудования, строительных материалов и инвентаря со среднерыночными ценами. Конечно, этому будет способствовать и развитие ФГИС ЦС.

— Вы уже ощутили дефицит специалистов, которым подобные задачи по плечу?

— В нашем строительном вузе и других вузах страны готовят таких специалистов. Впрочем, жизнь показывает, что с подобного рода вопросами Госэкспертиза РТ с успехом справляется. Вспомните, ранее такие же кадровые проблемы возникали в отношении проектировщиков и строителей, владеющих навыками ТИМ, или в части сметчиков, для которых переход на ресурсно-индексный

ДЕСЯТЫЙ ЮБИЛЕЙНЫЙ КОНКУРС «ЛУЧШИЙ СМЕТЧИК», ПРИУРОЧЕННЫЙ КО ДНЮ СТРОИТЕЛЯ, СТАЛ ДЛЯ ВСЕХ ОСОБЕННЫМ И ЗАПОМНИТСЯ НАДОЛГО. ОН ВЫШЕЛ НА НОВЫЙ УРОВЕНЬ И В ЧАСТИ КОНКУРСНЫХ ЗАДАНИЙ, И ПО РАЗМАХУ ОРГАНИЗАЦИИ САМОГО МЕРОПРИЯТИЯ.

метод не вызывал бы каких-либо сложностей.

Татарстану нужны сметчики

— Кстати, что касается сметчиков, среди регионов ПФО именно в Татарстане больше всего вакансий для них. Так, например, в прошлом месяце, по данным hh.ru, в РТ было 170 вакансий, и это составляло почти четверть от всех вакансий в округе. Как думаете, с чем связана такая востребованность этой профессии в нашей республике?

— Два года подряд Татарстан занимал лидерские позиции в строительстве и вводил более 3 млн кв. м жилья. Наша республика действительно много строит. Уверен, 2023-й исключением не станет. А чем больше объектов капитального строительства — тем больше потребность в специалистах, в том числе и в сфере ценообразования, ведь на первый план, как уже было отмечено, выходят вопросы оптимизации стоимости строительства. Для выполнения таких задач требуются квалифицированные сметчики, требования к которым, особенно в нашей республике, постоянно растут.

— Рафар Мирзанурович, как в целом вы можете оценить каче-

ство подготовки и профессионализм татарстанских сметчиков? Поспевают ли они за стремительно меняющимся российским законодательством?

— Я убежден, что в Татарстане работают сильные специалисты. К тому же те темпы строительства, о которых я уже упомянул, всецело способствуют росту профессионализма: каждый новый объект для сметчика — это и прекрасная практика, и самый лучший экзамен на профпригодность.

— А что помогает сметчикам развивать необходимые для этого компетенции?

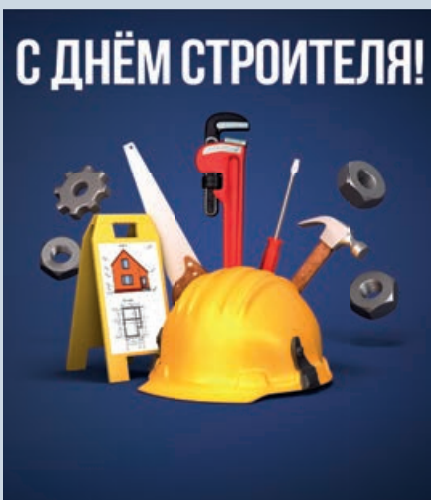
— Эффективная система профессиональной подготовки сметчиков — это настоящая гордость татарстанской строительной отрасли. Курсы повышения квалификации на постоянной основе проводятся при поддержке Минстроя РТ, в рамках учебного центра Госэкспертизы РТ. Подготовиться ко всем новшествам и изменениям в законодательстве сметчикам помогают эксперты ГАУ «УГЭЦ РТ». Впрочем, это далеко не все. Особую вдохновляющую роль в развитии системы ценообразования, укреплении профессионального духа специалистов играет конкурс профмастерства «Лучший сметчик». Он проводится на про-

тяжении 10 лет, и из года в год этому мероприятию придается все большее значение. Причем не только со стороны руководства отраслевых министерств, но — что еще важнее! — со стороны профессионального сообщества. Безусловно, «Лучший сметчик» способствует повышению значимости этой профессии. Он уже давно вышел за пределы нашей республики и достоин приставки «все-российский», ведь большая часть его участников — представители других регионов страны. Так что борьба за заветный Золотой значок разгорается нешуточная, и получить его могут действительно только лучшие из лучших! До сегодняшнего дня в России было всего десять обладателей значка «Лучший сметчик».

Десятый юбилейный конкурс, приуроченный ко Дню строителя, стал для всех особенным и запомнится надолго. Он вышел на новый уровень и в части конкурсных заданий, и по размаху организации самого мероприятия. Так что, строительная, встречай новых звезд в области ценообразования — мы открываем их имена!*

* Об итогах конкурса «Лучший сметчик — 2023» читайте на стр. 33

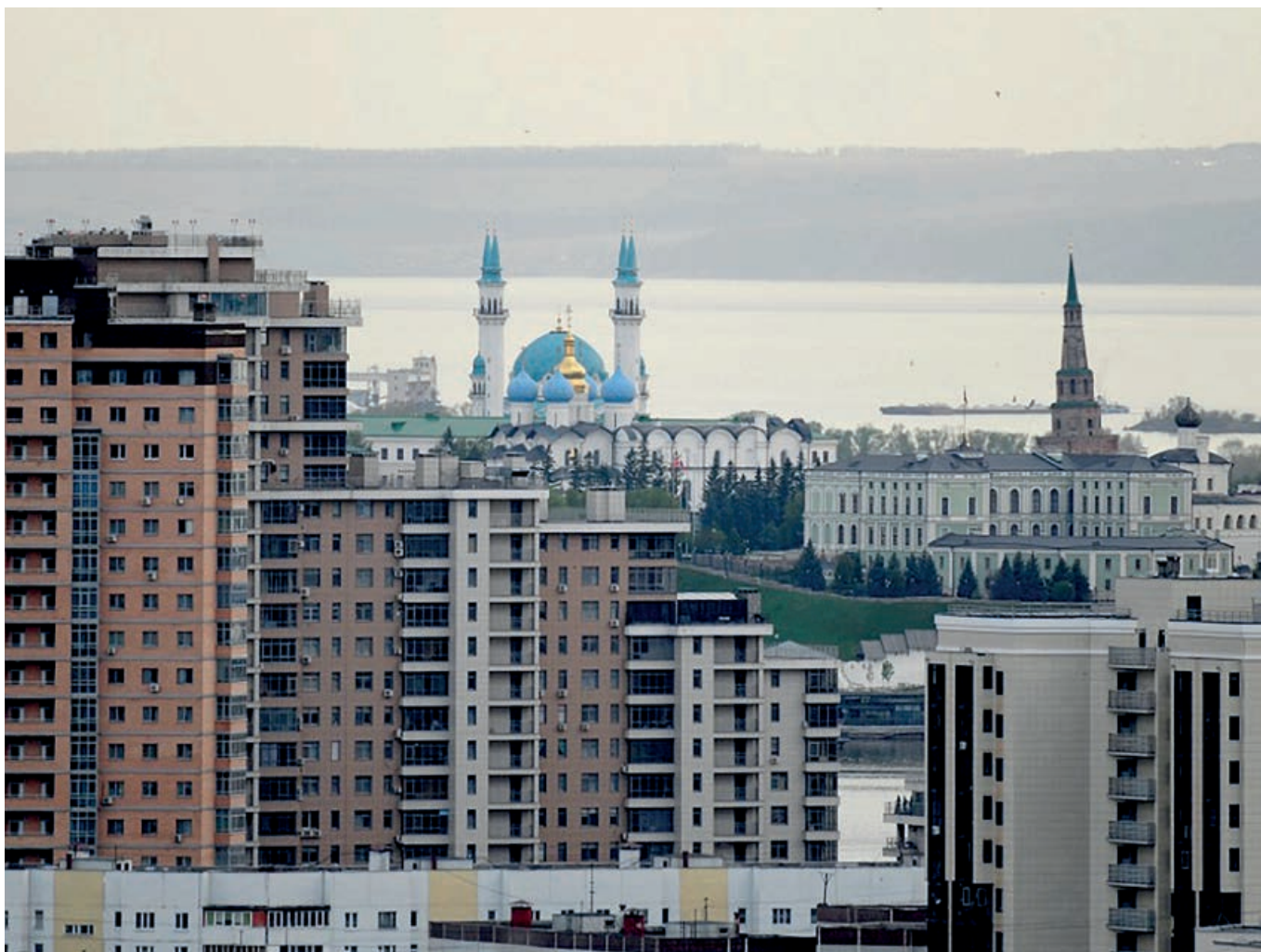
УВАЖАЕМЫЕ КОЛЛЕГИ!



Строительная отрасль Татарстана объединяет тысячи профессионалов — представителей самых разных специальностей. Всем вам, без исключения, сегодня есть чем гордиться: стройкомплекс республики успешно справляется со всеми вызовами, по праву занимая лидерские позиции среди других регионов страны. Вашими усилиями строится жилье, возводятся предприятия и объекты социальной инфраструктуры, и от этого наша жизнь становится лучше и комфортнее, а экономика родного Татарстана не перестает процветать.

Дорогие коллеги, от меня лично и от всех сотрудников ГАУ «УГЭЦ РТ» примите поздравления с нашим профессиональным праздником — Днем строителя! Мы желаем вам крепкого здоровья, счастья, благополучия, а также всяческого роста — духовного, материального и, конечно же, профессионального. Пусть ваши самые смелые идеи будут реализованы — неиссякаемой энергии вам и вдохновения!

Рафар Шакиров,
директор ГАУ «Управление государственной экспертизы
и ценообразования Республики Татарстан по строительству и архитектуре»



СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ В ИСТОРИЧЕСКОМ ЦЕНТРЕ: ОТ ЗАМАНЧИВЫХ ПЕРСПЕКТИВ К РЕАЛЬНОМУ ПРОЦЕССУ

В июле в Казани состоялся масштабный архитектурно-строительный форум «Ребус-2023: Экономика строительства в историческом центре». Он объединил около 8000 участников. Одна из сессий была посвящена вопросам строительства жилья в историческом центре.

Молодежь ищет жилье на периферии, в центре ротация жителей происходит медленно

В городах-миллионниках квартиры в центре города составляют в среднем 9% от общего объема предложений на первичном рынке жилья. Такие данные озвучил **Михаил Хорь-**

КОВ, председатель комитета по аналитике Российской гильдии управляющих и девелоперов. При этом эксперт обратил внимание, что за последний год объем предложений в центре вырос в большинстве городов, за исключением Екатеринбурга, Челябинска, Новосибирска и Красноярска.

Сейчас рынок жилья сконцентрирован на строительстве малогабаритных квартир — на них приходится 53%. В центре этот показатель ниже — 45%. Квартиры в центре и за его пределами различаются по площади: однокомнатные — 41 кв. м и 38 кв. м, двухкомнатные — 65 кв. м и 60 кв. м, трехкомнатные — 94 кв. м и 82 кв. м соответственно. Что касается четырехкомнатных квартир, то разница в площади еще более очевидна — 153 кв. м в центральной части и 113 кв. м в других районах.

Самые просторные квартиры строятся в центральных частях Москвы, Екатеринбурга, Красноярска, Нижнего Новгорода, Самары и Казани. В то же время есть среди миллионников города, где площадь квартир в центре едва превышает 50 кв. м.

Хорьков отметил, что хорошее распределение квартир в центре и наличие на выбор однушек, двухшек и трешек в Москве. На другом полюсе находятся преимущественно южные города — Краснодар и Ростов-на-Дону, где в центре представлено компактное жилье. А также Санкт-Петербург, который характеризуется строительством студий и однокомнатных квартир.



Одна из сессий Форума «РЕБУС» была посвящена вопросам строительства жилья в историческом центре. Михаил Хорьков рассказывает, что в городах-миллионниках квартиры в центре города составляют в среднем 9% от общего объема предложений на первичном рынке

Говоря о количестве сделок по договорам долевого участия, Хорьков подчеркнул: из-за льготной ипотеки рынок жилья стал рваным — короткие циклы подъема чередуются с короткими периодами спада. Эксперт привел следующие данные: доля сделок по ДДУ с квартирами в центре в 2022 году составила 7%, в I квартале 2023 года — 7,5%.

В Москве квартиры в центре в 2,5–3 раза дороже, чем в других районах столицы, их стоимость в среднем составляет 48 млн руб. Среди городов, где отмечается заметный разрыв стоимости жилья в центре и за его пределами, — Казань, Самара, Санкт-Петербург,

Екатеринбург, Челябинск и Нижний Новгород. Есть города, где реализация девелоперских проектов в центре достаточно ограничена. Причины могут быть разными, в частности неготовность покупателей платить больше, и тогда они приобретают жилье в новых кварталах за границами исторического центра.

Анализ возрастной структуры покупателей показал, что молодежь ищет доступное жилье на периферии, а в центре городов ротация жителей идет медленно. «Важный вопрос в развитии центров городов — как остановить поляризацию возрастного состава жителей и сохранить качественное разнообразие рынка», — отметил Хорьков. Эксперт также заметил, что в перспективе столицы сохранят свою привлекательность, но и города за пределами Центральной России могут получить импульс к развитию. «За последние два-три года цены на жилье в Москве, Санкт-Петербурге и Краснодаре взлетели в 1,5–2 раза. Есть города, в которых рост составил 30–40%, и у них больше возможностей с точки зрения привлечения молодежи, потому что они сохранили ценовую доступность для покупателей. Это произошло за счет поддержки конкуренции на рынке жилья», — пояснил спикер.

ПРИ СТРОИТЕЛЬСТВЕ В ЦЕНТРЕ ВАЖНО СОХРАНИТЬ ОСОБЕННОСТЬ ИСТОРИЧЕСКОЙ И АРХИТЕКТУРНОЙ СРЕДЫ, УЧИТЫВАТЬ ВИЗУАЛЬНЫЙ ОБРАЗ ГОРОДА, ОБЪЕКТ ДОЛЖЕН УЧАСТВОВАТЬ В ФОРМИРОВАНИИ ОБЩЕСТВЕННЫХ ПЕШЕХОДНЫХ ПРОСТРАНСТВ. ПРИ РАЗРАБОТКЕ НОВОЙ ЗАСТРОЙКИ ВАЖНЫ ВОСПРИЯТИЕ ПАНОРАМЫ ГОРОДА С РАЗНЫХ ТОЧЕК И СОРАЗМЕРНОСТЬ ЗДАНИЙ.



Среди городов, где отмечается заметный разрыв стоимости жилья в центре и за его пределами, — Казань, Самара, Санкт-Петербург, Екатеринбург, Челябинск и Нижний Новгород

В историческом центре преобладает жилье премиум- и бизнес-класса

Генеральный директор Urban Awards **Ольга Хасанова** рассказала о требованиях, которым должно соответствовать новое строительство в исторических центрах городов-миллионников. Сегодня на этих территориях возводится 117 жилых объектов, на первом месте по количеству — Санкт-Петербург, на втором — Москва, на третьем — Екатеринбург. Аналитика рынка недвижимости показала, что в историческом центре преобладает жилье премиум-, элит- и бизнес-класса. А вот комфорт-класс представлен

в семи городах-миллионниках из 16. «Работа с историческим контекстом влияет на стоимость квадратного метра», — подчеркнула Хасанова.

Эксперт обратила внимание, что при строительстве в центре важно сохранить особенность исторической и архитектурной среды, учитывать визуальный образ города, объект должен участвовать в формировании общественных пешеходных пространств. При разработке новой застройки важны восприятие панорамы города с разных точек и соразмерность зданий.

Сегодня в центре городов зачистую ведется точечная застройка, дома находятся рядом с пар-

ками и водоемами. Они камерные, с небольшим количеством квартир на этаже и функциональной планировкой, зоной ресепшена и оснащены системой «умный дом». Застройщики организуют для будущих жильцов благоустроенные закрытые дворы и строят подземные паркинги.

Чтобы заманить девелоперов в центр, нужны преференции

Заместитель начальника Управления архитектуры и градостроительства Казани **Анастасия Латыпова** остановилась на правовых проблемах реализации проектов в историческом центре. Она напомнила, что благодаря программе ликвидации ветхого жилья облик Казани в центре стал более привлекательным, однако в результате в этой части города почти исчезла жилая функция. Сейчас ситуация начинает выравниваться во многом благодаря новым интересным девелоперским проектам.

В то же время Латыпова отметила, что заманить девелоперов в центр города непросто, поскольку правовое регулирование многослойное — на стандартные требования при строительстве жилых домов накладываются дополнительные правила, а также действует многостадийная процедура согласования проекта — через градсовет, межведомственные комиссии при мэре Казани и Раисе Татарстана. Поэтому в Казани застройщикам в центре предоставляются преференции локальными нормативами градостроительного проектирования и Правилами землепользования и застройки.

Латыпова обозначила типичные ошибки, которые совершают девелоперы, решившие реализовать проект в центре Казани. В частности, не собирается полная информация о том месте, где будет вестись строительство, не учитывается характер и стилистика существующей застройки, недооценивается потенциал территории. В связи с этим замруководителя УАиГ посоветовала застройщикам перед проек-

БЛАГОДАря ПРОГРАММЕ ЛИКВИДАЦИИ ВЕТХОГО ЖИЛЬЯ ОБЛИК КАЗАНИ В ЦЕНТРЕ СТАЛ БОЛЕЕ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНЫМ, ОДНАКО В РЕЗУЛЬТАТЕ В ЭТОЙ ЧАСТИ ГОРОДА ПОЧТИ ИСЧЕЗЛА ЖИЛАЯ ФУНКЦИЯ. СЕЙЧАС СИТУАЦИЯ НАЧИНАЕТ ВЫРАВНИВАТЬСЯ ВО МНОГОМ БЛАГОДАря НОВЫМ ИНТЕРЕСНЫМ ДЕВЕЛОПЕРСКИМ ПРОЕКТАМ.

тированием внимательно изучить не только всю градостроительную документацию, но и историю места, поскольку отсылка к ней будет приветствоваться, а также обращаться к услугам архитекторов, которые имеют опыт работы в границах исторического поселения.

Прикладным опытом строительства в историческом центре поделился **Руслан Ковалев**, директор девелоперской компании «Тэкоресурс». На примере жилого комплекса «Щапова Premium» застройщик рассказал о том, как по результатам заседания межведомственной комиссии здание из семиэтажного было решено превратить в пятиэтажное. Решение было верным, поскольку повысило престижность жилого комплекса, а уровень стоимости жилья в центре компенсирует сокращение площади.

В целом, по словам Ковалева, процесс строительства объектов в историческом центре (как правило, речь о клубных домах до 40 квартир) занимает всего 20–30% от длительности реализации проекта. Остальное время приходится на разработку и согласование документации.

Типовые решения упростят согласование проекта индивидуального дома

В этом направлении для строительных компаний, специализирующихся на частных домах, есть хорошие новости. Процесс согласования облегчат типовые архитектурные решения, разработка которых ведется сейчас. Об этом рассказала **Илюза Хабибрахманова**, начальник отдела устойчивого развития исто-



Сегодня в центре городов зачастую ведется точечная застройка, дома находятся рядом с парками и водоемами. Они камерные, с небольшим количеством квартир на этаже и функциональной планировкой

рического поселения Института развития города Казани.

Она напомнила, что Концепцией устойчивого развития исторического поселения Казани определены территории, где допустимо индивидуальное жилищное строительство. Это Адмиралтейская слобода, район Третьей горы, улицы Подлужная и Фаткуллина. Институт разработал типовые архитектурные решения для ИЖС, проведя обмеры более 200 сохранившихся домов 2-й половины XIX — начала XX века, изучив более 500 архивных чертежей и фото. Особенностью проведенной работы стало использование метода пропор-

ционирования исторических архивных справок и сохранившихся материалов той эпохи.

В уже созданном альбоме представлено 12 типов объектов с разной этажностью, объемно-пространственными композициями и площадью, планами и разрезами, вариантами оформления элементов — заполнения оконных и дверных проемов, наличников, навесов и размещения дома на земельном участке. Это также поможет собственнику подобрать подходящий вариант и получить разрешение на строительство, минуя сложную процедуру согласования облика будущего дома.

Сейчас разработка Института развития города утверждается в Комитете РТ по охране объектов культурного наследия. Воспользоваться предложенными решениями можно будет в ближайшие месяцы. При этом использование типовых проектов необязательно для собственников: они могут нанять архитектора и согласовать собственный проект. **С**

Олеся Бондаревская

ПРОЦЕСС СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТОВ В ИСТОРИЧЕСКОМ ЦЕНТРЕ (КАК ПРАВИЛО, РЕЧЬ О КЛУБНЫХ ДОМАХ ДО 40 КВАРТИР) ЗАНИМАЕТ ВСЕГО 20-30% ОТ ДЛИТЕЛЬНОСТИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА. ОСТАЛЬНОЕ ВРЕМЯ ПРИХОДИТСЯ НА РАЗРАБОТКУ И СОГЛАСОВАНИЕ ДОКУМЕНТАЦИИ.



ТЕХСТРОЙ

ЗАВОД ПО ПРОИЗВОДСТВУ ПОЛИМЕРНЫХ ТРУБ

**ТРУБЫ ДЛЯ ГАЗИФИКАЦИИ, ВОДОСНАБЖЕНИЯ,
КАНАЛИЗАЦИИ, КАБЕЛЬНЫХ СЕТЕЙ!**



23 года на рынке полимерных труб.
Ежегодно более **50 тысяч тонн** продукции.

Завод «ТЕХСТРОЙ» — нас выбирают лучшие!

ПРОИЗВОДСТВО | ПОСТАВКА | ВЫСОКОЕ КАЧЕСТВО

ООО «ТЕХСТРОЙ»
г. Казань, ул. 1-я Вольская, 1
+7 (843) 528-00-52, +7 (843) 2-300-430
www.tehstroi.ru



С ЗАКОНОМ НА СВЯЗИ



Текущий год стал знаковым для проектировщиков систем связи и сигнализации. Наталья Ямилова, главный эксперт Набережно-челнинского зонального отдела ГАУ «УГЭЦ РТ», рассказывает о новшествах законодательства, на которые стоит обратить внимание данным специалистам.

Минстрой России разработал новый свод правил СП 519.1325800.2023 «Сети связи. Правила проектирования» и пересмотрел СП 134.13330 «Системы электросвязи зданий и сооружений. Основные положения проектирования». Первый документ введен в действие с 18 апреля, а второй — с 24 января 2023 года.

По словам **Сергея Музыченко**, заместителя министра строительства

и ЖКХ РФ, масштабная ревизия нормативной документации обеспечит формирование необходимых и достаточных требований для регулирования процессов проектирования и монтажа наружных сетей и внутренних систем электросвязи, в том числе требования в области проектирования и монтажа волоконно-оптических линий связи.

— Новый СП «Сети связи. Правила проектирования» установит требо-

вания к методам обеспечения безопасности, целостности, качества и устойчивости функционирования сетей. Также в документе планируется описать положения по расчету пропускной способности линий связи в зависимости от количества абонентов, что сформирует исходные параметры для проектирования центров обработки данных, — сообщил Сергей Музыченко.



Проектируем сети по-новому

Новый свод правил (СП 519.1325800.2023) распространяется на сети связи и устанавливает основные правила проектирования кабельных линий связи (физических цепей), в том числе линейно-кабельных сооружений, а также основные требования к размещению оборудования средств связи, в том числе средств связи, выполняющих функции цифровых транспортных систем в составе линий связи.

В СП 519.1325800.2019 приведены сведения о необходимости проектирования помещений в зданиях и сооружениях производственного и непромышленного назначения для размещения оборудования систем электросвязи с учетом СП 134.13330.

В новом своде правил определены требования к проектированию кабельных линий связи, кабельной канализации, обозначена глубина прокладки в грунте для кабельных линий связи.

Также в данном своде правил представлены требования при проектировании кабельных переходов, требования по обеспечению безопасности сооружений и линий связи, к электрооборудованию, электрооборудованию, заземлению и молниезащите кабельных линий.

В приложениях приведены основные принципы расчета (оценки) требуемой пропускной способности линий связи сетей передачи данных, нормы расчета запаса кабелей при проектировании кабельных линий связи.

По словам Андрея Копытина, руководителя ФАУ «ФЦС», пересмотр СП 134 стал знаковым проектом 2022 года. Он даст возможность формирования требований, позволяющих обеспечить недискриминационные условия доступа операторов связи



Сергей Музыченко: «Масштабная ревизия нормативной документации обеспечит формирование необходимых и достаточных требований для регулирования процессов проектирования и монтажа наружных сетей и внутренних систем электросвязи»

к инфраструктуре МКД для предоставления услуг связи.

— Кроме того, новая редакция документа дополнена требованиями к контролю диспетчеризации и управления системами инженерно-технического обеспечения, интегрированными с программно-аппаратным комплексом «Умный дом», — рассказал он.

Обновленный СП 134.13330.2022 «Системы электросвязи зданий и сооружений. Правила производства и приемки работ» устанавливает минимально необходимые требования к проектированию систем электросвязи инженерно-технического обеспечения и распространяется на проектирование вновь строящихся, реконструируемых и подлежащих капитальному ремонту зданий и сооружений (далее — объекты) на территории РФ.

В обновленном своде правил уточнены требования к проектированию систем кабельного телевидения и коллективного приема телевидения, связи и сигнализации для мало-

мобильных групп населения, видеонаблюдения, охранной сигнализации, сети интернет, включая широкополосный доступ.

Среди нововведений в документе следует выделить появление требований к новым системам, таким как домофонная связь, автоматизированная система управления и диспетчеризации инженерного оборудования (далее — АСУД) и автоматизированная система управления зданием (далее — АСУЗ).

Найди отличия

Остановимся на основных отличиях СП 134.13330.2022 по сравнению с СП 134.13330.2012 изм.3.

В обновленном своде правил расширен перечень нормативных ссылок, изменен перечень применяемых сокращений.

Определена необходимость оснащения, а также количество абонентских радиоточек и громкоговорителей (динамиков) этажного оповещения и (или) оконечных многофункциональных устройств, устанавливаемых в зданиях, сооружениях и помещениях общественного назначения.

Предусмотрено, что для жилых помещений и основных функционально-типологических групп зданий и сооружений, а также для помещений общественного значения места размещения рабочих мест и их количество, способ и скорость доступа

НОВЫЙ СП «СЕТИ СВЯЗИ. ПРАВИЛА ПРОЕКТИРОВАНИЯ» УСТАНОВИТ ТРЕБОВАНИЯ К МЕТОДАМ ОБЕСПЕЧЕНИЯ БЕЗОПАСНОСТИ, ЦЕЛОСТНОСТИ, КАЧЕСТВА И УСТОЙЧИВОСТИ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ СЕТЕЙ.

к ресурсам сети, а также прочие требования к инфраструктуре доступа определяются заданием на проектирование.

Доступ к информационно-телекоммуникационной сети интернет следует организовывать преимущественно с использованием технологий, обеспечивающих стабильно высокую скорость и минимальные задержки передачи сигнала; для этого на приоритетной основе доступ организуется с использованием волоконно-оптических линий связи.

Оснащение жилых и общественных зданий АСУД должно осуществляться в соответствии с требованиями СП 256.1325800, в составе АСУД должны быть предусмотрены средства контроля работоспособности системы, обеспечивающие детектирование, регистрацию событий и оповещение (сигнализация, индикация) о событиях, связанных с нарушением работоспособности (правильности функционирования) и параметров настройки системы.

Также следует обратить особое внимание на требование о необходимости проектирования системы контроля загазованности с учетом требований СП 402.1325800 и СП 62.13330 в помещениях зданий и сооружений с газоиспользующим оборудованием.

В обновленном СП 134.13330 определена необходимость обзора зон и помещений системы охранной телевизионной. Установлены требования к архиву, формируемому системой, к источникам бесперебойного питания.

Оговорены требования к системе экстренной связи объекта, которая должна обеспечивать возможность



В новом своде правил определены требования к проектированию кабельных линий связи, кабельной канализации, обозначена глубина прокладки в грунте для кабельных линий связи

для людей круглосуточной бесплатной передачи голосовых сообщений в ситуациях, угрожающих здоровью, жизни и имуществу граждан, в специальные диспетчерские службы, обеспечивающие прием вызовов по единому номеру 112 или в помещение дежурного персонала, оснащенного системой телефонной связи с выходом на сеть связи общего пользования. Проектирование таких систем осуществляется с учетом требований СП 132.13330.

Для систем охранной сигнализации требования к надежности электроснабжения дополнены условиями работы источников бесперебойного питания временными показателями автономной работы системы.

В СП 134.13330 зафиксированы требования к техническим помещениям для размещения оборудования систем электросвязи, отличительной чертой которых является необходимость наличия как минимум одного технологического помещения связи, соответствующего требованиям к аппаратным (серверным) поме-

щениям (комнатам) в соответствии с ГОСТ Р 59316.

Особенностью проектирования сетей электросвязи в многоквартирных домах является устройство кабельных вводов: подземные кабельные вводы следует выполнять в полимерных трубах или хризотилцементных трубах диаметром 100 мм, обеспечивающих механическую защиту кабеля и защиту кабеля от агрессивного воздействия окружающей среды. Рекомендуется предусматривать не менее одного ввода на каждые четыре подъезда многоквартирного жилого здания емкостью четыре основных и два резервных канала.

Создание долгожданных требований, регулирующих процесс проектирования наружных сетей связи, внутренних систем связи и сигнализации, а также требования к проектированию волоконно-оптических линий связи позволит устранить многочисленные недоразумения, возникающие при разработке систем связи, в том числе предоставить недискриминационные условия доступа операторов связи к инфраструктуре многоквартирных жилых домов.

Материал публикуется в сокращенном виде. Полную версию читайте на stroyex.pro, в рубрике «Экспертиза»

СРЕДИ НОВОВВЕДЕНИЙ В ДОКУМЕНТЕ СЛЕДУЕТ ВЫДЕЛИТЬ ПОЯВЛЕНИЕ ТРЕБОВАНИЙ К НОВЫМ СИСТЕМАМ, ТАКИМ КАК ДОМОФОННАЯ СВЯЗЬ, АВТОМАТИЗИРОВАННАЯ СИСТЕМА УПРАВЛЕНИЯ И ДИСПЕТЧЕРИЗАЦИИ ИНЖЕНЕРНОГО ОБОРУДОВАНИЯ (ДАЛЕЕ — АСУД) И АВТОМАТИЗИРОВАННАЯ СИСТЕМА УПРАВЛЕНИЯ ЗДАНИЕМ.





ИТ-ПАРК КАК ДРАЙВЕР ЭКОНОМИКИ

Один из наиболее ярких архитектурных символов современной Казани — новый ИТ-парк имени Башира Рамеева. Объект уникален тем, что возведен в рекордные сроки — всего за полгода и был частично реконструирован и приспособлен под новые нужды из старых заводских площадей. Здание нового ИТ-парка получилось ярким, современным, вдохновляющим на продуктивную работу. Так совместными усилиями строителей и Правительства Татарстана создаются комфортные условия, позволяющие сохранить в стране и развивать лучшие кадры для цифровой индустрии.

Новый казанский ИТ-парк, получивший имя Башира Рамеева — разработчика первых советских ЭВМ — логичное продолжение выбранного Правительством Татарстана курса на создание комфортных условий для цифровой индустрии. Главная цель — агрегировать в одном пространстве стартапы, ИТ-компании, творческую инициативную молодежь и представителей инвестиционных фондов, а также привлечь в респу-

блику людей, которые создадут новые технологические компании.

Из фабрики — в технопарк

Технопарк создаст условия для поддержки стартапов и реализации новых проектов, развития киберспорта, проведения турниров по «Играм будущего».

Первый блок здания, созданный на реконструированных площадях, объединил стартап-хаб и цифровую

библиотеку. Это гибкие офисные пространства, построенные на принципах мобильности и адаптивности. Здесь созданы все условия для работы молодых айти-компаний.

Второй блок объекта, построенный с нуля, совместил детский технопарк, киберарену и концертный зал.

Сердце нового ИТ-парка — Cyber Park Arena. Это современная киберспортивная арена с продвинутым игровым оборудованием для геймеров и многофункциональными возможностями для любителей игровой индустрии, а также площадкой для проведения киберспортивных событий, в том числе мирового уровня. Киберарена предлагает профессиональные автосимуляторы для гонок, игровые приставки последнего поколения, а также путешествие в виртуальной реальности.

Детский технопарк также заслуживает отдельного внимания: на площади порядка 2000 кв. м он объединил пространства для занятий по робототехнике, биотеху, 3D-моделированию, программиро-



НА ОБЪЕКТЕ ВПЕРВЫЕ В КАЗАНИ ПРИМЕНЕН КОРТЕН — ЛИСТЫ, ИМИТИРУЮЩИЕ ЗАРЖАВЛЕННУЮ СТАЛЬ. ЭТОТ МАТЕРИАЛ АКТИВНО ИСПОЛЬЗУЮТ АРХИТЕКТОРЫ МИРА. ОН ВСЕГДА РАЗНЫЙ — МОЖЕТ ЗАБУРЕТЬ СО ВРЕМЕНЕМ, МОЖЕТ ИЗМЕНИТЬ ОТТЕНОК, НО ВСЕГДА БУДЕТ ВЫГЛЯДЕТЬ ЭФФЕКТНО.

ванию, прототипированию. Технопарк способствует ранней профориентации детей и подростков.

Сюрпризы истории

Новый ИТ-парк возведен в рекордные сроки — всего за полгода, но примечателен он еще и тем, что строился не с нуля, а был частично реконструирован и приспособлен под новые нужды — это бывшие площади обувной фабрики «Спартак».

Здание фабрики — историческое: часть корпусов возводилась в 20-е годы прошлого века, часть — дореволюционной постройки. В 1928 году

был построен новый корпус комбината, соединивший помещения обувной фабрики и кожзавода. Позже на прилегающей территории строились и другие фабричные здания.

В ходе работы такое наслоение эпох преподнесло проектировщикам свои сюрпризы. Помимо высокого уровня грунтовых вод из-за близости озера Кабан, осложняющих устройство нового фундамента и наружных коммуникаций, дополнительным вызовом для проектантов стала фундаментная плита фабричного бомбоубежища толщиной более метра. Бомбоубежище было давно снято с учета

МЧС, однако демонтировать плиту его фундамента, рассчитанную на попадание ядерной бомбы, в короткие сроки не представлялось возможным.

В итоге специалистами компании-проектировщика — ГУП «Татинвестгражданпроект» было принято рациональное решение о погружении свай для нового здания ИТ-парка через предварительно проделанные отверстия в существующей плите бомбоубежища без ее демонтажа. Это существенно сократило материальные, финансовые и временные ресурсы при строительстве.

Елена Валеева, заместитель генерального директора по дизайну архитектурной среды ГУП «Татинвестгражданпроект», заслуженный архитектор РТ, почетный архитектор РФ:

— Объект находится в историческом центре, что накладывало большую ответственность. Место просматриваемое, это посещаемая зона озера Кабан и активная точка, видимая с любой стороны пешеходной зоны. К тому же здания с историей привлекают пристальное внимание со стороны архитектурного сообщества и общественности.

Дополнительную сложность составил тот факт, что строительство шло не с нуля. Мы должны были аккуратно реконструировать здание фабрики, максимально сохранив конструктив. При этом обозначить историческую преемственность, память этого места, а также внедрить здание в архитектурную среду, наполнив его новыми смыслами и современными формами.

Объемно-пространственные задачи были таковы, чтобы новое здание не доминировало над существующей застройкой. Например, со стороны улицы Салимжанова мы создали площадь, логично продолжающую пространство вдоль набережной озера Кабан. Обилие кирпича во внешней отделке — также реверанс в сторону исторической застройки.

Экстерьер уникален тем, что здесь сочетаются современные и традиционные архитектурные материалы. Например, три лестницы отделаны

кортежем. Этот материал любят и активно используют архитекторы мира, а в Казани он применен впервые.

Ставка на скорость и качество

Что касается выбора материалов и технологий для внутренней отделки здания, выбор пал на метод сухого строительства. Компания КНАУФ стала одним из ведущих поставщиков материалов для нового ИТ-парка. На объект поставлялись проверенные временем продукты компании: комплектные системы, сухие цементные и гипсовые смеси.

Выбор проектировщиков в пользу технологий сухого строительства обусловлен удобством и скоростью монтажа, низким весом конструкций на основе КНАУФ-листов, а также гибкостью таких решений.

Помимо эстетики и прочности, отделка создает благоприятный для человека микроклимат в помещениях — ведь КНАУФ использует только натуральные и безопасные материалы. Это особенно актуально для детского технопарка: юные айтишники должны работать в самых комфортных условиях.

Отдельная задача — звукопоглощение. ИТ-парк объединяет сразу несколько функциональных зон, предъявляющих повышенные требования к звукоизоляции. Среди них киберарена и концертный зал. Решением стало использование гипсоволокнистого листа (КНАУФ-



ЕЩЕ ОДНА «ФИШКА» ЗДАНИЯ — ЭКСПЛУАТИРУЕМАЯ КРОВЛЯ, ОТКУДА ОТКРЫВАЮТСЯ ПРЕКРАСНЫЕ ВИДЫ НА ЦЕНТР КАЗАНИ.

суперлиста), который применяется в звукоизоляционных, огнестойких и ударостойких конструкциях.

Среди основных преимуществ «сухого» строительства архитектор Елена Валеева выделила:

— **Легкость конструкции.** Благодаря использованию довольно легких каркасных конструкций вес перегородок уменьшается в некоторых случаях в восемь раз, что значительно снижает нагрузку на фундамент, а значит, и предъявляемые к нему требования.

— **Толщина конструкций.** Стены и перегородки, выполненные из листовых материалов, всегда

тоньше, чем из штучных, что позволяет увеличить полезную площадь строения.

— **Уровень звукоизоляции** каркасных конструкций значительно выше, чем у систем из штучных материалов при аналогичной толщине.

По словам Елены Валеевой, немаловажную роль в ограниченные временные сроки сыграла и скорость возведения, присущая технологии сухого строительства. При использовании растворов и штукатурных смесей возведение перегородок из штучных материалов осуществляется в течение нескольких недель, в то время как «сухой» метод позволяет сократить это время до двух-трех дней. Также влияет на скорость и возможность строительства при отрицательных температурах, то есть сезонность выполнения работ не ограничена.

— Работа на объекте велась в сжатые сроки, и это был экстрим, проверка команды Татинвестгражданпроекта, а также всех компаний-подрядчиков на прочность и профессионализм, — говорит Елена Валеева. — Это отметил и глава Минстроя РФ Ирек Файзуллин. Проектировать и строить пришлось быстро, но в результате новый ИТ-парк стал одной из главных визитных карточек Казани. **Г**



Душа центрального холла ИТ-парка — восстановленный роботизированный рояль 1910 года. Он работает без пианиста и играет произведения татарских композиторов

ГАЗ В КАЖДЫЙ ДОМ: ТРУБЫ ЗАВОДА ТЕХСТРОЙ В МАСШТАБНОМ ПРОЕКТЕ СТРАНЫ



В России продолжается реализация программы газификации населенных пунктов. За пять лет планируется проложить 24 тыс. км новых газопроводов. Один из участников социально значимого проекта — ООО «ТЕХСТРОЙ». Предприятие выпускает несколько линеек продукции — полиэтиленовых труб для газоснабжения, по которым топливо попадает в дома даже самых отдаленных поселков и на предприятия.

Масштабная программа газификации России, которую ПАО «Газпром» реализует с 2021-го по 2025 год, охватывает более 3,6 тыс. населенных пунктов 72 регионов страны. Объем инвестиций, которые направляются на газификацию 538 тыс. домов и квартир и подключение 3000 котельных и промышленных предприятий,

составит более 526 млрд руб. Благодаря этому уровень газификации в стране повысится с 71,4% до 75%, а к 2030 году этот показатель должен достичь 83%.

Федеральная программа социальной газификации, разработанная по инициативе «Единой России», позволяет при наличии газопровода за счет операторов газоснабжения проводить

трубу до участков. С 1 марта этого года программа стала бессрочной.

С учетом растущих темпов газификации для проведения такой масштабной работы с особой тщательностью подходят к выбору оборудования — качественного и надежного. Этим требованиям отвечает продукция ООО «ТЕХСТРОЙ», одного из ведущих в стране предприятий по производству полиэтиленовых труб. С 2020-го по 2023 год объем выпускаемой продукции на нужды газификации на заводе увеличился более чем на 18%. «Мы рады принять непосредственное участие в программе, поскольку основным направлением завода является производство полиэтиленовых труб на нужды газификации», — отмечает начальник отдела продаж Искандер Зиганшин.

На сегодня продукция ТЕХСТРОЙ занимает порядка 12–15% от объема рынка полимерных труб в стране. На 22 линиях на четырех заводах — в Казани и селе Нармонка Республики Татарстан, в городах Талица Свердловской области и Карабулак Республики Ингушетия — ежегодно изготавливается более 50 тыс. тонн готовой продукции. Комплекс заводов оснащен современным оборудованием, которое позволяет выпускать качественную конкурентную продукцию. ТЕХСТРОЙ также является первым в России предприятием, наладившим выпуск труб из полиэтилена диаметром до 1600 мм.

Для газоснабжения ТЕХСТРОЙ производит несколько видов продукции из полиэтилена низкого давления (ПНД). Они выпускаются в соответствии с требованиями ГОСТ Р 58121.2-2018, в качестве сырья используется сырье марок PE80, PE100, PE100+. Продукция одинаково успешно применяется как для газоснабжения частного дома, так и для создания газораспределительной системы современного мегаполиса.



СРЕДИ ПРЕИМУЩЕСТВ ТРУБ, ИЗГОТОВЛЕННЫХ ТЕХСТРОЙ, — ПРОЧНОСТЬ, ИЗНОСОСТОЙКОСТЬ, УДОБСТВО В ИСПОЛЬЗОВАНИИ И ДОЛГОВЕЧНОСТЬ. ТАК, ПОЛИЭТИЛЕНОВЫЕ ТРУБЫ УСТОЙЧИВЫ К ВОЗДЕЙСТВИЮ ТОЧЕЧНЫХ НАГРУЗОК, МЕХАНИЧЕСКИМ ПОВРЕЖДЕНИЯМ И ОБРАЗОВАНИЮ ТРЕЩИН.

Среди преимуществ труб, изготовленных ТЕХСТРОЙ, — прочность, износостойкость, удобство в использовании и долговечность. Так, полиэтиленовые трубы устойчивы к воздействию точечных нагрузок, механическим повреждениям и образованию трещин. Такие трубы можно использовать даже при высоком уровне грунтовых вод, поскольку они не подвержены коррозии, а также в любых климатических условиях.

Трубы из ПНД легче, чем металлические изделия, поэтому их проще и удобнее транспортировать к месту работ и монтировать, для этого потребуются меньше техники и рабочих рук. Высокая пластичность и прочность позволяют обеспечить проход поворотов свободным изгибом.

К достоинствам продукции можно отнести устойчивость к распространению трещин, морозостойкость, прочность сварных соединений, высокую ремонтпригодность, коррозионную и химическую стойкость и сейсмостойкость. Такие трубы прослужат более 50 лет.

Линейка продукции ТЕХСТРОЙ для газоснабжения включает несколько видов труб.

– Многослойные напорные трубы «Мультитех»

Эти трубы используются для транспортирования горючих газов. Наружный слой является маркерным и выполняется с использованием полиэтилена PE100RC желтого цвета, при наличии повреждений он позволяет визуально оценить глубину и площадь повреждения. Внутренний слой также выполнен из полиэтилена PE100RC, что дополнительно повышает устойчивость труб к наружным точечным нагрузкам и облегчает поиск повреждений при проведении видеоинспекций.

К преимуществам этой продукции можно отнести устойчивость к распространению трещин, морозостойкость, прочность сварных соединений, высокую ремонтпригодность, коррозионную и химическую стойкость и сейсмостойкость.

Трубы «Мультитех» выпускаются двух видов — двухслойные и трехслойные, диаметр — от 110 до 630 мм.

– Трубы напорные полиэтиленовые с защитной оболочкой Prosafe

Изделие представляет собой трубу, на наружную поверхность которой методом экструзии нанесена защитная оболочка из минералонаполненной композиции полипропилена желтого цвета. Эта оболочка защищает основную трубу от механических повреждений при транспортировке, монтаже и эксплуатации. Кроме того, защитная оболочка Prosafe позволяет производить прокладку труб без замены грунта обратной засыпки и при бестраншейных методах укладки.

ТЕХСТРОЙ выпускает несколько типов таких труб, в том числе с двумя или тремя слоями «Мультитех». Диаметр изделий — от 110 до 630 мм.

В прошлом году завод приступил к выпуску нового вида продукции — труб SKAN. Они используются при строительстве и ремонте газопроводных сетей при траншейной укладке во всех грунтовых условиях. Трубы представляют собой двухслойную конструкцию, состоящую из напорных труб PE100 и PE100RC и проложенного вдоль оси токопроводящего элемента. Последний помогает определить точное местоположение трубы и глубину укладки, сигнал распространяется на значительное расстояние от точки. При этом сам полиэтилен, из которого изготовлены трубы, не проводит ток.

В ближайшее время ТЕХСТРОЙ намерен модернизировать комплекс заводов и внедрить новые технологии, благодаря чему объем выпускаемой продукции вырастет на 15%. Это позволит соответствовать набранным темпам газификации в стране, а значит, еще в большом количестве домов станет теплее и комфортнее.



ПРОИЗВОДСТВО | ПОСТАВКА
ВЫСОКОЕ КАЧЕСТВО

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

«ГРАФИКА-ИНЖИНИРИНГ»: ИННОВАЦИОННЫЙ ПОДХОД К ПРОЕКТИРОВАНИЮ



Миссия выполнима

Своей миссией «Графика-Инжиниринг» определила внедрение новых стандартов работы, основанных на технологии информационного моделирования, которая позволяет точно и быстро разрабатывать проекты разной степени сложности, повышая качество выдаваемой документации. Компетентность компании в данном вопросе подтверждает тот факт, что ее генеральный директор Карен Башиянц входит в рабочую группу по пилотным ТИМ-проектам при Минстрое России.

Следуя выбранной миссии, команда активно делится знаниями и своим опытом перехода на ТИМ. Так, на базе собственного научно-консультационного центра компания «Графика-Инжиниринг» проводит курсы для проектировщиков, по завершении которых специалисты свободно разбираются в новых стандартах проектирования и могут полноценно работать в ТИМ-среде.

Сегодня в ООО «Графика-Инжиниринг» трудятся более 30 высококлассных специалистов, однако при необходимости в компании одновременно могут быть задействованы до 80 человек. Все они регулярно проходят обучение. Структурные подразделения предприятия работают в шести городах — Казани, Самаре, Москве, Чебоксарах, Кирове и Уфе.

Сложность проекта? Любая!

— Своей главной задачей мы видим оказание помощи клиентам, консультирование в решении абсолютно любых вопросов в области проектирования и строительства, — отмечает генеральный директор **Карен Башиянц**.

Проектирование включает в себя несколько этапов, от сбора исходно-

Более десяти лет компания «Графика-Инжиниринг» занимается проектированием жилых домов и сетей, административных зданий и промышленных объектов. Ее специалисты не только создают проекты с помощью технологии информационного моделирования, но и осуществляют их сопровождение, а также выступают в роли технического заказчика, применяя различные цифровые сервисы.

Компания «Графика-Инжиниринг» создана опытными инженерами-проектировщиками. За время деятельности организации ее специалисты наработали внушительное портфолио в области гражданского проектирования, а также проектирования промышленных и производственных зданий. Сегодня в него

входят порядка 150 проектов, реализованных по всей стране.

Среди направлений деятельности предприятия — строительный инжиниринг и выполнение функции техзаказчика. Команда профессионалов осуществляет весь комплекс изыскательских и землеустроительных работ.



Своей миссией «Графика-Инжиниринг» определила внедрение новых стандартов работы, основанных на технологии информационного моделирования, которая позволяет точно и быстро разрабатывать проекты разной степени сложности. На фото — пример модели, выполненной с применением ТИМ

разрешительной документации и инженерных изысканий на будущей стройплощадке до прохождения экспертизы, составление пакета рабочих чертежей для строителей и, при желании заказчика, — авторского надзора за ходом работ.

При помощи ТИМ выполняется также проектирование инженерных сетей, очистных сооружений и станций сортировки. Так, инновационное

проектирование активно используется при реализации масштабных программ газификации населенных пунктов и догазификации домовладений, когда от существующего газопровода проводятся сети до границ земельного участка. Использование технологии информационного моделирования позволяет подготовить комплект чертежей, необходимых для догазификации, всего за пять рабочих дней.

Среди кейсов команды ООО «Графика-Инжиниринг»:

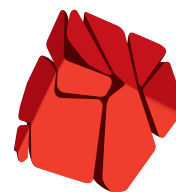
- Архитектурно-строительное проектирование социальной газификации Республики Башкортостан протяженностью более 300 км
- Архитектурно-строительное проектирование АО «Газпром газораспределение Астрахань» протяженностью более 220 км
- Архитектурно-строительное проектирование социальной газификации Кировской области протяженностью более 300 км
- Производственные объекты завода железобетонных изделий, включая силосные банки для хранения цемента и песка и здание бетоносмесительной установки, которые уже несколько лет активно эксплуатируются
- Многоуровневый паркинг на 725 автомобилей в Самаре, где благодаря особой компоновке каркаса заказчик смог существенно сэкономить на бетонных работах
- Завод в Тюмени, когда специалистам компании удалось доказать заказчикам необходимость строительства отдельного блока для административного персонала взамен существовавшего пристроя производственного корпуса
- Госпиталь на территории больницы, для которого в сжатые сроки потребовалось разработать проектные решения генплана, наружных сетей, индивидуального теплового пункта и другие проекты

Сейчас в работе команды «Графика-Инжиниринг» проекты сетей газоснабжения в шести регионах России: Башкортостане, Чувашии, Карачаево-Черкесии, Кировской и Астраханской областях, Ставропольском крае. В прошлом году компанией было спроектировано 270 км сетей, а с начала 2023-го — свыше 300 км.

Сегодня команда «Графика-Инжиниринг» работает над проектами:

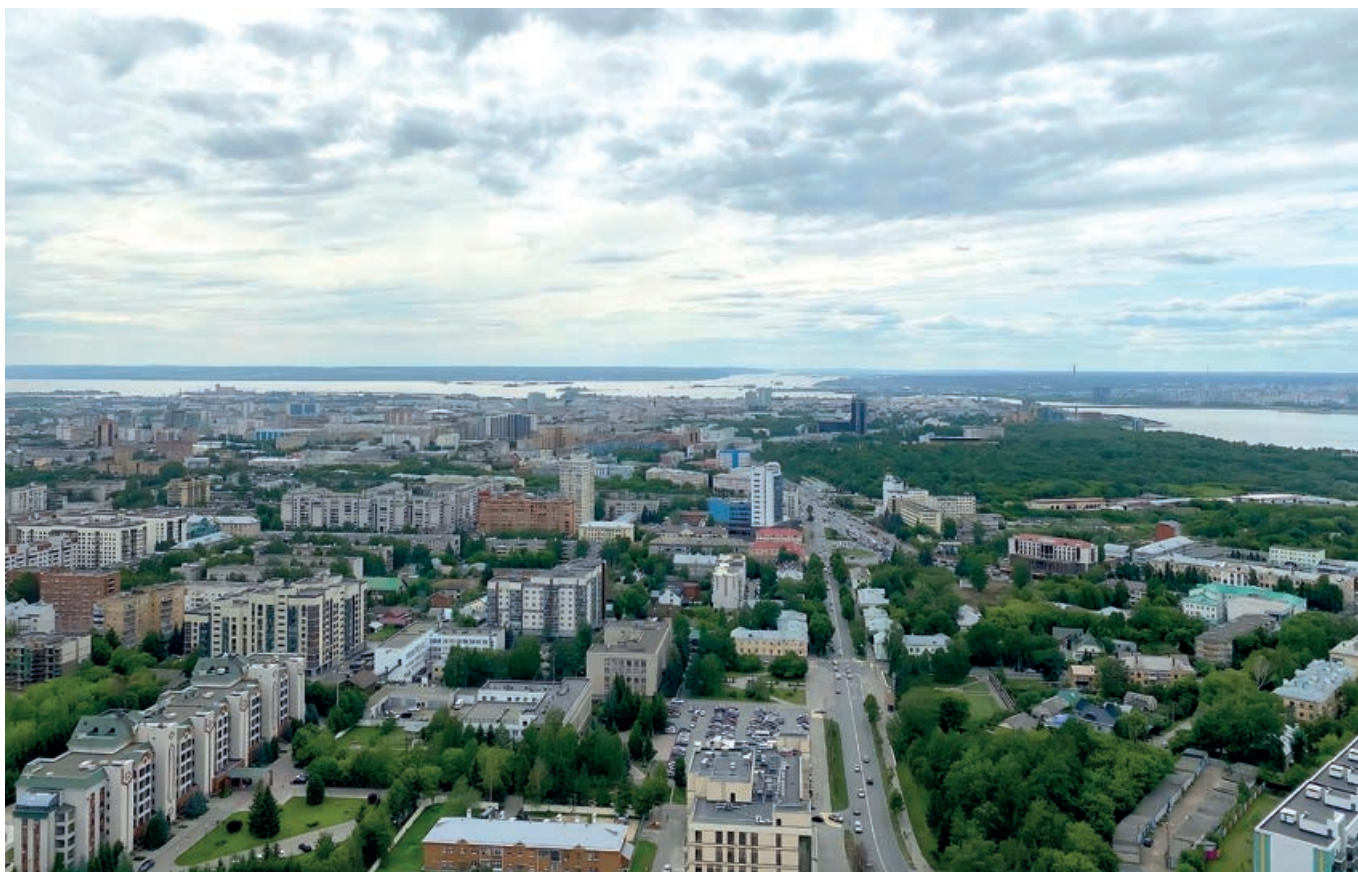
- наружных сетей водоснабжения, канализационных и очистных сооружений (в частности, водозаборов в Новосибирске, Владимирской и Кировской областях; очистных сооружений поверхностных стоков в Удмуртии, Кировской области, Краснодарском крае; сетей НВК в Татарстане, Чувашии, Самарской области);
- производственных комплексов (машиностроительного производства и объектов транспортной инфраструктуры в Москве, заводов сухих смесей в Московской и Самарской областях, Тюмени, специализированных производственных объектов для компании «Ростех»);
- рекультивации мусорных полигонов (в Кировской области и Республике Коми) и земельных участков под строительство (в Московской области).

Многолетний опыт ООО «Графика-Инжиниринг» и большое количество успешно реализованных кейсов свидетельствуют о надежности компании, а профессиональная команда готова взяться за объекты любой сложности.



Графика
инжиниринг

420012, Казань, ул. Щапова, 13
443079, Самара, ул. Мяги, 24а
Тел: 8 (800) 201-60-47



Автор фото Алексей Блинов

ВАЛЕРИЙ АБСАЛЯМОВ:

«ХОРОШИЙ РИЕЛТОР ДОЛЖЕН РУКОВОДСТВОВАТЬСЯ ПРАВИЛОМ ДВУХ «П» — ПОРЯДОЧНОСТЬЮ И ПРОФЕССИОНАЛИЗМОМ»



Свою деятельность Валерий Абсальямов начал более 30 лет назад, когда самого понятия «риелтор» не существовало. О том, как работали маклеры в 1980-х, ярких сделках того времени и факторах успеха в профессии сегодня он рассказал в интервью журналу «Стройэкспертиза».

— Валерий Ахметович, что сподвигло вас связать свою жизнь с риелторством, причем тогда, когда даже права собственности на квартиры не было?

— Это случилось в марте 1989 года. На площадке у обменного бюро при горисполкоме Казани на улице Миславского каждую субботу собирались люди, которые пытались решить свой жилищный вопрос. Обычно они стояли, держа таблички в руках или

Фото спикера предоставлено пресс-службой Гильдии риелторов РТ



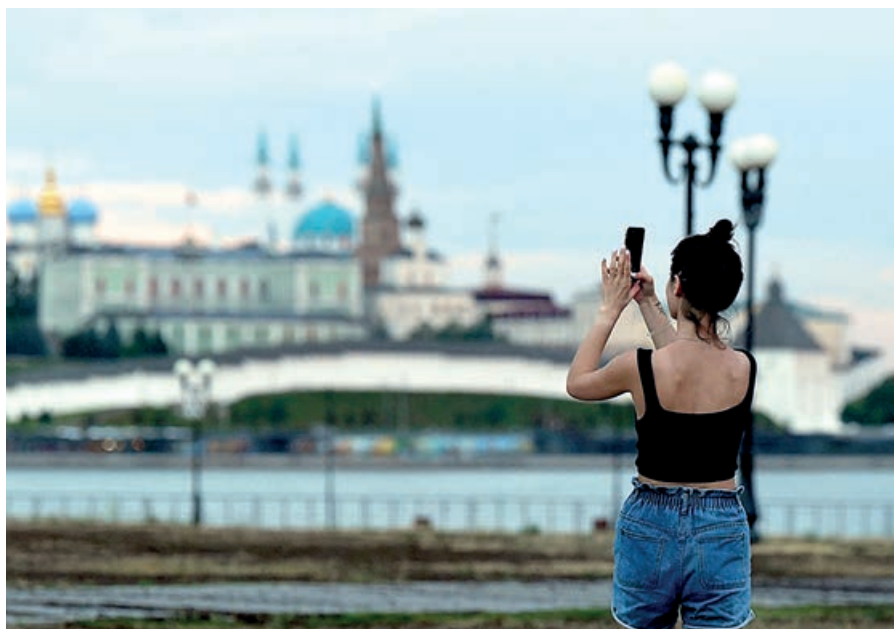
вешая их на шею. А на табличках был написан обменный вариант: какое жилье человек имеет и какое хотел бы получить взамен. Я тогда только начал работать в молодежном жилищном комплексе и параллельно помогал родственникам переехать в Казань — с этой целью и пришел на Миславского. Хожу, читаю надписи на табличках, слушаю, что люди предлагают. В итоге ввязался в один разговор и быстро разложил его участникам выгодную схему обмена — мои математические способности и активное занятие шахматами принесли неожиданный результат. Меня тут же заметили — подошел довольно пожилой мужчина, отозвал в сторону: «Хочешь с нами работать?» Так я оказался в сообществе маклеров, среди которых были даже профессора Казанского университета. Их было человек семь, не больше. Втянулся, стал неплохо зарабатывать на свою молодую семью.

— Каким был тот, еще советский рынок недвижимости?

— Коммерческая недвижимость тогда была представлена частными домами да редкими кооперативными квартирами, которые продавались в исключительных случаях. За ними, конечно, охотились, ведь по-другому купить квартиру было нельзя — приватизации еще не было. Но государственную квартиру можно было обменять на частный дом, и мы этой возможностью пользовались. Специально для этих целей у нашего бюро было несколько старых домов. Схема была такая: человек покупал у нас дом, прописывался в нем, а затем через нас же менял его на нужную квартиру, выписывался из дома и продавал его обратно нам.

— Какую сделку из того времени вы запомнили надолго? Существует история про вашу цепочку обмена, в которой было 80 объектов недвижимости. Это кажется непростимым.

— Это был очень сложный вариант, в основном я делал работу сам, но и без помощи коллег не обошлось. Никак мы тогда не могли эту цепочку



«Казань — это город-магнит. Красивый, комфортный, благоустроенный, со множеством достопримечательностей и исторических мест. Он все время на слуху, в него хотя и возвращаются. Большой приток населения из других регионов — это то, что отличает наш город и республику»

разорвать... Она как гидра была: отрубает голову — вырастает еще три. В итоге получили 86 квартир, а в каждой проживает по несколько человек! Целую «демонстрацию» из жильцов привели в бюро обмена жильца при горисполкоме Казани — сделку регистрировать. К нам тогда сам руководитель ведомства вышел. «Что за митинг?» — спрашивает. Но вник в ситуацию, вошел в положение и выделил только на нашу цепочку трех сотрудниц, обменные ордера выписывать.

К слову, интересных сделок тогда много было. Но та, что была связана с квартирой на Карла Маркса, запомнилась мне надолго. Четырехкомнатная сталинка с высокими потолками запала в душу одному моему клиенту. Я взялся расселить четырех

старушек, за которыми она числилась: две на тот момент проживали в квартире, две — у детей. Вариант оказался непростым: мы с теми старушками даже подружиться успели, они чаем меня поили, но о квартирных делах говорить напрочь отказывались! И вот случайно в разговоре слышу, как одна из них к подружке в Зеленый Бор собирается. Думаю, чем черт не шутит: «Тетя Маша, а я тоже туда, давайте подвезу». Пока ехали, она все рассказывала, как там красиво и что она бы все отдала, чтобы жить в таком месте. Я тогда понял: вот оно, решение! В Зеленом Бору в то время действительно хорошо было — чистая природа, сосны... Позднее подошел к председателю базы. Разговорились. Оказалось, он страстный рыбак и такой же букинист. Полчаса мне про одно ред-

«КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ В 1980-Е БЫЛА ПРЕДСТАВЛЕНА ЧАСТНЫМИ ДОМАМИ ДА РЕДКИМИ КООПЕРАТИВНЫМИ КВАРТИРАМИ, КОТОРЫЕ ПРОДАВАЛИСЬ В ИСКЛЮЧИТЕЛЬНЫХ СЛУЧАЯХ. ЗА НИМИ, КОНЕЧНО, ОХОТИЛИСЬ, ВЕДЬ ПО-ДРУГОМУ КУПИТЬ КВАРТИРУ БЫЛО НЕЛЬЗЯ — ПРИВАТИЗАЦИИ ЕЩЕ НЕ БЫЛО».

Источник фото: сайт мэрии Казани kzn.gov.ru, автор Денис Гордийко

кое дореволюционное издание рассказывал. «Если достану, подберешь мне четыре хороших домика?» — спрашиваю. «Только достань!» — говорит. Так в этой цепочке появилась редкая книга. Как я ее доставал — отдельная история, но и председатель не обманул, подобрал четыре крепких дома в окружении сосен. Старушки, как их увидели, сразу загорелись. Не обошлось без споров — две из них за один домик чуть не подрались, но и эту проблему мы решили. Сейчас даже поверить сложно в то, какой была наша риелторская жизнь. Знание психологии человеческих отношений, умение находить с людьми общий язык стояли на первом месте. Они и сегодня должны быть на первом...

«Мы что-то потеряли в своем риелторском мире...»

— **Сложнее работать было тогда или сегодня?**

— Тогда было гораздо сложнее, но и интереснее тоже. Сейчас, к сожалению, в большинстве своем суть риелторской деятельности сводится к тому, чтобы схватить вариант, выставить на сайт объявлений, надавить покупателя. Только мне непонятно, какая радость душевная от этого у людей должна оставаться? Выходит, мы что-то потеряли в этом своем риелторском мире?

— **Сегодня на этом рынке царит жестокая конкуренция. Может быть, именно она и диктует такой подход? А на ваш взгляд, какие качества должен возвращать в себе риелтор, чтобы добиться успеха?**

— Умение мыслить и просчитывать, но самое главное — работать с людьми. Не «уболтать» или продать, а подобрать человеку именно то, что ему нужно, чтобы он остался доволен. С самого начала я для себя решил: деньги не главное. Говорят, каждый казанец имеет 500 знакомых, поэтому, если ты кому-то помог, то и «сарафан» о тебе будет длинным.

Много лет я преподавал риелторское искусство и практику риелторской деятельности студентам вузов и всегда говорил им, что хороший риелтор должен руководствоваться

правилом двух «П» — порядочностью и профессионализмом. Прошу заметить, что первой стоит порядочность. «Я помог в Казани многим, помогу и вам» — этот слоган я придумал для себя более 30 лет назад и не изменю ему по сей день. Сегодня же — не скажу, что глобально, но во многих случаях — риелторский рынок превратился из помощи людям в жесткое зарабатывание денег.

— **Сейчас на стадии разработки находится закон «О риелторской деятельности». Как вы считаете, нужен ли он? Что бы вы хотели видеть в нем в обязательном порядке?**

— Закон однозначно нужен. К сожалению, первую «П» мы в нем никак не пропишем. А вот вторую можно попытаться отрегулировать. Не думаю, что обязательное лицензирование поможет принципиально решить вопрос с профессионализмом, но оно хоть как-то упорядочит и сделает более прозрачным наш рынок.

«Все хотят в Казань»

— **Валерий Ахметович, есть ли у татарстанского рынка недвижимости своя специфика?**

— Особой нет, кроме, пожалуй, одного: Казань — это город-магнит. Красивый, комфортный, благоустроенный, со множеством достопримечательностей и исторических мест. Он все время на слуху, в него хотят возвращаться. Большой приток населения из других регионов — это то, что отличает наш город и республику.

— **Кстати, недавно Татарстан вошел в топ регионов страны по доходности инвестиций в недвижимость. Согласны вы с такими выводами аналитиков или советуете приглядеться к объектам недвижимости в других регионах и даже странах?**

— Считаю, вкладываться сегодня в «зарубежку» довольно рискованно. К сожалению, экономика сейчас непредсказуема и очень зависима от политики. И первым, что отзывается на любое событие, оказывается недвижимость. Причем не только в России, но и за рубежом. Чтобы

ответить на этот вопрос, нужно делать предметный расчет по каждому конкретному объекту — где рынок будет расти и будет ли он расти вообще. Еще год назад Казань была очень привлекательной с точки зрения инвестиций в недвижимость, а сегодня наш первичный рынок несколько просел.

— **Вместе с тем Татарстан стал одним из лидеров по вводу жилья, за прошлый год введено почти 3 млн кв. м. Но способен ли существующий спрос на жилье покрыть такое предложение?**

— Думаю, тенденция к проседанию рынка первички сохранится в ближайшие месяцы — слишком уж цены на нее стали неподъемными. И люди обратили внимание на вторичный рынок, а также загородку. Купить за восемь миллионов рублей однушку в новостройке или участок земли и построить там дом? Для многих ответ очевиден, даже принимая во внимание, что загородная жизнь часто сопряжена с инфраструктурными проблемами, такими как отсутствие школ, детских садов, торговых центров.

— **Какой ваш прогноз на этот год?**

— «Квадрат» в Москве несколько падает в реальных ценах, а вот в том, что такая ситуация обозначится в Казани, я сомневаюсь. Скорее застройщики будут привлекать покупателей преференциями и маркетинговыми акциями — скидкой на парковочные места, низкой ипотекой и т.д. Не хочу сказать, что продажи первички совсем встанут, но люди будут покупать ее менее охотно, чем жилье на вторичном рынке. Впрочем, предложение по вторичке тоже несколько упало — политическая ситуация в мире неспокойная, как и курс валюты, поэтому без особой необходимости люди стараются не продавать жилье. Таким образом, рынок немного сжался, инвесторы с него перетекают в другие области экономики. Думаю, если на политической арене ничего не произойдет, он останется таким до конца года.

Беседовала Ольга Туманская

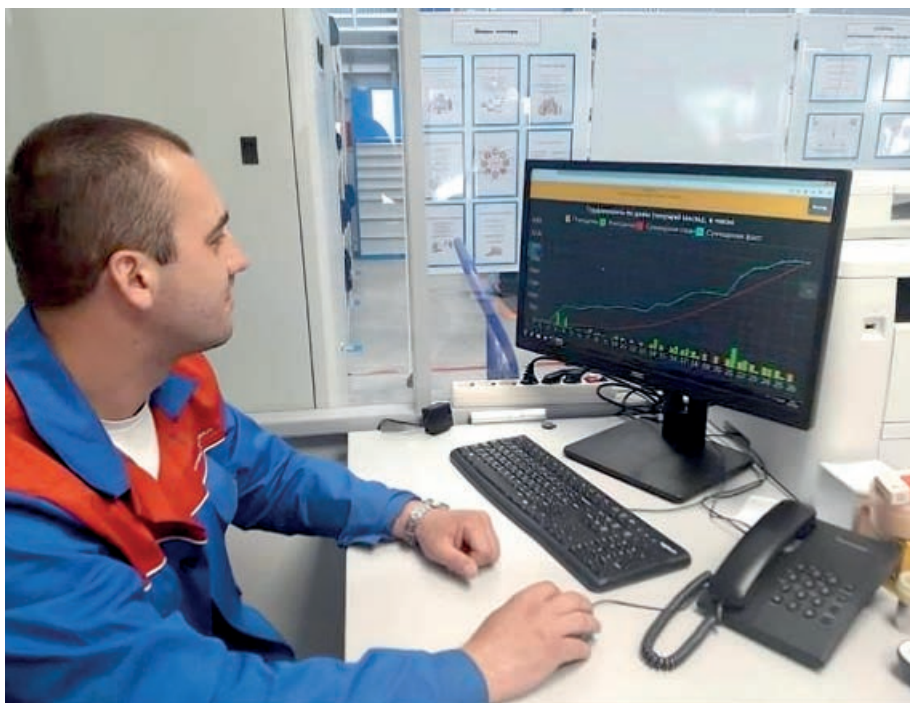


ЦИФРОВИЗАЦИЯ ПРОМЫШЛЕННОСТИ: НЕОБЪЯТНЫЙ ГОРИЗОНТ ПЕРСПЕКТИВ



Планомерная цифровая трансформация российских промышленных предприятий должна обеспечить их дальнейшее техническое развитие, рост производительности и качества продукции, освоение новых перспективных продуктов. О результативности такого подхода убедительно свидетельствует опыт компаний, выбравших этот путь. Акционерное общество «Щегловский вал» — из их числа.

Нацеленность АО «Щегловский вал» на выпуск новейшей высококачественной и высокотехнологичной серийной продукции обусловила появление проекта цифровизации производства с целью совершенствования управляемости и прозрачности всех процессов. Разработку и реализацию проекта выполнили специалисты АО «СиСофт Девелопмент».



Дашборды контроля хода производства

Основными целями проекта стали:

- обеспечение контроля хода производства в режиме онлайн;
- возможность оперативного управления производством на основе информации, актуальной в любой момент времени;
- создание системы сквозной прослеживаемости партий выпускаемых ДСЕ (детали и сборочные единицы, предметы, составляющие производственную программу предприятия) — от заготовительной операции до участка упаковки;
- сбор информации для подготовки мероприятий по повышению эффективности производства;
- создание системы сбора и анализа данных по внеплановым простоям оборудования, использованию инструмента и оснастки.

Внедрение цифровой технологии управления процессами позволило кардинальным образом усовершенствовать функционал управления предприятием в таких разделах, как:

- PTG — отслеживание и генеалогия продукции;
- ODS — оперативное детальное планирование;
- RAS — контроль состояния и распределение ресурсов;

- DPU — диспетчеризация производства;
- DCA — сбор и хранение данных;
- LM — управление персоналом;
- QM — управление качеством;
- PM — управление производственными процессами;
- PA — анализ производительности;
- MM — управление техобслуживанием и ремонтом;
- DOC — управление документами.

Такие функциональные рамки проекта полностью удовлетворяют требованиям ГОСТ Р МЭК 62224.

Внедрение комплексной цифровой системы управления на предприятии привело к появлению большого числа технических новинок. В частности, рабочие места были оснащены планшетами и терминалами; стали возможными контроль физического перемещения партий деталей по участкам и цехам и отражение

этого процесса в системе; была внедрена система штрих-кодирования документов и операций на уровне цеха; применение системы визуализации позволило выводить на инфопанель в цеху и у руководства производственные оперативные отчеты; стал применяться автоматизированный расчет сменных деталей.

Комплексное цифровое преобразование деятельности предприятия «Щегловский вал» позволило в онлайн-режиме получать информацию о потребностях производства того или иного изделия и доступности ресурсов, осуществлять детальное планирование и диспетчеризацию процессов, следить за исполнением заказа, собирать и анализировать поступающие данные. Необходимо упомянуть и технологию промышленного интернета вещей (IIoT), ставшую базовой технологией внедренного программного комплекса для создания подсистемы сбора данных с оборудования.

Прозрачность всех процессов эксплуатации в АО «Щегловский вал» теперь обеспечивается благодаря единой информационной панели в качестве единого диспетчера сервисных служб. Она в режиме реального времени предоставляет информацию о том, что происходит у механиков, электриков, в службе КИПиА, у инженеров по ЧПУ.

— Российское программное обеспечение сегодня как никогда востребовано, — отмечает **Александр Воротников, директор департамента цифровизации АО «СиСофт Девелопмент»**. — Кроме того, немало потребителей, которые заранее, без риска, перешли на отечественное ПО. Ведь российские вендоры уже много лет поставляют на рынок качественные и эффективные программы. Именно

ВНЕДРЕНИЕ КОМПЛЕКСНОЙ ЦИФРОВОЙ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ НА ПРЕДПРИЯТИИ ПРИВЕЛО К ПОЯВЛЕНИЮ БОЛЬШОГО ЧИСЛА ТЕХНИЧЕСКИХ НОВИНОК.



Планшет рабочего

ПЕРЕЙДЯ НА «ЦИФРУ», ПРЕДПРИЯТИЕ ДОБИЛОСЬ ТОГО, К ЧЕМУ СТРЕМИЛОСЬ: СТОПРОЦЕНТНОГО КОНТРОЛЯ ПРОИЗВОДСТВА И УПРАВЛЯЕМОСТИ ПРОЦЕССАМИ, ПОЛНОЙ ПРОСЛЕЖИВАЕМОСТИ КОМПОНЕНТОВ, УЗЛОВ И ПОЛУФАБРИКАТОВ.

к такой категории относится отчетственный комплекс управления производством — цифровая платформа TechnologiCS (PLM+MES +QM+CAPP +MDM+APS+WMS+MDC(IIoT)+EAM).

Награда за деловой подход

Проект цифровизации производственной деятельности АО «Щегловский вал» реализовывался с декабря 2017 года по апрель 2018 года. Общим итогом стало сокращение производственных циклов на 18% и повышение общей эффективности оборудования (OEE) до 75%.

Перейдя на «цифру», предприятие добилось того, к чему стремилось: стопроцентного контроля производства и управляемости процессами, полной прослеживаемости компонентов, узлов и полуфабрикатов. Разумеется, значительно улучшилось обслуживание оборудования, снизились потери времени и ресурсов. В целом качество продукции существенно возросло.

АО «Щегловский вал» продолжает работать над улучшением производственного планирования. Этому способствует тот факт, что теперь показатель общей эффективно-

сти оборудования рассчитывается не по оценке номинальной мощности оборудования и времени его работы, а на основании трех параметров: доступности (учитываются потери на остановки), производительности (учитываются потери в скорости) и качеству (учитываются потери в виде отходов и брака). Благодаря такому подходу удалось не только повысить качество обслуживания оборудования, но и снизить потери времени и ресурсов.

Кроме того, были внедрены система быстрой переналадки (SMED), компьютеризированная система управления техническим обслуживанием (CMMS) и автоматизированная система сбора данных.

Весомый вклад в повышение эффективности работы оборудования внесла концепция всеобщего ухода за оборудованием (TPM), которая полностью соответствует идеологии АО «Щегловский вал» и предусматривает ответственный уход, регулярное профилактическое обслуживание, системное устранение потерь. Так достигается идеальное техническое состояние оборудования. И это стандартная ситуация на предприятии, где умеют грамотно рассчитывать эффективность своих производительных сил. **С**

Елена Владимировна



Рабочее место в цехе

«ЛУЧШИЙ СМЕТЧИК» — НОВАЯ ВЫСОТА В ПРОФЕССИИ

Накануне Дня строителя Казань приняла специалистов сметного дела со всей страны. Проверить свои силы в конкурентной борьбе, раскрыть профессиональный потенциал, выявить вектор для дальнейшего развития — такие цели ставили для себя участники завершающего этапа X юбилейного конкурса профессионального мастерства «Лучший сметчик — 2023». К тому же главный приз конкурса — золотой значок давно стал настоящим «знаком качества», а персональная печать и диплом победителя — символами профмастерства, узнаваемыми даже в самых отдаленных уголках России. Поддержать конкурсантов приехали топовые специалисты и эксперты строительной отрасли. Мы собрали самые яркие эмоции и моменты этого события.

В этом году у конкурса появилась новая задача — стать для сообщества строителей не только ориентиром в части профессионализма и подготовки кадров, но также центром притяжения единомышленников, источником ярких эмоций и вдохновения.

Профессиональный конкурс «Лучший сметчик» проводится при содействии Минстроя РФ и лично Ирека Энваровича Файзуллина, под эгидой Минстроя РТ и Госэкспертизы РТ, при участии Приволжского филиала Главгосэкспертизы России, Союза строителей РТ, КГАСУ, а также при поддержке профессионального сообщества — как в Татарстане, так и в других субъектах РФ.



К юбилейному конкурсу список подарков был значительно расширен. Победитель, помимо чека на солидную сумму, получил именной кубок. Три таких же кубка с его инициалами будут храниться в Минстрое России, Минстрое РТ и офисе главного организатора конкурса — Госэкспертизы РТ. Серебряные и бронзовые финалисты получили ультрабуки, планшеты и призы от организаторов и партнеров. Финальная церемония награждения выглядела масштабно.



Ирек Файзуллин, министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации:

— Казань в десятый раз принимает у себя опытных специалистов в области ценообразования и сметного нормирования со всех уголков нашей страны. Коллеги, ваша профессия важна и востребована! Результаты работы сметчиков определяют экономическую эффективность строительного проекта. Ваш труд, внимание к деталям и аналитические навыки способствуют оптимизации бюджета и затрат на строительство. Желаю всем плодотворной работы и удачи в реализации поставленных целей.



Марат Айзатуллин, министр строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан:

— Наша республика много строит, а чем больше объектов капитального строительства — тем выше потребность в специалистах, в том числе в сфере ценообразования, ведь на первый план выходят вопросы оптимизации стоимости строительства. Особую вдохновляющую роль в развитии системы ценообразования, укреплении профессионального духа играет конкурс «Лучший сметчик». Я рад, что за десять лет он стал брендом нашей республики. С каждым годом ему придается все больше значения — это наша гордость, показатель качества нашей работы.



Леонид Ставицкий, председатель правления Ассоциации экспертиз России:

— Чистые руки, горячее сердце и холодная голова — таким должен быть сметчик! Конкурс «Лучший сметчик» — показатель того, на каком уровне находятся компетенции людей, которые занимаются сметным делом. Аплодирую тем, кто его придумал! Здорово, что он проходит на земле Татарстана — одного из лидеров строительной отрасли страны. На вашу республику надо равняться!



Рафар Шакиров, директор ГАУ «УГЭЦ РТ»:

— Мы все смогли убедиться в высоком уровне подготовки наших конкурсантов. Он растет из года в год. Как и сложность конкурсных заданий! Однако миссия нашего конкурса — не только определить лучшего, задать новые тренды в специальности сметчика. Так мы стремимся популяризировать данную профессию, повысить ее планку, ведь все мы знаем, что в конечном итоге любая стройка, особенно если она финансируется из бюджета, сводится к оптимизации ее стоимости, и именно сметчик ставит последнюю точку в данном вопросе.

МОМЕНТ X — КАКИМ ОН БЫЛ?

В этом году конкурс «Лучший сметчик» отметил свой юбилей новой, современной концепцией. Такого в профессиональном сообществе страны еще не было!

В зале аншлаг, несколько камер направлено на сцену, в свете софитов — четыре хрупкие девушки.

— Кто такой сметчик? — задает ведущий вопрос, который лишь кажется простым, а на деле — с сюрпризом, ведь здесь важно дать не только правильный, но и самый популярный в сообществе ответ.

— Специалист строительной профессии, — использует попытку одна из участниц, но фанфары молчат.

— Тот, кто составляет сметы, — говорит вторая и делает шаг вперед, к заветному кубку.

...Третий тур стал для десяти сильнейших конкурсантов неожиданным и необычным испытанием. Чего только они не делали — строили здания из макарон, на время сортировали профессиональные сметы и чертежи, а лишнее прицельно кидали в мусорное ведро... И все это — под прицелом камер, в формате телевизионного интеллектуального шоу. В итоге в суперфинале оказались лучшие из лучших — четыре профессионала, обладающие не только знаниями, но и выдержкой, способные мыслить свежо и креативно.



Татьяна Ржевская, начальник Управления проверки сметной документации и экспертизы проектов организации строительства ФАУ «Главгосэкспертиза России»:

— Конкурсные вопросы и практические задания полностью соответствовали действующим сметным нормативам, в них были отражены все последние изменения и современные методики составления и проверки сметной стоимости. Не всегда в нашу профессию приходят люди подготовленные, и такие состязания позволяют выявить квалифицированных специалистов, которые стремятся идти в ногу с современным ценообразованием. Считаю, что «Лучший сметчик» — очень важный для отрасли конкурс.

В этом году конкурс проходил в три этапа. Первый тур — тестирование. Второй — презентация о себе. Третий — решающий: нужно было ответить на вопросы по билетам и выполнить практические задания. Они были разработаны для «Лучшего сметчика» специальной конкурсной комиссией, куда вошли лучшие профессионалы и эксперты сметного дела России. Завершающим аккордом в испытаниях стал творческий конкурс, который проходил в новом формате профессионального телешоу.



Ирина Минина, руководитель Центра компетенций образовательной деятельности Минстроя России:

— Конкурс «Лучший сметчик» — это возможность окунуться в атмосферу праздника и хорошей дружеской состязательности, обменяться новостями, получить хороший заряд энергии, почувствовать себя частью прекрасного сообщества строителей. Такие мероприятия помогают нам двигаться дальше, расти в своих компетенциях.



Азарий Лapidус, вице-президент НОПРИЗ, профессор, завкафедрой «Технологии и организация строительного производства» МГСУ:

— Татарстан сумел поднять конкурс «Лучший сметчик» на невероятную высоту! По роду своей деятельности я часто участвую в конференциях и конкурсах, но ничего подобного не видел. Задача поставлена сделать в следующем году конкурс еще лучше, но я не представляю, как с ней справиться. Спасибо за тот праздник, который вы подарили — не только сметчикам, но и всему строительному сообществу!



Анвар Шамузафаров, президент НОПРИЗ:

— Даже совершенный архитектурный проект не может быть реализован без грамотно составленной сметы, поэтому уровень квалификации специалистов по ценообразованию крайне важен. Широкая география участников конкурса «Лучший сметчик» — это возможность общения с коллегами со всей страны, обмена опытом, знаниями современных новаторских методов. Уверен, что такие мероприятия способны привлечь молодежь в профессию.



Юлия Максимова, директор ФАУ «РосКапСтрой»:

— Приятно, когда женщинам тоже есть место на стройке. Конкурс «Лучший сметчик» показал нам женское лицо строительной профессии!

ИНТРИГА РАСКРЫТА — ВСТРЕЧАЕМ ЛУЧШИХ!

ЗОЛОТОЙ ЗНАЧОК ОСТАЕТСЯ В КАЗАНИ!

«Лучший сметчик» — это свежие идеи, знания, цели, вдохновение. Как рассказали нам призеры и победители конкурса, участие в этом событии — это не только шанс заявить о себе в профессиональном сообществе и проверить свои компетенции, но и прекрасная возможность приобрести полезные знакомства и открыть для себя новые горизонты для дальнейшего роста.



Наиля Перова (Казань) — победитель конкурса «Лучший сметчик — 2023» и новый обладатель Золотого значка:

— Участвую в «Лучшем сметчике» не первый раз, поэтому с уверенностью могу сказать, что из года в год он становится лучше и масштабнее. Это уже не «домашний» конкурс, когда круг участников ограничивался нашей республикой, —

сегодня в Казань на состязания приехали сметчики из многих регионов России! Это заряжает и настраивает на упорный труд — победить удалось только благодаря опыту и специальной подготовке.

Призовой фонд конкурса, конечно, вдохновляет, но, пожалуй, самым ценным призом для меня стала победа над собой. Чтобы выиграть, пришлось проявить психологическую стойкость, суметь сконцентрироваться и показать высокий результат. Волнений было много. Шоу-формат был весьма необычен — у организаторов отлично получилось привнести в конкурс творческое начало. Также хочу отметить высокий технический уровень мероприятия, замечательные современные площадки — «Лучший сметчик» обрел федеральный масштаб, и это ощущается во всем.

Мне приятно, что у нас в республике уделяется большое внимание профессии сметчика. Я в ней уже более десяти лет и очень люблю свою работу. Главное в нашем деле — правильно учесть все нюансы, чтобы безошибочно рассчитать оптимальную стоимость строительства. Тогда на стройке не возникнет проблем. А для этого нужно учиться и совершенствоваться, ведь требования к нашей профессии повышаются из года в год!



Яна Антонова (Дзержинск, Нижегородская область) — лауреат 2-й степени:

— Участвую в конкурсе «Лучший сметчик» второй раз — в прошлом году не удалось дойти до финала. В этом, как говорят, «решила закрыть гештальт» и была поражена масштабом мероприятия, работой, проделанной организаторами. Хочу сказать им огромное спасибо за неравнодушие, вовлеченность. Было много хороших эмоций, очень понравилась публика — гости и участники конкурса, а с теми коллегами, кто вошел в десятку сильнейших, мы успели подружиться. Обменялись контактами, будем общаться дальше, и не только по рабочим вопросам — «Лучший сметчик» смог объединить нас!

Хочу пожелать Республике Татарстан, чтобы все мероприятия, которые проходят здесь, были такими же яркими и запоминающимися. Забираю с собой из Казани море положительных впечатлений и новые знакомства!

Конкурс «Лучший сметчик — 2023» завершен. Однако совсем скоро он получит свое продолжение — участницы суперфинала представят команду Татарстана на 3-м Международном строительном чемпионате в Санкт-Петербурге!



Татьяна Петренко (Тула) — лауреат 2-й степени:

— Еще в прошлое свое участие в конкурсе я поняла: вернусь в Казань, и желательно — за призовым местом! Соперники были достойные, обстановка — напряженной, ведь в обычной работе всегда можно обратиться к нормативным документам, проверить себя, а здесь нужно было знать все законодательство наизусть. При этом быть не только сметчиком, но и чуть-чуть бухгалтером, юристом, экономистом, проектировщиком. Система ценообразования стремительно развивается, и конкурс за всеми этими изменениями однозначно поспел. Уровень профессиональных вопросов был очень высокий. Так что можно сказать, что «Лучший сметчик» — герой нашего времени.

Хочу выразить организаторам свою благодарность. Здесь, в атмосфере доброжелательности, я чувствовала себя как дома. Все было четко и слаженно. Приехала в Казань с семьей — очень захотелось показать этот замечательный город родным. И это тоже стало для меня одной из причин участвовать в конкурсе.



Татьяна Юрьева (Набережные Челны) — лауреат 2-й степени:

— Неожиданные задания в суперфинале конкурса стали для меня выходом из зоны комфорта. Вывод: сметчик должен быть готов ко всему. Очень понравилась организация мероприятия, приятно было, что его устроители окружили нас заботой и вниманием — любой вопрос решался молниеносно. Здорово, что получилось обсудить с коллегами волнующие профессиональные вопросы, узнать много нового. Участие в «Лучшем сметчике» позволило мне понять, куда дальше двигаться, к чему стремиться.



BESTSMETCHIK2023.RU



СТРОИТЕЛЬ – ЭТО ПРЕСТИЖНО

Сфера строительства и недвижимости в Татарстане стала одной из самых привлекательных для соискателей без опыта. На самом старте карьеры здесь можно рассчитывать на зарплату свыше 60 тыс. руб. Ситуацию комментирует специалист 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 Татарстане сохраняется выраженный дефицит кадров. По данным за июнь 2023 года, на одну вакансию приходится всего 2,2 резюме — рынок труда по-прежнему соискательский. По итогам июня hh.индекс оказался самым низким с начала года.

Число вакансий в сфере выросло на 7% к маю 2023 года и на 44% — к июню 2022-го. По итогам апреля доля вакансий в сфере строительства — 15% от всего числа предложений о работе в республике. Рост числа вакансий в строительстве наблюдался в течение всего 1-го полугодия — ежемесячно росла потребность в специалистах, самым пиковым периодом стали весна-лето.

Число активных резюме в июне 2023 года снизилось на 8% к июню 2022-го. Если в начале года наблюдался прирост резюме, то уже с апреля фиксируем спад.

По итогам июня средняя ожидаемая зарплата в сфере строительства по Татарстану составила 75,3 тыс. руб., средняя предлагаемая — 74,5 тыс. руб. **Если в течение полугодия ожидаемая зарплата превышала предлагаемую, то по итогам июня они сравнялись: предлагаемая ощутимо выросла.**

Сфера строительства и недвижимости в Татарстане, согласно аналитике hh.ru, — одна из самых выгодных для соискателей без опыта: средняя зарплата для специалистов без стажа работы здесь — почти 62 тыс. руб. при средней по региону для кандидатов без опыта в 46 тыс. руб.

По результатам опроса, соискатели из Поволжья назвали сферу строительства и недвижимости одной из самых престижных: на первом месте у респондентов работа в ИТ-отрасли (46%), на втором месте — нефтегазовая отрасль (43%), на третьем — строительство и недвижимость (22%). Далее идут финансовый сектор и государственные организации (работу там назвали престижной по 20% опрошенных).

А опрос работодателей России показал, что в сфере строительства и недвижимости снизилась текучесть кадров. Занятые в **отрасли строительства и недвижимости также стали немного (-2 п.п. за год) реже увольняться** и в два раза чаще проходить испытательный срок.

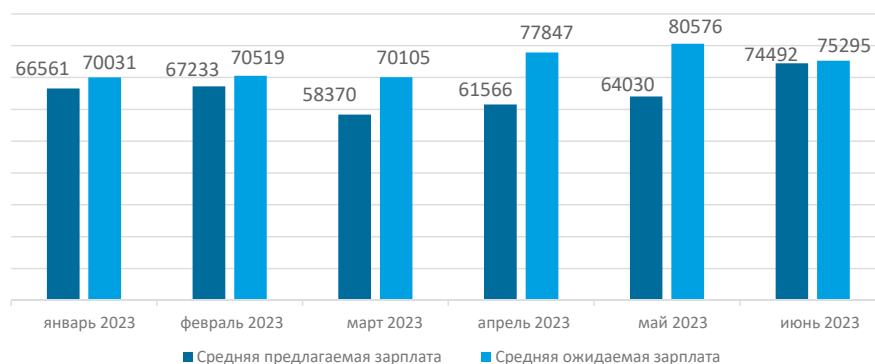
Больше всего потребность в сотрудниках в Татарстане (33% от всех вакансий в строительстве) у компаний, занимающихся возведением коммерческих объектов (торговые площади, офисные центры). 27% вакансий — в жилищном и промышленном строительстве, 26% — в строительстве объектов нефтегазовой отрасли. Меньше всего — 2% — приходится на строительство телекоммуникационных объектов.

В течение года ситуация с количеством вакансий в сфере строительства не менялась кардинально: коммерческие, промышленные объекты и жилье делили между собой первые три строчки.

Если говорить о наиболее дефицитных в сфере специалистах, то это слесари-сантехники, разнорабочие, электромонтажники (на одну вакансию в этих специализациях приходится всего 1–2 резюме), машинисты, прорабы, грузчики (2–3 резюме на вакансию). Наибольшая конкуренция за рабочие места в сфере строительства среди руководителей строительного проекта (за последние три месяца hh.индекс вырос с 9 до 14 пунктов), инженеров-электриков (три месяца назад на вакансию претендовали 7–8 человек, сейчас — 9). **■**

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

Динамика средней ожидаемой и предлагаемой зарплат в строительстве и недвижимости, Татарстан, январь – июнь 2023



ЦЕНЫ С КОПЕЙКАМИ И ДРУГИЕ ОШИБКИ ДЕВЕЛОПЕРА, КОТОРЫЕ МЕШАЮТ ПРОДАЖАМ



Ошибка первая: проектирование сложных планировок

Цена и спрос в первую очередь зависят от характеристик продукта. Каждый сталкивался с планировками, глядя на которые, невозможно представить, как расставить мебель. Хоть прикрепляй дизайнера интерьера к каждому менеджеру по продажам, чтобы потенциальные покупатели не впадали в ступор, разглядывая планировку.

Парадокс в том, что здания, которые специфично распланированы внутри, снаружи выглядят очень достойно с точки зрения архитектуры и ритмики фасада. Но, может быть, в этом и проблема: в погоне за красивым фасадом архитекторы и проектировщики забывают об интересах покупателей, об их удобстве и эргономичности квартиры.

Решение: проектирование планировок совместно с отделом продаж

Избежать планировок на любителя достаточно просто — нужно привлекать тех, кто работает с будущими жителями. Тех, кто точно знает, какая квартира будет пользоваться спросом, а какая будет стоять до последнего, и придется снижать на нее цену.

Нарисовали планировки? Отлично! Отдайте их на растерзание в отдел продаж. Возможно, что-то не удастся изменить из-за инсоляции и других требований, но многие ошибки можно будет исправить, пока не начата стройка. Хотя, как показывает наша практика, есть девелоперы, которые могут разобрать несколько уже построенных этажей, переделать и переутвердить проект, чтобы повысить его привлекательность в глазах потребителя.



Анна Шишкина,
партнер и руководитель Центра управления продажами и сервисом консалтингового агентства GMK

Девелоперы бывают разные — огромные гиганты-холдинги, автоматизаторы процессов и маленькие компании, которые до сих пор ведут шахматки в «экселе». Но все они сталкиваются с одними и теми же проблемами в продажах. Решение их похоже на дорогу по тонкому льду в разгар весны — путь вроде есть, а вроде его нет. Рассказываем, как эффективно управлять продажами, ценой и ассортиментом, чтобы квартиры хорошо продавались.



Ошибка вторая: неверная постановка задач для отдела продаж и отдела маркетинга

Продукт доработали, теперь нужно привлечь новых клиентов. Вечное противостояние отдела продаж и отдела маркетинга знакомо всем. Пока одним нужно выполнить план по лидам, другие работают над планом по продажам. Разумеется, это разные планы, разные KPI и разный фокус внимания.

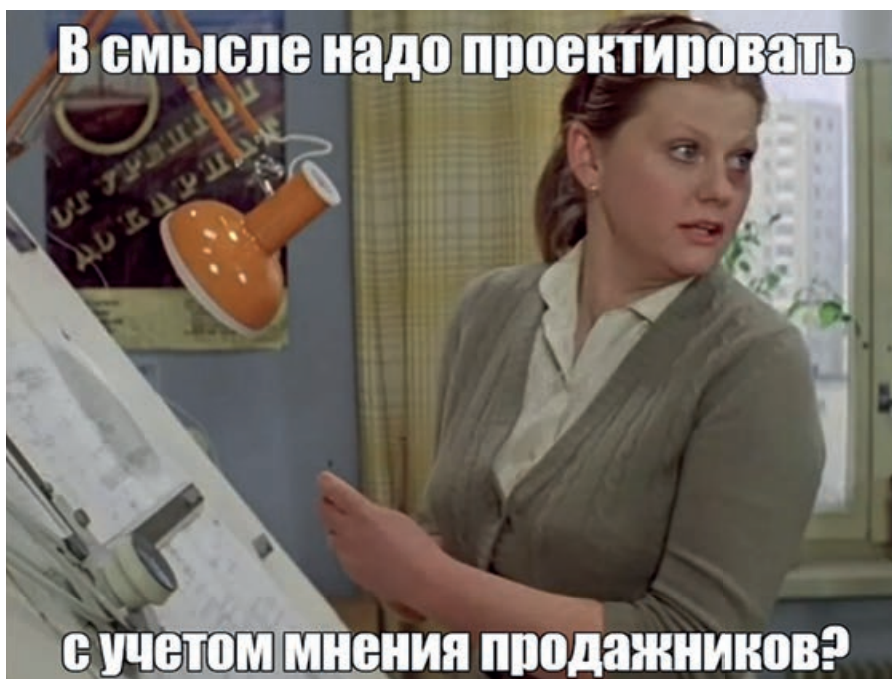
Маркетологи лишились основных инструментов продвижения, а новых не получили, продавцы очень расслабились на повышенном спросе и почти год не могут перестроиться на работу со сложным клиентом, а сейчас такой — каждый первый. В итоге обостряется гонка за лидами.

Бытует мнение, что эффективным инструментом лидогенерации застройщиков можно назвать квизы. Они действительно выполняют свою задачу — получить контакты тех, кто ответил на несколько вопросов в игровой форме. Но степень готовности этих лидов к покупке низкая: в градации горячих, теплых и холодных лиды с квизов немного с изморозью.

Еще один популярный способ лидогенерации: показать в рекламе минимальный платеж за самую маленькую квартиру. В итоге мы получаем не ту целевую аудиторию. В нескольких девелоперских компаниях мы наблюдали хороший поток звонков от бабушек, которые готовы отдавать семь тысяч из своей пенсии, чтобы отселить внука.

Решение: наладить коммуникацию отделов маркетинга и продаж, создавать вместе портрет потребителя

Разрешить вечный спор о «холодных лидах, которые не готовы покупать» невозможно. Поэтому нужно наладить коммуникацию между отделами маркетинга и продаж: обсуждать портрет потребителя и рекламные послылы, разрабатывать алгоритмы и скрипты для разных типов обращений.



Избежать планировок на любителя достаточно просто — нужно привлекать тех, кто работает с будущими жителями. Тех, кто точно знает, какая квартира будет пользоваться спросом, а какая будет стоять до последнего

Еще одна идея — задать разный вес для разных источников обращений. Например, три лида, полученные от квиза, могут быть равны одному лиду-звонку в отдел продаж или одной заявке с сайта на бронирование объекта. Так мы сможем тестировать разные инструменты и выполнить план по лендингу не только количеством, но и качеством.

Ошибка третья: «неудобные» цены и потеря добавочной стоимости

Поговорим о ценообразовании. Сейчас достаточно инструментов, которые позволяют автоматизировать изменение цен, но создать базу

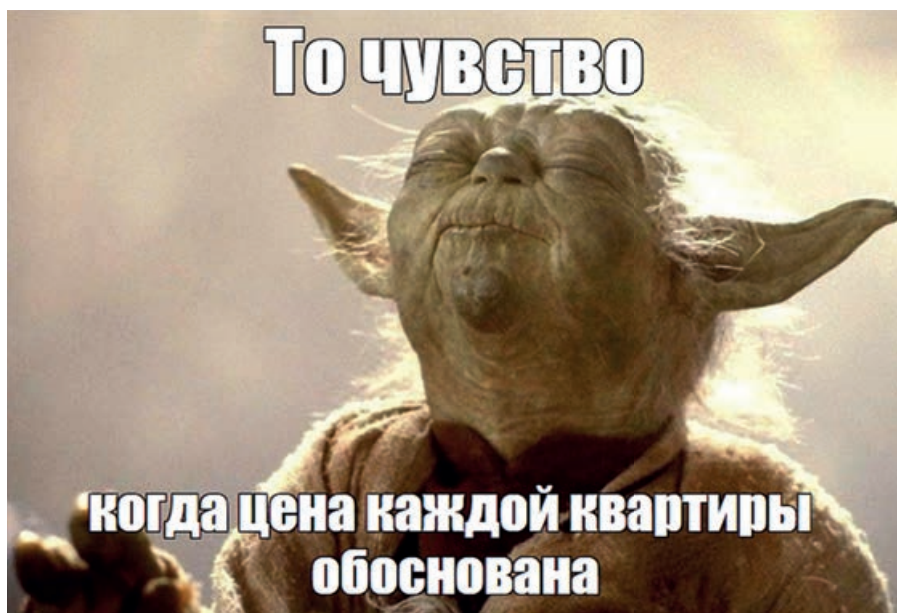
и определить стартовое значение может только человек.

Здесь аналитиков и директоров по продажам подстерегают амбиции девелопера, с одной стороны, и невнимательность к деталям — с другой. То выставляют цены без учета здравого смысла, то нет времени и желания разбираться с каждым из тысячи лотов в экспозиции.

Последствия могут быть самыми разными: от объявления скидок на второй месяц продаж до «полной остановки, чтобы дождаться, когда рынок будет готов к цене нашего продукта».

Помимо ошибки в стартовом ценообразовании, когда покупатель напу-

МАРКЕТОЛОГИ ЛИШИЛИСЬ ОСНОВНЫХ ИНСТРУМЕНТОВ ПРОДВИЖЕНИЯ, А НОВЫХ НЕ ПОЛУЧИЛИ, ПРОДАВЦЫ ОЧЕНЬ РАССЛАБИЛИСЬ НА ПОВЫШЕННОМ СПРОСЕ И ПОЧТИ ГОД НЕ МОГУТ ПЕРЕСТРОИТЬСЯ НА РАБОТУ СО СЛОЖНЫМ КЛИЕНТОМ, А СЕЙЧАС ТАКОЙ — КАЖДЫЙ ПЕРВЫЙ. В ИТОГЕ ОБОСТРЕАЕТСЯ ГОНКА ЗА ЛИДАМИ.



Помимо ошибки в стартовом ценообразовании, когда покупатель напуган высокой ценой нового проекта, есть еще ошибки из-за лени. Это когда цену квадратного метра просто перемножают на площадь квартиры

ган высокой ценой нового проекта, есть еще ошибки из-за лени. Это когда цену квадратного метра просто перемножают на площадь квартиры. Удобно для формирования прайса, но невыгодно с точки зрения добавленной стоимости.

Округление цены квартиры до тысяч — еще одно очевидное решение. Но даже сегодня встречаются цены квартир с рублями и даже копейками. Неудобно будет и покупателю, и специалисту отдела продаж, и ипотечному брокеру. Остальные управленцы продолжают мыслить миллионами.

Решение: представить себя на месте покупателя во время ценообразования

Нужно подумать, как и с кем нас сравнит покупатель, что ценное в нашем продукте позволяет требо-

вать ту цену, которую мы устанавливаем. Лайфхак: попробуйте не только смотреть на цену, но и проговорить ее. Если не режет слух — значит, цена вполне рабочая.

Ошибка четвертая: составление месячного плана продаж и неверное прогнозирование

Завершают перечень самых распространенных ошибок нереалистичные планы продаж и прогнозирование результатов. Планируют продажи коммерческие директора, а выполняют планы РОпы и менеджеры отделов продаж.

Обычно руководитель и менеджеры живут временными рамками месяца. Но если в середине месяца спросить у продавца, почему он выполнил план только на 30%, он ответит, что до конца месяца еще две недели. И действительно, к чему

паника — еще две недели впереди. Менеджеры начинают ускоряться, а в последние дни месяца и вовсе становятся волшебниками: воронка продаж превращается в трубу, каждый, кто зашел, — купил.

Есть иная ситуация — когда в текущем месяце после 20-го числа становится понятно, кто купил и кто еще потенциально успеет сделать покупку до конца периода. Здесь управленцы начинают строить прогнозы, зачастую сами с собой и CRM.

Но, к сожалению, мне еще не встречались команды, в чьих CRM-системах все клиенты на верном этапе воронки, есть комментарии и исчерпывающие ответы на ключевые вопросы о покупателе. Поэтому строить прогноз, не привлекая менеджеров, можно с 50-процентной вероятностью успеха: или правильно предположил, или нет.

Решение: анализировать продажи каждую неделю и строить реальные прогнозы

Возможно, ваши специалисты отдела продаж такие суеверные, что стараются не произносить вслух фамилию клиента до того, как получат документы для онлайн-регистрации. Но важно держать фокус на текущей работе. Стройте недельные прогнозы и выставляйте план продаж для сотрудников с 1-го числа каждого месяца.

Полезно садиться вместе и разбирать каждого клиента в рамках недельного планирования. Да, каждую пятницу будет тяжело, но вероятность выполнения месячного плана в таком режиме вырастет в четыре раза. **■**

Материал предоставлен для публикации компанией ГК

ПОЛЕЗНО САДИТЬСЯ ВМЕСТЕ И РАЗБИРАТЬ КАЖДОГО КЛИЕНТА В РАМКАХ НЕДЕЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ. ДА, КАЖДУЮ ПЯТНИЦУ БУДЕТ ТЯЖЕЛО, НО ВЕРОЯТНОСТЬ ВЫПОЛНЕНИЯ МЕСЯЧНОГО ПЛАНА В ТАКОМ РЕЖИМЕ ВЫРАСТЕТ В ЧЕТЫРЕ РАЗА.



12 ТЫСЯЧ РЕШЕННЫХ ПРОБЛЕМ



Региональный Центр общественного контроля в сфере ЖКХ Республики Татарстан — единственная общественная организация, действующая в сфере жилищно-коммунального хозяйства в нашем регионе. Говорим с Дмитрием Романовым, исполнительным директором Центра, о том, как простая общественная инициатива делает нашу жизнь более комфортной и цивилизованной.

— Дмитрий Сергеевич, ЖКХ-контроль «на плаву» вот уже девять лет, и это довольно солидный срок для общественной организации. Каких результатов удалось добиться за это время?

— Пожалуй, самая внушительная цифра, которая способна хотя бы частично охарактеризовать итоги нашей деятельности, — 12 тысяч реальных проблем собственников, которые нам удалось решить за эти годы. Кроме того, мы смогли заметно повысить грамотность потребителей коммунальных услуг в Татарстане за счет бесплатного обучения и семинаров. Все это способствует снижению социальной напряженности в нашей республике и росту гражданской активности населения.

— Как много жалоб от граждан к вам поступает?

— Наша горячая линия ежегодно принимает порядка 1,3 тыс. обращений. Некоторые звонки требуют простого разъяснения. Порядка 800 обращений за последние три года поступило по электронной почте, во время личных приемов, из приемных общественных организаций. Наиболее же полную картину удовлетворенности населения качеством ЖКУ мы составляем посредством своих опросов и мониторингов. Результаты всегда освещаем в СМИ.

— С какими просьбами к вам обычно обращаются?

— Да практически по всем вопросам — переселение из аварийного жилья, капремонт, тарифное образование, начисления за коммуналку. Нередко просят помочь в организации собрания собствен-

ников жилья. Кто-то хочет создать ТСЖ или совет дома при УК — на этот случай у нас есть все необходимые шаблоны документов. Мы их предоставляем, сами приходим на собрание, разъясняем жителям, что нужно предпринять, чтобы их решение было не только взвешенным, но и законным. Вся эта работа осуществляется нами на бесплатной основе.

Кстати, многолетняя практика показывает, что личное участие наших специалистов в собрании жильцов в качестве третьей стороны позволяет снять напряженность в многоквартирном доме и найти взаимопонимание между собственниками и управляющей организацией. Нередко благодаря такой поддержке у собственников возникает желание более активно участвовать в жизни своего многоквартирного дома, и законодательство дает им целый ряд возможностей для этого.

— Во что в итоге выливается такой рост активности жителей?

— Как вариант — в создании совета МКД. Не буду голословным: за девять лет нами было проведено порядка 5000 встреч с гражданами и создано около 80 советов! С 2021 года мы организовываем и проводим встречи активных жителей, председателей советов МКД с представителями органов власти, профильных министерств и ведомств, управляющих организаций — в каждом районе Казани и в крупных муниципальных образованиях республики. Например, в прошлом году нами было организовано 17 таких встреч (из которых четыре — в Казани). Были на месте решены многие вопросы, а некоторые взяты на контроль.

Кстати, на основании обращений граждан наши специалисты проводят выездные общественные жилищные проверки деятельности УК. Все акты по их результатам размещаются на сайте Центра общественного контроля, а также направляются в Госжилинспекцию РТ для дальнейшего госнадзора.

— Ваш Центр занимается просвещением. Причем возрастной размах аудитории столь велик, что невозможно не спросить: какие инструменты вы используете, чтобы «достучаться» до каждого?

— Свои обучающие семинары проводим как в очном, так и в онлайн-формате. Конечно, при составлении программ учитываем особенности возраста аудитории, ее профессиональную заинтересованность. Так, в этом году уже состоялись встречи с пенсионерами, ветеранами, слабослышащими людьми. Было организовано обучение представителей управляющих организаций, где нами были предложены возможные форматы коммуникаций с населением. Как следствие, многие управляющие организации открыли свои странички в соцсетях.

Особая тема для разговора — повышение «коммунальной грамотности» школьников. В этом году совместно с Управлением образования ИКМО Казани и проектом партии «Единая Россия» «Школа грамотного потребителя» мы организовали и провели в четырех школах Казани обучающую игру «Домовой». Дети получили представление, что же такое ЖКХ, ознакомились с порядком расчетов за ЖКУ. Игра занимает не более полутора часов, но дает подрастающему поколению представление о такой объемной сфере жизни каждого человека, как ЖКХ. А киберигра «ЖЭКА», которую мы проводим со школьниками совместно с Фондом развития территории, позволяет в простой и доступной форме обучать детей основам управления многоквартирным домом. К тому же она повышает уровень правовой грамотности.

Еще один интересный проект, реализованный нами в рамках гранта РТ НКО, — «Видеопомощник ЖКХ». Это короткие, но информативные ролики, где каждый сможет найти ответы на самые актуальные вопросы ЖКХ, которыми ежедневно задаются собственники

МКД. В мае 2023 года вышла первая серия видеороликов, которые уже набрали более 10 тыс. просмотров на интернет-ресурсах.

— В 2021 году вы создали телеграм-канал «Клуб ЖКХ» для ТСЖ и ЖСК. Функционирует ли он сегодня?

— Да, конечно. За годы работы с обращениями жителей мы смогли выявить многочисленные нарушения в деятельности ТСЖ, ЖСК и ЖК, среди которых — непрозрачность их деятельности, нарушения при формировании тарифов и проведении начислений за ЖКУ, нарушения при проведении собраний... В «Клубе ЖКХ» председатели и управляющие могут обмениваться опытом, получать квалифицированную помощь. Участие в нем бесплатное. Сегодня это сообщество объединяет свыше 300 участников.

— Дмитрий Сергеевич, как правило, деятельность активистов ассоциируется с решением проблем. А случаются ли в вашей практике проекты, направленные, например, на знакомство и сплочение жильцов?

— Конечно! Например, мы всячески поддерживаем мероприятия, приуроченные ко Дню соседей. Этот международный праздник ежегодно отмечается в Татарстане и привлекает большое число жителей, представителей УК, товариществ собственников жилья, жилищно-строительных кооперативов... В этом году, 26 мая, День соседей мы отмечали на территории ЖК «Царево Village». Мероприятие объединило более 300 жителей республики. Выступали творческие коллективы, для детей и взрослых аниматоры проводили различные игры, тематические и командообразующие конкурсы. Главной целью этого события стало объединение соседей в дружное сообщество, их знакомство с представителями УК. Люди должны знать, с кем рядом они живут и к кому могут обращаться в случае необходимости. **□**

СМОТР-КОНКУРС «РЕГИОНЫ РОССИИ»



Проводится среди регионов Российской Федерации (субъектов или муниципальных образований) в лице органов госвласти субъектов и местного самоуправления муниципальных образований. Одной из целей конкурса является выявление лучших примеров архитектурно-градостроительной политики и практики, а также новых подходов к созданию среды жизне-

деятельности в регионах и городах России. Отдельно проводится по разделам «Проект» и «Реализация» в номинациях: «Развитие территорий и градостроительные решения», «Городская среда и комплексные городские проекты», «Локальные архитектурные объекты».

Подать заявку можно до 15 сентября.

Подробности на сайте zodchestvo.com.

VI МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНКУРС «ДОМ НА БРЕСТСКОЙ ПРИГЛАШАЕТ: АРХИТЕКТУРА, ДИЗАЙН»

Основная идея конкурса — создание экспертной площадки для демонстрации современных достижений архитектуры, дизайнерского искусства, дружелюбной окружающей среде, комфортных и безопасных для человека, положительно влияющих на качество жизни.

К участию приглашаются российские и зарубежные государственные, коммерческие, общественные организации и персоналии, занимающиеся архитектурным, дизайнерским проектированием. В качестве конкурсной работы могут быть представлены как реализованные, так и нереализованные проекты, выполненные за последние три года.

Организатор конкурса — Информационно-аналитический центр Комплекса градостроительной политики и строительства города Москвы «Мосстройинформ» при поддержке Департамента градостроительной политики города Москвы.



Подать заявку можно до 30 августа.
 Подробности на сайте stroimprosto-msk.ru.

КОНКУРС G8 CREATIVE AWARDS



Конкурс принимает заявки от архитектурных бюро, дизайн-студий, брендов, творческих объединений и фриланс-специалистов.

В разделе «Архитектура» рассматриваются лучшие реализованные проекты в области дизайна, архитектуры и урбанистики,

которые демонстрируют высокий профессионализм и творческий подход в работе. Участникам предлагается шесть номинаций: «Дизайн интерьера третьего места», «Дизайнер / дизайн-бюро года», «Архитектор / архитектурная мастерская года», «Проект

территориального брендинга», «Кейс брендинга девелоперского проекта», «Проект туристического объекта или туристической инфраструктуры».

Заявки принимаются до 21 августа.

Подробности на сайте g8.art.

Х МИНСКИЙ МЕЖДУНАРОДНЫЙ БИЕННАЛЕ МОЛОДЫХ АРХИТЕКТОРОВ «ЛЕОНАРДО»

Учредителем и организатором конкурса выступает Белорусский союз архитекторов. К участию приглашаются архитекторы стран СНГ, а также других национальных секций МСА.

Проект призван содействовать консолидации молодых архитектурных кадров СНГ и других стран, налаживанию творческого обмена и созданию неформальных контактов среди молодых архитекторов, выявлению молодых дарований, а также оказать им профессиональную и материальную поддержку.

Конкурс проводится раз в два года. Работы рассматриваются по двум разделам: «Постройка» и «Проект». В каждом из них установлены по шесть номинаций, работы будут оцениваться авторитетным международным жюри.



Победителям будут вручены медали, дипломы и специальные призы от партнеров фестиваля.

Заявки принимаются до 11 сентября.

Подробности на сайте bsa.by.

III МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЧЕМПИОНАТ



Это ежегодное мероприятие, объединяющее соревнование профессиональных специалистов сферы

строительства, молодых специалистов-студентов, деловую и выставочную программы. Мероприятие учреждено Минстроем России и Госкорпорацией «Росатом».

17–20 октября 2023 года чемпионат пройдет в третий раз в Санкт-Петербурге. Участники соревнований встретятся в 24 индивидуальных и командных номинациях по трем блокам: «Строительство», «Проектирование объектов»

и «Управление проектом». Впервые будет представлена номинация для работников жилищного строительства. Призовой фонд чемпионата в 2023 году составит 52,5 млн руб.

Для независимых участников требуется регистрация на сайте мероприятия.

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

Подробности на сайте pro-wcc.ru.

НАЦИОНАЛЬНАЯ ПРЕМИЯ «ЛУЧШИЙ ИНТЕРЬЕР»

Это смотр-конкурс в области дизайна интерьеров, призванный обеспечить эффективный поиск оригинальных идей, раскрыть творческий потенциал каждого участника, а также поддержать новые таланты. Проводится в рамках фестиваля Best Interior Festival 2023 по двум разделам: «Реализованный жилой интерьер» и «Реализованный общественный интерьер». Также в рамках конкурса учреждена специальная номинация КНАУФ по наиболее удачному применению материалов КНАУФ.

Заявки принимаются до 15 сентября.

Подробности на сайте interiorpremia.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 накупаемую 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



15 АВГУСТА

IV конференция «**Цифровизация в девелопменте. Стадия «Продажи»**»

Организатор: Портал EP3

Подробнее на сайте profi.erzrf.ru

16 АВГУСТА

Онлайн-вебинар «**Как попасть в реестр добросовестных производителей строительных материалов НОСТРОЙ?**»

Организатор: НОСТРОЙ

Подробнее на сайте nr-poso.ru

24 АВГУСТА

Всероссийский практический вебинар «**Общее имущество МКД: обязательные работы для УО и судебная практика**»

Организатор: Информационный портал «Управление ЖКХ»

Подробнее на сайте upravlenie-gkh.ru

12 СЕНТЯБРЯ

Всероссийская практическая видеоконференция «**Технологическое присоединение к электрическим сетям**»

Организатор: Информационный портал «Управление ЖКХ»

Подробнее на сайте upravlenie-gkh.ru

19 СЕНТЯБРЯ

Вебинар «**Конструирование и проектирование свайных фундаментов**»

Организатор: Университет Минстроя

Подробнее на сайте niisf.org

ЕЖЕМЕСЯЧНО

Курсы «**Безопасность строительства и строительный контроль**»

Организатор: ГАУ «УГЭЦ РТ»

Подробнее на сайте proff-standart.ru

ЕЖЕМЕСЯЧНО

Курсы «**Ценообразование и сметное нормирование в строительстве**»

Организатор: ГАУ «УГЭЦ РТ»

Подробнее на сайте proff-standart.ru



17–18 АВГУСТА

Межрегиональный практикум организаций электроэнергетики России

Отель «Санкт-Петербург», Санкт-Петербург,
Пироговская набережная, 5/2

25 АВГУСТА

Семинар «**Составление смет на проектно-изыскательские работы**»

Учебный центр ГАУ «УГЭЦ РТ»,

Казань, ул. Шуртыгина, 22

08 09 / 2023

29 АВГУСТА

Семинар «**Рассмотрение типовых ошибок при проектировании, строительстве, реконструкции и капитальном ремонте зданий и сооружений для маломобильных групп населения**»

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

31 АВГУСТА

Курсы «**Оказание ситуационной помощи, предоставление услуг и сопровождение инвалидов и других маломобильных групп населения на объекте**»

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

5–7 СЕНТЯБРЯ

Фестиваль для строителей каркасных домов

Framer Fest 2023

«Солнечная на Оке», в 77 км от МКАД по Симферопольскому шоссе

6–7 СЕНТЯБРЯ

Международный фестиваль маркетинга и креатива в недвижимости **WOW FEST**

Omega House, Москва, 3-я ул. Ямского поля, 2, к. 6

8–10 СЕНТЯБРЯ

Ярмарка недвижимости. **Осень-2023**

Экспофорум, Санкт-Петербург, Петербургское ш., 64, корп. 1, пос. Шушары

8 СЕНТЯБРЯ

Семинар «**Новые требования, порядок проведения и меры реагирования при проведении проверки кадровых служб в 2023 году**»

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

15 СЕНТЯБРЯ

G8 – независимый международный фестиваль креативных индустрий

Москва, Хлебозавод № 9

15 СЕНТЯБРЯ

Всероссийская конференция «**Российский строительный комплекс: вызовы и возможности**». Проходит в рамках форума «Устойчивое развитие»

Конференц-центр «Park Inn Рэдиссон Прибалтийская», Санкт-Петербург, ул. Кораблестроителей, 14

19 СЕНТЯБРЯ

Семинар «**Расчеты пожарных рисков**»

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

20–22 СЕНТЯБРЯ

Курсы «**Основы управления многоквартирными домами**»

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

27–28 СЕНТЯБРЯ

Выставка «**Загородный дом. Дача**»

Казанский ипподром, Казань, пр. А. Камалеева, 27/1

28 СЕНТЯБРЯ

Международный форум о развитии строительства и проектирования

«Сити Отель Аэропорт», Екатеринбург, ул. Бахчиванджи, 55а

28–30 СЕНТЯБРЯ

Сибирская биеннале дизайна и современного искусства — 2023

Лофт-парк «Подземка», Новосибирск, Красный пр., 161

Repa



ПРЕМИЯ
WOW AWARDS



MARKETING
REAL ESTATE
FORUM



РЕЙТИНГ
РЕКЛАМНЫХ И
КОММУНИКАЦИОННЫХ
АГЕНТСТВ



ФЕСТИВАЛЬ
РЕКЛАМЫ

wow fest

06/09 — 08/09/2023
МОСКВА, OMEGA 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

