

Стройэкспертиза

Республика Татарстан



отраслевой журнал в ваших интересах

сентябрь 2020

КАК

сделать уникальной школу
из реестра типовых проектов?

застройщикам продавать жилье,
если не продлят льготную ипотеку?

создать в РТ систему переработки
промышленных отходов стройиндустрии?

Компромисс
застройщиков
и горожан

Новая концепция
развития центра
Казани



stroyex.pro



ГАУ «УГЭЦ РТ» предлагает услуги по методическому обеспечению в сфере ценообразования и сметного нормирования в строительстве

Подписная кампания — 2021

Незаменимая периодика каждый квартал!



- «Сборник средних сметных цен на материалы, изделия, конструкции, эксплуатацию строительных машин и механизмов»
- «Индексы изменения сметной стоимости по РТ»
- «Бюллетень цен на строительную продукцию»
- «Вестник ценообразования и сметного нормирования РТ»

Узнавайте обо всем первыми!



Мы оперативно проинформируем вас о выходе новых сметно-нормативных документов, индексов изменения стоимости строительно-монтажных и проектно-изыскательских работ, постановлений, методических рекомендаций и разработок

**+7 (843) 520-70-50 (доб. 457, 450)
expertiza-rt@tatar.ru
420054, Республика Татарстан,
г. Казань, ул. Габдуллы Тукая, 125**

Данные сборники предназначены для аналитических и общеэкономических расчетов, укрупненных расчетов стоимости строительства, капремонта и реконструкции, расчета инвесторских смет на объекты, а также разработки сметного раздела проектной документации



Редакция:

Главный редактор: Минабаева Алина Маратовна
Авторы текстов: Вадим Хозин, Игорь Алексеев,
Александра Севостьянова, Светлана
Ганиулина, Вероника Мальцева, Тагир Валиди,
Елена Рычкова, Марк Горский,
Алина Минабаева

Литературный редактор: Ольга Тюрина

Корректор: Аделя Халитова

Дизайн, верстка: Олег Бурилов

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/stroitelnyy-zhurnal-stroyekspertiza.htm

Редакционный совет:

*И.Э. Файзуллин, первый заместитель
министра строительства и ЖКХ России*

*Ф.М. Ханифов, 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*

*А.А. Хуснутдинов, генеральный директор
ГУП «Татинвестгражданпроект»*

*В.А. Кудряшов, руководитель Инспекции
государственного строительного надзора РТ*

*С.А. Крайнов, начальник Государственной
жилищной инспекции РТ*

*М.Х. Салихов, начальник Управления
государственной экспертизы и ценообразования РТ
по строительству и архитектуре*

*М.М. Айзатуллин, директор ГКУ «Главное
инвестиционно-строительное управление РТ»*

*Д.М. Миннахметов, генеральный директор ГКУ
«Фонд газификации, энергосберегающих технологий
и развития инженерных сетей РТ»*

*Г.С. Минниханова, заведующая сектором взаимо-
действия со СМИ Министерства строительства, ар-
хитектуры и ЖКХ РТ*

*Д.С. Романов, директор НП «Региональный Центр
общественного контроля в сфере ЖКХ РТ»*

Фото: Тимур Ескарев, Радмила Савина,
Минстрой РТ, пресс-служба Президента РТ,
«Ак Барс Дом», «Суварстрой», «Ромекс Групп»,
ГАУ «УГЭЦ РТ», мэрия Казани, НП «Региональ-
ный Центр общественного контроля в сфере
ЖКХ РТ» и другие

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

Отпечатано в ООО «Карты»

420095, Казань, ул. Восстания, 100

(843) 227-41-33, 227-41-28

www.karti-print.ru

Распространяется бесплатно
16+

stroyex.pro



СОДЕРЖАНИЕ

События	2
Актуальное	
Школы завтрашнего дня	4
Конструктивные решения: как строить по-новому	6
Строительство	
Компромисс застройщиков и горожан	14
С видом на воду	16
Татарстан без отходов	20
А на меньшее я не согласен	24
Межэтажные перекрытия: особенности проектирования	26
Сэкономьте до 50% на негосударственной экспертизе	28
Работа над ошибками	30
Недвижимость	
Без ипотеки как без рук	32
Склады — в рост	36
Новостройки, которые нас раздражают	40
ЖКХ	
Когда перестанем топить улицы	43
В Казани проходят общественные жилищные проверки	46
Комфортная среда	
Встречайте победителей	48
Маркетинг	
Сколько жилья продают конкуренты?	50
Конкурсы	
Отраслевые конкурсы	52
Календарь мероприятий	
Календарь отраслевых мероприятий	54



В РТ ВВЕЛИ БОЛЕЕ 2 МЛН КВ. М ЖИЛЬЯ — 67,5% ОТ ПЛАНА

В Татарстане введено в эксплуатацию более 2 млн кв. м жилья. Об этом сообщил министр строительства, архитектуры и ЖКХ РТ Фарит Ханифов. По программам жилищного строительства на 25 сентября в республике введено в эксплуатацию 2,1 млн кв. м жилья — это 67,5% от плана. По инвестиционной программе Госжилфонда в органы статистики отчитались по 76 домам на 1 694 квартиры площадью 98,9 тыс. кв. м — это 36,2% от плана. По программе многоквартирного инвестиционного жилья в 2020 году предусмотрен ввод 177 домов на 1,3 млн кв. м. Из них введены 104 многоквартирных дома площадью 768,6 тыс. кв. м, что составляет 58,3% от плана. По линии ИЖС в плане на этот год — 10 680 домов площадью 1,3 млн кв. м. На 25 сентября введено в эксплуатацию 8794 дома на 1,1 млн кв. м, что составляет 82,3% от плана.



В ТАТАРСТАНЕ ПРОДОЛЖАЕТСЯ КАПРЕМОНТ ЖИЛЬЯ И СОЦОБЪЕКТОВ

Как сообщил Фарит Ханифов, работы по капитальному ремонту жилья выполнены в республике на сумму 4 млрд 891 млн руб., что составляет 73,52% от плана. Капремонт дошкольных учреждений осталось завершить на 16 объектах из плановых 87 детских садов. В республике идет капитальный ремонт ресурсных центров: на 17 сентября на 9 объектах ведутся работы, на 8 объектах работы завершены. Капитальный ремонт учебных корпусов и общежитий идет на всех 3 плановых объектах. Продолжается капремонт спортивных объектов: работы ведутся на 10 объектах, на 11 завершены. В Татарстане продолжается капремонт молодежных центров и укрепление материальной базы (работы завершены на 2 объектах, ведутся на 3 объектах), капремонт подростковых клубов и укрепление материальной базы (работы завершены на 12 объектах, ведутся на 4).



В РФ ПОЯВИТСЯ ЕДИНЫЙ ГОСЗАКАЗЧИК В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Единый госзаказчик в сфере строительства на базе Минстроя России начинает работу. Об этом сообщил журналистам вице-премьер Правительства РФ Марат Хуснуллин. Вице-премьер уточнил, что министерство ведет методическую работу по объединению всех стройдирекций разных министерств. Минстрой объединит функции государственного заказчика по строительству объектов инфраструктуры, что позволит сократить сроки их возведения и предотвратит появление недостроев. С 1 октября 2020 года в ведение Минстроя России перейдут шесть дирекций по развитию, строительству, реконструкции и капремонту, находившихся в ведении Минкультуры, Минздрава, Минспорта, Минобрнауки, а также Федеральной налоговой службы. Планируется, что единый госзаказчик в сфере строительства в ближайшие три года получит 300 млрд руб. на реализацию проектов.



ЧАСТНЫЙ ДОМ ПРЯМО С ЗАВОДА

Минстрой РФ разработал стандарты развития индивидуального жилищного строительства (ИЖС). Речь идет о строительстве частных домов индустриальным способом, из готовых домокомплектов, на базе быстровозводимых типовых проектов. Об этом сообщил Никита Стасишин, заместитель министра строительства и ЖКХ России. По его словам, стандарты развития ИЖС разработаны и скоро будут внедрены, а серийный способ производства частных домов с привлечением специализированных предприятий позволит изготавливать их в среднем не за два года, как сегодня, а за несколько месяцев. Также среди мер поддержки ИЖС в России он назвал субсидированную государством ипотеку, предоставление застройщикам ИЖС проектного финансирования, меры поддержки по модернизации отрасли со стороны Минпромторга.





СУММА ЗАЙМОВ, ВЫДАННЫХ ЧЛЕНАМ СРО, ПРЕВЫСИЛА 1 МЛРД РУБ.



Размер займов, выданных строительными СРО своим членам, по состоянию на 23 сентября составляет уже 1,228 млрд руб., сообщает НОСТРОЙ. 49 строительных организаций, зарегистрированных в 14 субъектах РФ, получили 52 займа. По 30 договорам (из них 15 договоров только на выплату заработной платы, 15 смешанных договоров) займы в размере 425,36 млн руб. предоставлены на выплату заработной платы работникам членов СРО. С учетом размера среднемесячной зарплаты в строительной отрасли 44 074 руб. (по данным Росстата), эта сумма покрывает оплату труда почти 10 тыс. человек в месяц. Еще по 37 договорам займы на сумму 802,7 млн руб. предоставлены на приобретение строительных материалов, конструкций, оборудования для выполнения работ по заключенным до 1 апреля 2020 года 52 подрядным контрактам общей стоимостью почти 8,5 млрд руб.

СТРОИТЕЛИ ПОЛУЧАТ КОМПЕНСАЦИИ ЗАТРАТ НА СТРАХОВАНИЕ И БАНКОВСКИЕ ГАРАНТИИ



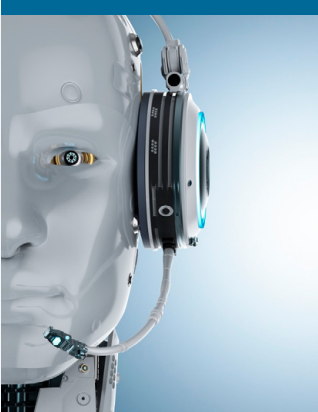
На смену известной строителям методике МДС 81-35.2004 вышел Приказ Минстроя России от 04.08.2020 № 421/пр об утверждении Методики определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сообщает НОСТРОЙ. В предложенной редакции строители смогут включать в сводный сметный расчет затраты на банковские гарантии и страхование. Это позволит облегчить финансовую нагрузку на строителей. При цене строительства в 100 млн руб. экономия на банковских гарантиях и страховании составит 1–1,5 млн руб. Ранее компании несли эти расходы за счет своей прибыли. Кроме того, строители смогут включать в сметный расчет и затраты на противоэпидемиологические мероприятия (например, COVID-19). По данным мониторинга НОСТРОЙ, средние расходы стройкомпаний на такие меры в марте — апреле 2020 года составили около 300 руб. в сутки на 1 рабочего. Для организации с численностью линейного персонала 100 человек расходы за полгода составят порядка 4 млн руб.

МИНСТРОЙ: БОЛЬШЕ ПОЛОВИНЫ КОНЦЕССИЙ В ЖКХ — «ПУСТЫШКИ»



Более половины концессий в ЖКХ России — «пустышки» с нулевой инвестиционной составляющей, заявил в интервью газете «Коммерсант» замглавы Минстроя Максим Егоров. На бумаге объект переходит в концессию, но инвестор не дает своих денег, это просто его перевод из различных форм собственности. В основном это история с МУПами и ГУПами малых городов с низкой тарифной базой, а также строгими ограничениями, особенно в сфере водоснабжения. Поэтому, пояснил он, Минстрой считает целесообразным организовывать единые концессии сразу на уровне региона, включать в них не только крупные города, но и малые. По данным Минстроя, по итогам первого полугодия количество концессионных соглашений выросло в сфере ЖКХ в годовой динамике на 7% — до 2,6 тыс., а объем инвестиций — почти на 22%, до 452 млрд руб.

ПОКАЗАНИЯ СЧЕТЧИКА ПРИМЕТ ЛИЛИЯ



Татарстан — на одном из первых мест в РФ по собираемости коммунальных платежей, этот показатель превышает 96%. Во многом заслуга высокой платежной дисциплины — во внедрении новых технологий в практику ЖКХ. В регионе созданы условия, чтобы потребителю было удобно передавать показания счетчиков и оплачивать коммунальные услуги. Жители республики могут подавать показания счетчиков газа, воды, тепла и электричества в мессенджере Telegram, через социальную сеть «ВКонтакте». Недавно появилась возможность передать показания через голосового помощника Лилию. Чтобы связаться с Лилией, нужно позвонить по номеру 8 (843) 207-01-03. Она попросит назвать свои данные и запишет показатели. Новая технология позволит жителям республики подать показания счетчиков в удобном формате всего за несколько минут, вне зависимости от того, где они находятся — дома за компьютером или в общественном транспорте.

ШКОЛЫ ЗАВТРАШНЕГО ДНЯ

Когда-то города выстраивали вокруг производств, теперь школы — новый центр притяжения и развития территорий. Современные образовательные пространства совершенно не похожи на школы из советского детства и отвечают уже качественно новым требованиям. Татарстан — один из регионов-лидеров по темпам строительства образовательных учреждений, имеющий опыт создания уникальных школ на основе проектов из федерального реестра проектной документации повторного использования.



Строить школы параллельно с жильем

По данным Минстроя РТ, с 2010-го по 2019 год в республике построено 62 школы суммарной мощностью почти 28,5 тыс. мест.

В 2020 году в Татарстане запланировано строительство 12 объектов общей мощностью 10 799 мест (в том числе в рамках нацпроектов «Жилье и город-

ская среда» и «Образование» — пять школ на 6397 мест). Из них в 2020 году планируется ввести в эксплуатацию 10 объектов, а два будут закончены в следующем году. Это общеобразовательная школа с бассейном на 1501 место в казанском ЖК «Арт-Сити» и школа на 1224 места в квартале 4-11 жилого района «Салават купере».

Тренды в проектировании новых школ:

- Многофункциональность и трансформируемость помещений
- Бескоридорная система, эффективное использование площадей
- Обилие естественного света, хорошая акустика, вентиляция
- Удобное расположение помещений, продуманная логистика
- Комфортные зоны отдыха, множество локаций для внеурочной работы

Из 10 школ на 8074 места, запланированных к вводу в текущем году, семь школ на 6636 мест введены в эксплуатацию к 1 сентября. Это новые школы в Елабуге, Казани, Чистополе, Пестречинском районе (ЖК «Усадьба Царево»). Еще три объекта на 1438 мест планируется сдать до конца этого года. Это школа на 858 мест в Альметьевске (мкр «Западные



Школа UWC Dilijan

К РАЗРАБОТКЕ КОНЦЕПЦИИ КОМПЛЕКСА «АДЫМНАР» ПРИВЛЕКЛИ АРХИТЕКТУРНЫЕ БЮРО, ЗА ПЛЕЧАМИ КОТОРЫХ ТАКИЕ ПРОЕКТЫ, КАК ШКОЛА В ДИЛИЖАНЕ, ШКОЛА РАЧЕВСКОГО, «УМНАЯ ШКОЛА» В ИРКУТСКЕ И Т.Д.

ворота»), школа на 500 мест в с. Усады Лаишевского района и школа на 80 мест с детским садом в с. Большие Тиганы Алексеевского района.

Нестандартная школа для нестандартных задач

В Татарстане также есть примеры реализованных нетиповых школ, о которых советские школьники могли только мечтать. В Казани принял первых учеников полилингвальный комплекс «Адымнар — путь к знаниям и согласию», включающий начальную школу на 672 ученика и билингвальную на 800 мест по ул. Бичурина, полилингвальную школу с начальным образованием на 1224 места со спальным корпусом на 240 мест на ул. Бондаренко и круглогодичный центр дополни-

тельного образования на 270 мест на базе ДОЛ «Пламя».

Жемчужиной образовательного комплекса стала школа на Бондаренко на 1224 учащихся общей площадью почти 25 тыс. кв. м. Это школа из четырех блоков с двумя внутренними дворами. Генподрядчик объекта — ООО «Грань». Проектная организация — ГУП «Татинвестгражданпроект».

Проект создания сети полилингвальных образовательных комплексов, призванных стать моделью современной школы, реализуется в республике с 2019 года под руководством Фонда «Возрождение». Акцент в полилингвальной школе сделан на гуманитарные дисциплины — филологию, языковедение, социальные науки. По словам директора образовательного ком-

плекса Айдара Шамсутдинова, ученик сам может выбрать свою образовательную траекторию, действует интересная программа внеурочной деятельности — например, можно изучать испанский и турецкий языки. Преподавание отдельных предметов в школе будет вестись на английском языке: начиная с третьего класса — музыки и технологии, с седьмого класса — биологии, географии и математики.

Под нестандартные учебные задачи требуется нестандартное здание. Прежде чем начать работу над концепцией полилингвального комплекса, была собрана рабочая группа, куда вошли специалисты по педагогике, психологии, дизайну и архитектуре. Был выстроен диалог между администрацией школы, Минобразования, проектировщиками, дизайнерами, архитекторами, генподрядчиком и инвестором. Взаимодействие сторон шло под руководством Фонда «Возрождение». К разработке концепции комплекса «Адымнар» привлекли архитектурные бюро, за плечами которых такие проекты, как школа в Дилижане, школа Рачевского, «Умная школа» в Иркутске и т.д.

Умное пространство

— Полилингвальная школа «Адымнар» на Бондаренко задумывалась как новая общеобразова-





ЕСТЬ ТАКОЕ ПОНЯТИЕ — «ПУЛЬСИРУЮЩЕЕ ПРОСТРАНСТВО». ОНО НАСЫЩЕНО САМЫМ РАЗНООБРАЗНЫМ ФУНКЦИОНАЛОМ И ПОСТОЯННО МЕНЯЕТСЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ЦЕЛЕЙ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ. МЫ СТРЕМИЛИСЬ К СОЗДАНИЮ ИМЕННО ТАКОГО ПРОСТРАНСТВА, КАЖДЫЙ САНТИМЕТР КОТОРОГО РАБОТАЕТ НА КАКОЙ-ЛИБО ФУНКЦИОНАЛ.

тельная площадка, на которой дети могли бы обучаться, проводить мероприятия, общаться в совершенно новом формате, — рассказала Анна Хакимова, генеральный директор ООО «Мастерская архитекторов Хакимовых», руководитель проекта образовательного комплекса «Адымнар — путь к знаниям и согласию». — Акцент был сделан на создании многофункционального пространства, способного трансформироваться, меняться в зависимости от разных задач и смыслового наполнения в каждый конкретный момент. Есть такое понятие — «пульсирующее пространство». Оно насыщено самым разнообразным функционалом и постоянно меняется в зависимости от целей его использования. Мы стремились к созданию именно такого пространства, каждый сантиметр которого работает на какой-либо функционал.

В процессе обучения может быть задействовано и рекреационное пространство. Учащихся можно разделить на группы, одна из кото-

рых будет находиться в помещении класса, а другая — в холле: там также обустроены рабочие места, где ребята могут заниматься с ноутбуком, планшетом или книгами. Мебель в классах может компоноваться под различные виды расстановок — линейную, П-образную, «островами» — в зависимости от того, проводится в классе урок, обучающая игра или семинар. Кабинеты обустроены и скомпонованы с учетом полилингвального обучения. Активным ядром школьной жизни является актовый зал на 562 места, который может использоваться и под театральную постановку, и под танцпол во время концерта.

Учиться и отдыхать

В школе есть амфитеатр, где можно посмотреть кино, двухуровневая библиотека, где можно проводить конференции. Это двухсветное пространство, освещаемое зенитным фонарем, содержит различные локации и зоны для общения и полезного времяпровождения

детей. И обустройство этих локаций далеко от стандартного «стол и стул». К примеру, ребята могут читать книги, лежа на удобных диванах или мягких подушках или удобно разместившись в полукруглых нишах. Это современное пространство в стиле лофт, которое больше напоминает крутой коворкинг, чем обычную школу.

В школе на Бондаренко есть многофункциональная зона на четыре этажа, которая соединяется между собой горками — с четвертого этажа по ним можно спуститься на первый. В мировой практике такие горки создаются, чтобы раскрепостить людей, улучшить настроение — в Европе на некоторые мероприятия можно попасть только съехав с такой горки, гости получают «аперитив позитива». Кстати, горки произведены в России из отечественных материалов по немецким чертежам.

— Такое пространство стимулирует развитие индивидуальных способностей, а «советская» школа скорее напоминает конвейер

по выпуску учеников, — говорит Анна Хакимова.

В полилингвальной школе есть своя студия звукозаписи и оркестровая площадка, будет работать школьный телеканал, издаваться своя газета.

Еще одна уникальная деталь — зона психологической разгрузки для учителей, где они в комфортной обстановке могут пообщаться друг с другом, посмотреть материалы на дисплее, выпить чай или кофе на кухне. Это совершенно другой формат учительской, где можно и поработать, и отдохнуть. И все это — не за глухими стенами, а за витражами, что делает взаимодействие ученика и учителя открытым и свободным. Частью концепции было вовлечение в этот процесс и родителей учеников.

— Для этого мы разработали специальную зону — кафе для родителей, расположенное вблизи охранной зоны, — отметила архитектор. — Такие кафе есть и на Бичурина, и на Бондаренко. Там можно подождать ребенка, пообщаться и решить какие-то вопросы с учи-

телем. Обсудить вопросы можно также в специальной переговорной комнате, а если мамочка пришла с младшим, грудным ребенком, она может уединиться в комнате «Мать и дитя».

Уникальное в типовой

Школа на Бондаренко необычна еще и тем, что создана на основе типовой школы на 1 224 человека, находящейся в федеральном реестре проектов повторного применения. Менять проект было нельзя, но при этом стояла задача сделать школу уникальной. Были разработаны брендбук, логотип — фирменный стиль, который лег в основу разработки фасадов (три цвета фибробетона в раскладке меланж и цветовые акценты в архитектурных формах), интерьеров (добавлены витражи, акцентированы входные группы в цветах «Адымнар», разработаны 3D-иллюзии), внутренних локаций (созданы многофункциональные пространства).

— Мы взяли типовой проект, применили некоторые дизайнерские улучшения по фасаду, напри-

мер фибробетонную плитку, внутри были доработаны интерьеры. Мы увидели такое решение в Хельсинки, там так оформлены детские объекты. В Татарстане такой объект первый, — отмечал ранее Леонид Анисимов, гендиректор компании-застройщика ООО «Грань».

Например, в каждом типовом классе школы размещена фокусная стена фирменного цвета «Адымнар», а стеклянные перегородки позволяют проникать в помещение большему количеству дневного света. Вместо привычных досок в школе — специальные панели, на которых пишут маркерами и куда с проекторов можно транслировать видеоматериалы.

Всего в республике до 2022 года планируют запустить шесть подобных комплексов — не только в Казани, но и в других крупных городах РТ. В состав комплексов наряду со школами войдут детсады и центры дополнительного образования. В планах — интегрировать полилингвальные школы в международную систему ассоциированных школ ЮНЕСКО. **С**

В ШКОЛЕ НА БОНДАРЕНКО ЕСТЬ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА НА ЧЕТЫРЕ ЭТАЖА, КОТОРАЯ СОЕДИНЯЕТСЯ МЕЖДУ СОБОЙ ГОРКАМИ — С ЧЕТВЕРТОГО ЭТАЖА ПО НИМ МОЖНО СПУСТИТЬСЯ НА ПЕРВЫЙ. В МИРОВОЙ ПРАКТИКЕ ТАКИЕ ГОРКИ СОЗДАЮТСЯ, ЧТОБЫ РАСКРЕПОСТИТЬ ЛЮДЕЙ, УЛУЧШИТЬ НАСТРОЕНИЕ.



КОНСТРУКТИВНЫЕ РЕШЕНИЯ: КАК СТРОИТЬ ПО-НОВОМУ



Обновлен перечень национальных стандартов и сводов правил. Теперь он содержит на 30% меньше обязательных требований, что существенно сократит административные барьеры в строительстве. Ранее документ содержал порядка 10 тысяч таких требований. О том, что изменилось, рассказывает Игорь Алексеев, начальник отдела архитектуры, градостроительства и инженерных изысканий ГАУ «УГЭЦ РТ», эксперт по направлениям: 2.1.3. Конструктивные решения; 1.2. Объемно-планировочные решения; 62. Охрана объектов культурного наследия.

Постановлением Правительства РФ от 4.07.2020 № 985 утвержден обновленный перечень национальных стандартов и сводов правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», который вступил в силу 01.08.2020. Актуализация перечня велась при участии представителей профессионального и экспертного сообщества. Структура документа осталась прежней — в него включены отдельные пункты 74 сводов правил и четыре государственных национальных стандарта.

При этом в новый перечень не вошли излишние и дублирующие нормы, теперь он содержит на 30%

меньше обязательных требований (ранее документ содержал порядка 10 тысяч таких требований), что существенно сократит административные барьеры в строительстве, позволит снизить количество разрабатываемых СТУ (по информации Минстроя РФ). На основе проведенного анализа следует отметить, что актуализация документов, входящих в обновленный перечень, проведена исходя из следующих базовых принципов:

- исключены из обязательных к применению пункты, содержащие термины «допускается», «могут быть»;
- переведены в статус добровольных или исключены пункты, содержащие сведения информационно-справочного характера;

- исключены требования, касающиеся производства работ;
- актуализированы ссылочные документы, в том числе даны ссылки на документы добровольного применения, входящие в Перечень документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденного Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 02.04.2020 № 687;
- расширены типы материалов и технологий.



Существенному изменению и переработке подверглись следующие своды правил:

- СП 47.13330.2016 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения» (в части инженерно-геологических изысканий)

Из перечня обязательных исключены требования к видам и объемам инженерно-геологических изысканий, требования к инженерно-геологическим изысканиям в районах развития карстовых и суффозионных процессов. Уточнены требования к заданию на выполнения изысканий и программе производства работ.

В перечень обязательных включены требования к внутреннему и внешнему контролю качества

инженерных изысканий, достоверности и достаточности инженерных изысканий, деление инженерных изысканий по виду градостроительной деятельности, раздел технического отчета, содержащий прогноз изменений инженерно-геологических условий.

- СП 15.13330.2012 «Каменные и армокаменные конструкции»

Из перечня обязательных исключены требования к конструированию и производству работ для трехслойной кладки, анкеровки, сетчатого армирования.

- СП 16.13330.2017 «Стальные конструкции»

Из перечня обязательных исключены все приложения, основные расчетные формулы

по расчету устойчивости, болтов, конструктивные требования по колоннам, связям, балкам.

Доработан раздел «Материалы для конструкций и соединений».

- СП 20.13330.2016 «Нагрузки и воздействия»

Уточнено понятие временных (кратковременных) нагрузок для равномерно распределенных нагрузок перекрытий и покрытий. Значения коэффициентов сочетаний кратковременных нагрузок уменьшены с 0,8 до 0,5. Увеличены нормативные значения горизонтальных нагрузок на поручни перил лестниц и балконов для жилых зданий, дошкольных учреждений, домов отдыха, санаториев, больниц и других лечебных учреждений. Из перечня обязательных

исключены все значения снеговых и ветровых нагрузок, а также карты районирования, коэффициенты сноса снега, термический коэффициент, методика определения ветровой нагрузки.

■ СП 22.13330.2016 «Основания зданий и сооружений»

Из перечня обязательных исключены требования к результатам инженерных изысканий (к их полноте, к перечню сведений, содержащихся в результатах инженерно-геологических и инженерно-геотехнических изысканий), требования к тому, что нагрузки и воздействия на основания, передаваемые фундаментами сооружений, следует устанавливать расчетом исходя из рассмотрения совместной работы сооружения и основания, требования к выполнению прогноза изменения гидрогеологических условий для ста-

дий проектирования при оценке степени воздействия сооружения на режим подземных вод застраиваемой и прилегающей к ней территории, требования о выполнении геотехнического прогноза (оценки) влияния строительства на изменения напряженно-деформированного состояния окружающей застройки, требования к тому, что расчет оснований по деформациям следует проводить исходя из условия совместной работы сооружения и основания, требование к техническому заданию на проектирование оснований и фундаментов реконструируемых сооружений, требования к контролируемым параметрам при геотехническом мониторинге.

В перечень обязательных включены требования к соблюдению мероприятий, не допускающих увлажнения грунтов осно-

вания, а также промораживания их в период строительства, требования к модулям деформации глинистых грунтов, определяемых в лабораторных условиях, требования при проектировании оснований зданий высотой 100 м.

Необходимо отметить, что, в соответствии с пунктом 2 Постановления Правительства РФ от 04.07.2020 № 985, принятые застройщиком или техническим заказчиком проектная документация и результаты инженерных изысканий, разработка которых начата до 01.08.2020 и которые представлены на первичную или повторную государственную или негосударственную экспертизу проектной документации и результатов инженерных изысканий, проверяются на соответствие национальным стандартам и сводам правил, включенным в перечень, действующий до 01.08.2020.





ПОЗДРАВЛЯЕМ С ЮБИЛЕЕМ!

8 октября празднует юбилей Мазит Хазипович Салихов, заслуженный строитель Республики Татарстан, начальник Управления государственной экспертизы и ценообразования РТ по строительству и архитектуре. Редакция журнала «Стройэкспертиза» поздравляет и желает крепкого здоровья, благополучия во всех сферах жизни, новых профессиональных достижений!

Мазит Хазипович Салихов родился в дер. Татарская Икшурма Сабинского района Татарской АССР.

Окончил Казанский инженерно-строительный институт по специальности «автомобильные дороги» (1990), Альметьевский государственный нефтяной институт (2005), Российскую академию народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации (2012). Кандидат экономических наук (2012).

Начав трудовой путь в начале 1980-х, Мазит Хазипович прошел все ступени профессионального роста, от дорожного мастера до главы Альметьевского муниципального района и г. Альметьевска и начальника ГАУ «УГЭЦ РТ».

Под руководством Мазита Хазиповича ГАУ «УГЭЦ РТ» успешно решает возложенные на учреждение задачи: обеспечивать надежность, безопасность зданий и сооружений на стадиях проектирования, строительства и эксплуатации, а также гарантировать соблюдение экономических интересов государства, содействуя реализации единой государственной ценовой политики в инвестиционно-строительной деятельности.



Ведомственные и региональные награды

- Медаль «В память 1000-летия Казани» (2005)
- Медаль «За заслуги в развитии местного самоуправления в РТ» (2015)
- Почетное звание «Заслуженный строитель Республики Татарстан» (2010)
- Благодарность Президента РТ (2015, 2018)
- Звание «Ветеран труда» (2014)
- Медали, знаки, дипломы, почетные грамоты министерств, ведомств и общественных организаций РФ и РТ

Общественная деятельность

- Представитель республиканского актива по Балтасинскому МО РТ (2016–2019)
- Благодарность Президента Республики Татарстан Р.Н. Минниханова за вклад в проект возрождения историко-культурного наследия Республиканского Фонда возрождения памятников истории и культуры Республики Татарстан (2017)
- Почетный знак и диплом Национального исламского благотворительного фонда «Ярдэм» (2018)
- Патриарший знак «700-летие преподобного Сергия Радонежского» (2014)



ЮРИСТЫ МИНСТРОЯ РТ КОНСУЛЬТИРУЮТ

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

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

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

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

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

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

СТОЛКНУЛИСЬ С КОРРУПЦИЕЙ? СООБЩИТЕ НАМ!

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

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

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

начала и окончания приема заключений по результатам независимой антикоррупционной экспертизы.

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

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

Исключены искусственные ограничения и необоснованно завышен-

ные 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.

СТРОИТЕЛЬСТВО И НЕДВИЖИМОСТЬ



**КОМПРОМИСС
ЗАСТРОЙЩИКОВ
И ГОРОЖАН**

**ТАТАРСТАН
БЕЗ ОТХОДОВ**

**А НА МЕНЬШЕЕ
Я НЕ СОГЛАСЕН**

**МЕЖЭТАЖНЫЕ
ПЕРЕКРЫТИЯ:
ОСОБЕННОСТИ
ПРОЕКТИРОВАНИЯ**

**СЭКОНОМЬТЕ ДО 50%
НА НЕГОСУДАРСТВЕННОЙ
ЭКСПЕРТИЗЕ**

СКЛАДЫ — В РОСТ

КОМПРОМИСС ЗАСТРОЙЩИКОВ И ГОРОЖАН

Разработана Концепция устойчивого развития территории исторического поселения Казани — итог двух лет кропотливой работы. Новый документ отвечает интересам разных групп. С одной стороны — определяет зоны, объемы и характер жилой застройки, с другой — защищает историческую застройку. Концепция задает прозрачные правила игры для участников строительного рынка и позволяет властям отойти от практики ручного управления.

Задачи рабочей группы:

- создание концепции устойчивого развития исторического поселения г. Казани сроком не менее чем на 10–15 лет;
- формирование миссии и видения будущего исторического центра Казани как городского пространства и городского сообщества;
- создание комплексной пространственной модели городского пространства в границах исторического поселения г. Казани, отвечающей задачам сформированной миссии и видения будущего развития;
- разработка методических указаний для проектирования в границах исторического поселения г. Казани;
- определение и обоснование требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения г. Казани;
- создание оснований для внесения в нормативные правовые акты, регулирующие градостроительную деятельность на указанной территории;
- составление экономической модели и карты инвестиционных намерений;
- составление современной социальной карты территории;
- создание модели идентичности центра Казани.

Золотая середина

Казань — один из первых российских городов, взявшийся за создание подобной концепции. Перед разработчиками стояла задача

создать правила, которые позволят сохранить особенности исторического центра и предложить подходы к проектированию новой архитектуры, которые сохраняют основные характеристики исторического городского ландшафта, масштаб и типологию застройки, принципы освоения участков.

Рабочую группу возглавлял **Ильсур Метшин**, курировала процесс помощник Президента РТ **Олеся Балтусова**.

Ильсур Метшин назвал решение о разработке концепции судьбоносным для города с точки зрения градостроительства и сохранения исторического наследия.

«Мы определили золотую середину между застройщиками и теми, кто стоит на страже архитектурного наследия, — сказал мэр Казани. — Провели ряд встреч с застройщиками и собственниками земельных участков в границах исторического поселения для того, чтобы выяснить их намерения по развитию территорий и пояснить им механизмы концепции и преимущества, которые можно получить в соответствии с этими принципами».

Предполагается, что концепция станет рабочим документом как для органов исполнительной власти, так и для проектировщиков и застройщиков. Будут действовать понятные правила в сфере строительства в границах исторического поселения. Принципы концепции будут заложены в соответствующий приказ Министерства культуры РТ, правила благоустройства Казани, а также учтены в правилах землепользования и застройки столицы.

Сроки согласований сократятся до восьми месяцев

Проделана большая аналитическая работа: выявлены пустующие земельные участки и внесены предложения по их комплексному развитию, определен характер использования застроенных территорий,

проанализирована возможность развития зеленого каркаса и транспортно-портной системы в центре города.

Ожидается, что после принятия и внедрения Концепции девелоперы, застройщики и другой бизнес получат прозрачные правила для работы на исторических территориях. Новые правила позволят сократить время согласования проектов в центре предположительно с 15 до восьми месяцев, увеличить процент прохождения проектов с 75% до 90%.

Архитекторы получат ясный регламент для проектирования на основе пространственных конвертов, который определяет все параметры застройки в трех различных зонах исторического поселения. Каждый застройщик сможет получить градостроительный план земельного участка, в котором содержатся как действующие ограничения, так и рекомендации по разрешенному и желательному его использованию.

— Концепция рассчитана на 10–15 лет, а ее методика может применяться не только в Казани, но и в других исторических поселениях республики и страны. Мы применили универсальную методику, в которой исторические здания — это только верхушка айсберга. Были рассмотрены и другие аспекты городской среды: улицы, ландшафты и так далее, — сообщил **Олег Маклаков**, директор ООО «Аксиом Архитект», руководитель проектной группы по вопросу устойчивого развития территории исторического поселения г. Казани.

Кроме Казани в республике есть еще 13 исторических поселений. На очереди аналогичная работа по Елабуге и Чистополю.

Жилье возвращается в центр

Президент Татарстана **Рустам Минниханов** отметил, что после реализации программы по ликвидации ветхого и аварийного жилья

плотность населения в центре города стала слишком низкой, поэтому в концепции было важно предусмотреть возможность строительства жилых домов. Возведение каждого такого объекта будет обсуждаться профессионалами.

— При главном архитекторе города будет создан проектный офис. Мы пригласим опытных людей, и те или иные направления будут разрабатываться не чиновниками, а специалистами, — сказал он.

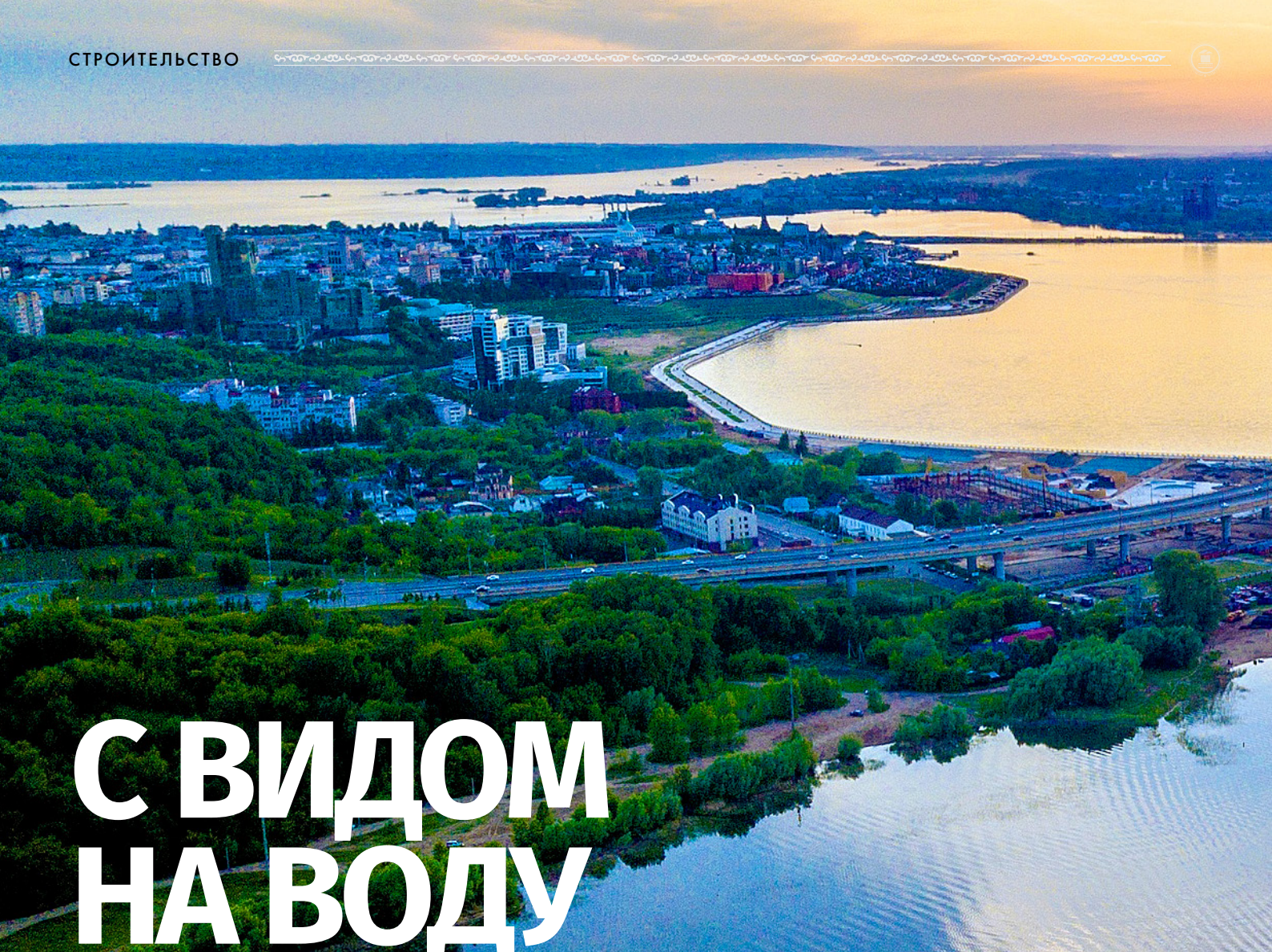
Планируется, что количество жителей в центре города возрастет с 45 до 75 тысяч, плотность увеличится от 20 до 40 человек на гектар, количество жилья прирастет на 700–800 тыс. кв. м, в том числе благодаря реконструкции существующих зданий. Для жилищной застройки есть резервы на территории Забулачья, в Адмиралтейской и Ягодной слободах. Предлагается ориентация жилой застройки на общественные пространства, парки, сады и скверы, единые физкультурно-оздоровительные комплексы и территории.

Также предлагается увеличить объем зеленых зон, связать их между собой в садовые кольца, повысить пешеходную доступность центра, его поперечных улиц, реализовать давнюю мечту казанцев и вывести город к Волге, создав волжскую набережную.

В ходе обсуждений была выявлена территория, где необходимо комплексное освоение, и определены участки, для которых будут разработаны типовые проекты индивидуального жилищного строительства в зависимости от сложившейся типологии зданий в конкретном месте.

Концепция устойчивого развития поступит на утверждение Казгордумы после того, как пройдет общественные слушания. **□**

По материалам kzn.ru, пресс-службы Президента РТ



С ВИДОМ НА ВОДУ

Принята Стратегия развития Казанки, подразумевающая создание в столице Татарстана 12 прибрежных парков и многокилометровой общедоступной набережной и ставящая в приоритет сохранение природных городских территорий. Отдельной радостью для экологов и горожан стал отказ от планов по строительству жилья в роще у улицы Гаврилова. А также сохранение в нетронутом виде прибрежной зоны Русско-Немецкой Швейцарии.

Проjekt Стратегии развития набережной реки Казанки, разработанный студией Orchestra Design, предлагает видение развития прибрежных территорий реки на период 2020–2030 годов, создание крупнейшей экосистемы прибрежных парков.

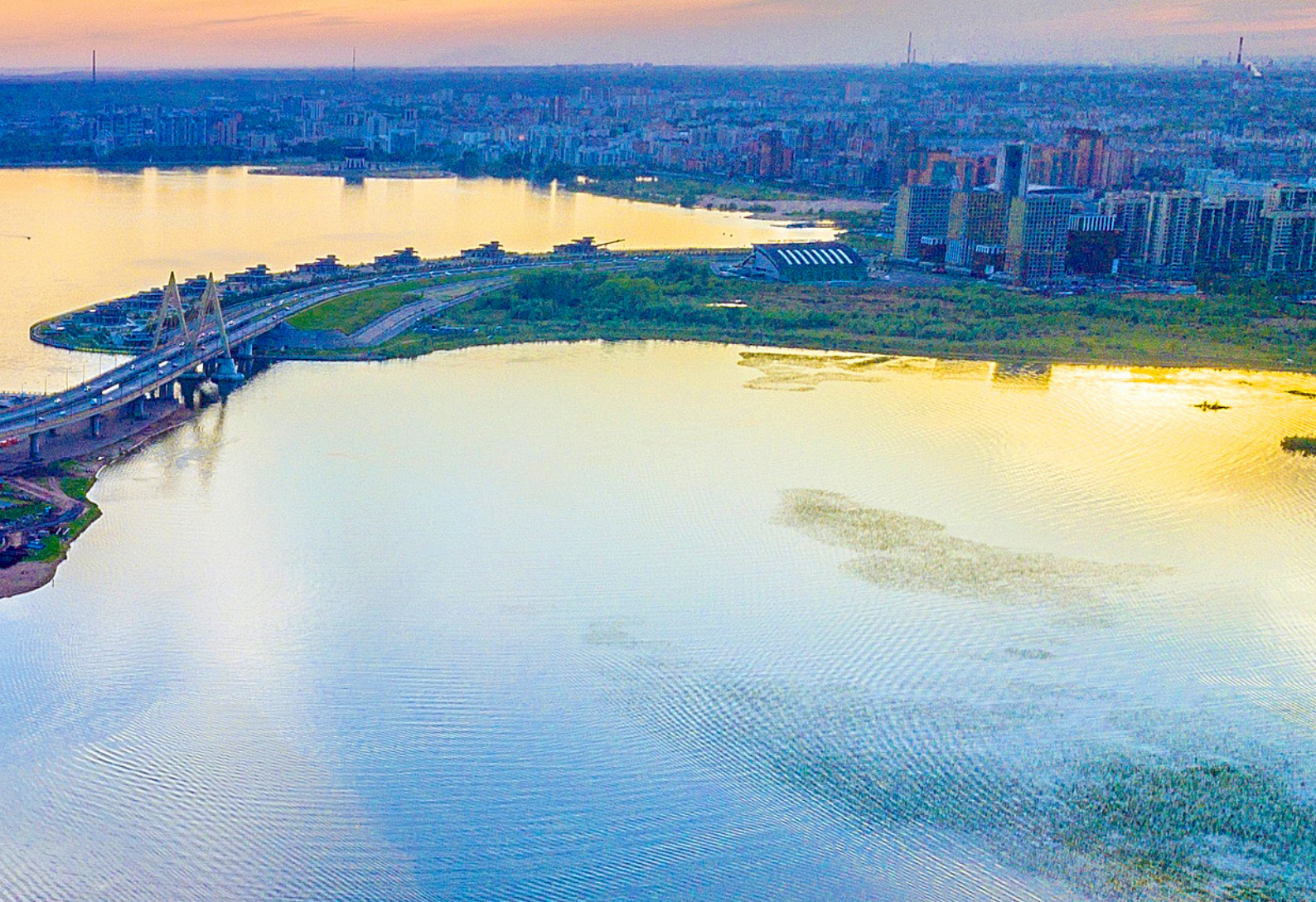
Ключевые элементы стратегии — это создание порядка 150 новых и обновляемых пешеходных маршрутов по прибрежным территориям, которые свяжутся в единую систему маршрутов. 12 новых парков появятся на территориях в 1536 га:

- «Старая Казанка» (Адмиралтейский пруд);
- парк «Манзара» (в районе парка «Кырлай»);
- парк с пляжем «Сады у Казанки» (от «Казана» до «Ривьеры»);
- Фестивальный парк в районе Центрального стадиона;
- Парк знаний у НКЦ «Казань»;
- спортивный парк у стадиона «Ак Барс Арена»;
- экстрим-парк «Урам» у моста Миллениум;
- эконабережная на территории Русско-Немецкой Швейцарии;

- парк со стороны улицы Гаврилова;
- парк «Залив Казанки» у поселка Торфяного;
- экопарк «Су аланы» у поселка Борисоглебского;
- Парк пяти рек возле Больших Дербышек.

Ожидается, что Стратегия развития Казанки сформирует новые сценарии поведения горожан, в которых приоритетами станут активный и здоровый досуг у воды.

В конце августа заместитель главного архитектора Казани



Дарья Толовенкова и творческая группа при мэрии в рамках прогулки по территории представили мэру города концепцию развития Русско-Немецкой Швейцарии. Это одна из важных зеленых территорий, формирующих зеленый каркас Казани. В рамках концепции планируется создать природный парк с минимальным вмешательством в экосистему и ландшафт. Проект развития территории также является частью Стратегии развития Казанки.

В Русско-Немецкой Швейцарии планируется: сохранить прибрежную зону в нетронутом виде; в пойменной части реки установить деревянные пирсы и мостки и высадить водолюбивые растения; перекрыть движение для машин, кроме экстренных служб; основ-

ное благоустройство сосредоточить на входных узлах в парк; ограничить доступ к территориям с редкими и ценными растениями; вместо снежной свалки создать сад с растениями, очищающими землю от тяжелых металлов; создать центр инкубации для краснокнижных и редких растений; установить башню для наблюдения за птицами; на территории бывшей станции юннатов создать экоцентр.

Большой радостью для активистов и горожан также стали отказ от планов многоэтажной жилой застройки в роще у улицы Гаврилова, ценной природной зоны на берегу Казанки, и решение отдать почти всю эту территорию под парк. Как отмечают в компании Orchestra, это уникальный случай для российской практики, в которой проектам застройки

природных зон крайне редко дают задний ход.

Инвесторам, которые планировали развернуть на этой территории жилое строительство, предложили осваивать другой район. «Один из больших вдохновляющих вызовов — это развитие речного порта, рядом с улицами Меховщиков и Портовой. Мы проделали большую работу с инвесторами, в результате они уходят с этой территории на улицу Портовую», — сказал мэр Казани Ильсур Метшин.

Детального проекта, каким именно будет парк, еще нет. Все нюансы будут обсуждаться с экологами, активистами, жителями. Парк на улице Гаврилова станет одним из 12 парков, которые будут созданы в рамках реализации Стратегии развития Казанки.



Источник: Творческая группа при мэрии г. Казани

КРАСИВЫЙ ЗЕЛЕНЫЙ ГОРОД НА ВОЛГЕ И КАЗАНКЕ С МОЩНЕЙШЕЙ СИСТЕМОЙ ПАРКОВ ЭКОЛОГИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА ВЫГЛЯДИТ КУДА БОЛЕЕ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНЫМ ДЛЯ ИНВЕСТИЦИЙ, НЕЖЕЛИ МЕГАПОЛИС, ЗАСТРОЕННЫЙ ЧЕЛОВЕЧНИКАМИ ДО БЕРЕГОВОЙ ЛИНИИ.



Тимур Ескарев, экоактивист

Со Стратегией развития прибрежных территорий реки Казанки я знаком. С парижско-питерской студией Orchestra мы, активисты, общественники и экологи, довольно плотно

и интенсивно работаем почти год. Насколько я понимаю, как таковых проектов парков пока нет, выработана только стратегия. Готов пока лишь один проект парка в Русско-Немецкой Швейцарии. Он начал разрабатываться за год до приглашения Orchestra в Казань, а теперь включен в общую связанную систему парков по обеим берегам Казанки.

Стратегия разработана с максимально щадящим для экосистемы подходом, за что огромное спасибо самим разработчикам и Президенту

РТ, пригласившему эту команду в Казань и целиком одобревшему проект.

Причиной генерации этого масштабного проекта мне видится желание властей сделать Казань еще более красивой, красочной и «европейской». Мэр побывал в Нью-Йорке, его очень впечатлил Централ-парк, он часто упоминает его как пример. Руководству республики и города очень хочется, чтобы наш город выглядел причесанным и аккуратным, как на открытке. И этот момент сыграл на руку активистам и экологам. Чего стоит одно только решение по сокращению застройки на Гаврилова с 25 до 10 га.

Конечно же, красивый зеленый город на Волге и Казанке с мощнейшей системой парков экологического характера выглядит куда более привлекательным для инвестиций, нежели мегаполис, застроенный человекими до береговой линии. Конечно, варварская застройка все равно продолжается, пример тому строительство в Солдатском лесу и на Сибгата Хакима, множество других. Но достижения по побережьям Казанки уже есть, это не может не радовать.



Нафиса Мингазова, заведующая кафедрой природообустройства и водопользования Института управления, экономики и финансов КФУ, доктор биологических наук, профессор

Я очень рада, что в отношении Казанки сейчас принимаются подобные решения по сохранению зеленых зон. Казанка уникальна, это азональная, единственная в Татарстане сульфатная река, это ценнейший природный объ-

СУЩЕСТВУЮЩИЕ ГРАНИЦЫ ООПТ



РАСШИРЕННЫЕ ГРАНИЦЫ ООПТ



ект, до входа в город являющийся памятником природы. Казанка имеет и бальнеологическое значение — ее пойменные озера являются по сути грязелечебницами. Считаю, что заняться сохранением пойменных лесов и обустройством парковых зон на берегах Казанки в условиях города нужно было очень давно, еще в 2000-х годах, когда город стал активно застраиваться и остро встал вопрос строительства за счет зеленых берегов реки. Но то, что этот процесс начат даже спустя 20 лет, что по улице Гаврилова будет вместо застройки парковая зона, что декларировано щадящее отношение к территории Русско-Немецкой Швейцарии и больше не будет гидронамывов и бетонных набережных, — это просто замечательно!

Зеленые берега реки вместе с водной гладью фактически являются экологическим каркасом, стержнем города. А ее притоки — Сумка, Киндерка, Нокса, Сухая — при условии озеленения могут стать так называемыми зелеными коридорами, формируя тот самый экокаркас Казани. Эти территории есть и сейчас, но их нужно наращивать в плане озеленения.

Говоря о развитии и сохранении Казанки и ее прибрежных территорий, хочется особо отметить одну уникальную природную зону. На севере Казани, примерно между поселками Борисоглебский и Дер-

бышки, находится так называемое древнее русло реки — место впадения в Казанку ее четырех притоков. Эту зону мы исследовали последние четыре года — она потрясающая, очень разнообразная по ландшафтам. Причем по одному из вариантов генплана она чуть ли не вся подпала под застройку. Но ее отстаивала на тот момент главный архитектор города Татьяна Прокофьева, и генплан не раз меняли.

К сожалению, часть территории между Дербышками и Казанкой по-прежнему планируется застраивать. А ведь это великолепный ландшафтный парк, долина древней реки, с пойменными озерами разной минерализации, от пресных до солоноватых, устьями притоков, суходольными лугами, пойменными лесами, выходами уникальных родников, подобных знаменитому Зеленому ключу в Марий Эл, с древними старицами реки, огромным количеством водно-болотных угодий, красивой извилистой Казанкой!

Во всем мире подобные зоны становятся особо охраняемыми природными территориями — заказниками, заповедниками. Мы также предлагаем сделать там национальный парк или природный парк как форму ООПТ. Уверяю, мы даже еще не знаем до конца всей ценности этой зоны, она еще требует изучения. Ее нельзя потерять для страны. **□**

ТАТАРСТАН БЕЗ ОТХОДОВ

РОЛЬ СТРОЙИНДУСТРИИ В СТАНОВЛЕНИИ ЦИРКУЛЯРНОЙ ЭКОНОМИКИ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

Создание в Татарстане отходоперерабатывающей отрасли позволит замкнуть на себе переработку всех промышленных отходов, превратив ее в самодостаточный территориально-производственный безотходный комплекс. При этом стройиндустрия способна на многие десятилетия утилизировать основную долю отходов практически всех отраслей промышленности региона.



Автор статьи — В.Г. Хозин, доктор технических наук, профессор, заведующий кафедрой технологии строительных материалов, изделий и конструкций КГАСУ, заслуженный деятель науки России и Республики Татарстан

Государства постепенно вступают в неизбежный период экологической трансформации мировоззрения, жизненного уклада, поведения людей и, конечно, экономики, ее материального производства и сфер потребления. Угроза глобальной гибели природы, и вместе с ней всего человечества, вынуждает людей к совместным действиям, выразившимся в разработке различных концепций и деклараций. Наиболее значимая из них — «Концепция устойчивого развития человечества» (КУР), принятая на Конференции ООН по окружающей среде и развитию в июне 1992 года в Рио-де-Жанейро на уровне глав 179 государств и правительств.

Конференция призвала правительства всех стран разработать и утвердить свои национальные стратегии устойчивого развития и действовать сообща в их реализации. Однако концепция пере-

хода Российской Федерации к устойчивому развитию была принята Правительством и утверждена Указом Президента РФ № 440 только 1 апреля 1996 года.

Суть устойчивого развития (КУР) — «удовлетворять потребности настоящего времени, но не ставить под угрозу способность будущих поколений удовлетворять свои собственные потребности». В другой формулировке ООН смысл КУР звучит так: «Мы не унаследовали Землю наших отцов. Мы взяли ее в долг у наших детей».

Однако декларативный характер конференции в Рио-де-Жанейро и последующих, посвященных охране окружающей среды, не привел к реальным изменениям во взаимодействии человека с природой, пока в развитых странах Запада и Северной Америки в 1990-х годах не были законодательно приняты жесткие меры перехода экономики на наилучшие

доступные технологии (НДТ). Суть их — энергосбережение и наименьшее воздействие на окружающую среду (НВОС) в материальном производстве, потреблении, сфере услуг и др.

Но внедрение НДТ противоречит основам линейной экономики, цель которой состоит в постоянном наращивании производства материальных продуктов из первичных природных ресурсов, в том числе невозобновляемых. Последствия линейной экономики — глобальные экологические проблемы, масштабные выбросы загрязняющих веществ, включая парниковые газы, истощение природных ресурсов, образование значительных объемов отходов производства и потребления, неэффективное управление ими. Экономические потери от загрязнения окружающей среды достигают 4–6% ВВП, а с учетом последствий для здоровья людей — 10–15% ВВП.



Take, make, waste (взять, использовать, выбросить)

Рис. 1. Линейная экономика

Человечество вступило в Четвертую промышленную революцию, одно из ведущих направлений которой — формирование производственно-технологических систем, базирующихся на циркулярных принципах, а именно на безотходном производстве и потреблении продукции, ее экологическом дизайне для создания замкнутого жизненного цикла, повторном использовании и восстановлении, переработке отходов, где каждый продукт в конце использования представляет собой потенциально возобновляемый ресурс. Новая модель экономики имеет восстановительный и замкнутый характер.

Принципы циклической экономики состоят в следующем:

- «не ремонтируй то, что не сломалось»;
- «не изготавляй то, что можно починить»;
- «не отправляй на переработку то, что можно восстановить»;
- «сохраняй ценности, а не приумножай их» (продление сроков службы всех изделий резко замедляет рост потребления невозобновляемых природных ресурсов, от металлов до энергоносителей);
- «продавай услуги, а не товар при сохранении собственника на всех этапах жизни изделия».



Take, make, reuse (взять, использовать, переработать)

Рис. 2. Экономика замкнутого цикла

СТРОЙИНДУСТРИЯ, КАК ОТХОДОПЕРЕРАБАТЫВАЮЩАЯ ОТРАСЛЬ ЗАМКНЕТ НА СЕБЕ ПЕРЕРАБОТКУ ВСЕХ ПРОМЫШЛЕННЫХ ОТХОДОВ РЕГИОНА, ПРЕВРАТИВ ЕГО В ТЕРРИТОРИАЛЬНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ БЕЗОТХОДНЫЙ КОМПЛЕКС, РЕАЛИЗУЮЩИЙ ПРИНЦИП ЦИРКУЛЯРНОЙ ЭКОНОМИКИ, А ИМЕННО ВОЗВРАТ ОТХОДОВ В ВИДЕ ВТОРИЧНОГО СЫРЬЯ В ОБЩИЙ ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ МАТЕРИАЛЬНЫЙ ОБОРОТ.

Циклическая (бережливая) экономика заинтересована в длительной работе как изделий, так и квалифицированных работников, т.е. в хорошей системе здравоохранения (и увеличении пенсионного возраста).

Когда мы говорим о производственных отходах — теплоэнергетики, промышленности, строительства, сельского хозяйства, — то имеем в виду побочные технологические продукты, не имеющие целевых потребительских свойств, а также некондиционные (бракованные) изделия. К промышленным отходам потребления относится отслужившая гарантийный срок продукция. При этом рециклинг отходов в базовом производстве редко возможен. Поэтому их используют для производств иной, непрофильной продукции или отправляют на свалки и полигоны.

Сложность проблемы обращения с отходами заключается в их межотраслевом характере и объективных противоречиях в сфере переработки как вторичных материальных ресурсов, а именно:

а) производители отходов не заинтересованы перерабатывать их в другую, непрофильную для них продукцию, если нет возможности рециклинга (возврата в исходный технологический процесс), т.к. нужны иные технологии, новые кадры, материальные и финансовые ресурсы;

б) производители же другой продукции не заинтересованы в замене кондиционного (стандартного) сырья на отходы — вторичное, нестабильное по составу сырье, поскольку это связано с усложнением уже отработанной технологии, вызванным дополнительной подготовкой вторичного сырья.

Таким образом, создать собственный замкнутый цикл производства с полным возвратом или утилизацией отходов другими методами для большинства промышленных предприятий не является возможным и целесообразным.

Разрешить это противоречие можно, создав новую отрасль — отходоперерабатывающую, что и предложил в январе 2008 года Президент РФ Д.А. Медведев на заседании Совета Безопасности РФ по вопросам экологии.



Отходоперерабатывающая отрасль замкнет на себе переработку всех промышленных отходов какого-либо региона, превратив его в территориально-производственный безотходный комплекс, реализующий принцип циркулярной экономики, а именно возврат отходов в виде вторичного сырья в общий производственный материальный оборот.

Такой отраслью может стать строительная промышленность — стройиндустрия. По разнообразию и объему производимой продукции и потребляемого сырья она превосходит все другие отрасли и потому является уникальной, способной утилизировать основную долю отходов практически всех других отраслей Республики Татарстан: нефтедобычи и нефтепереработки, органической и неорганической химии, машиностроения, легкой промышленности, деревообработки, а также отходы строительного комплекса, в т.ч. предприятий стройиндустрии. Второй важнейшей особенностью стройиндустрии является длительный жизненный цикл ее продукции, составляющий 100 и более лет — нормативный срок службы зданий и сооружений из бетона и железобетона, керамического и силикатного кирпича, гипсовых и других строительных материалов и др.

Строительство сегодня — это 30% выбросов CO₂, 38% мирового потребления энергии, 40%

потребления невозобновляемых ресурсов, 40% производственных отходов.

Доля отраслей народного хозяйства в строительстве:

- стройиндустрия — 52%;
- черная и цветная металлургия — 18%;
- деревообработка — 11%;
- машиностроение — 10%;
- химическая промышленность — 9%.

Стройиндустрия — это 65–70% себестоимости объектов строительства, это тысячи видов материалов из неорганического и органического сырья и синтетических полимеров: миллионы тонн и кубометров изделий и конструкций.

Отходоперерабатывающей подотраслью стройиндустрии в РТ может стать научно-производственная фирма «Вторстройресурс», состоящая из научного проектно-технологического центра и комплекса малых предприятий по переработке промышленных отходов в строительные материалы и их функциональные компоненты (добавки): продукты «строительной химии».

«Вторстройресурс» должен выполнять следующие задачи:

- 1) проводить мониторинг отходов всех промышленных предприятий РТ, составить и пополнять их каталог с полной характеристикой морфологического и химического состава, агрегатного состояния (твердое,

СТРОИТЕЛЬСТВО СЕГОДНЯ — ЭТО 30% ВЫБРОСОВ CO₂, 38% МИРОВОГО ПОТРЕБЛЕНИЯ ЭНЕРГИИ, 40% ПОТРЕБЛЕНИЯ НЕВОЗОБНОВЛЯЕМЫХ РЕСУРСОВ, 40% ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ОТХОДОВ.

жидкое, пастообразное), категории опасности, накопленный объем в отвалах и хранилищах, текущий выход при производстве основной продукции предприятия;

- 2) проводить мониторинг существующих отечественных и зарубежных технологий переработки аналогичных отходов в строительные материалы и их компоненты; осуществлять технико-экономическую и экологическую оценку их применимости к условиям Татарстана;
- 3) разрабатывать новые технологии переработки промышленных отходов и проектные решения по их реализации как на существующих предприятиях стройиндустрии, так и на специализированных малых предприятиях холдинга «Вторстройресурс»;
- 4) участвовать в подготовке технических специалистов (бакалавров, магистров, инженеров), выпускаемых кафедрами ТСМИК и ИЗОС КГАСУ, кафедрами ОХТ и другими КНИТУ-КХТИ для работы в фирме «Вторстройресурс».

Работа фирмы «Вторстройресурс» должна осуществляться в тесном взаимодействии и координации с Министерством экологии и природных ресурсов РТ, Министерством строительства, архитектуры и ЖКХ РТ, ОАО «Нефтехиминвестхолдинг», а также с крупными промышленными предприятиями, производящими большие объемы отходов, не находящих эффективных способов утилизации.

Научный проектно-технологический центр «Вторстройресурс» целесообразно создать в КГАСУ на базе кафедры ТСМИК, которая в течение 30 лет проводит научные исследования по использованию промышленных отходов РТ в производстве строительных материалов, обучает студентов в этом направ-

лении — дисциплины «Основы безотходных технологий», «Наилучшие доступные технологии» (НТД), «Ресурсосбережение в производстве строительных материалов»; выполняются дипломные НИР и инженерные проекты по производству строительных материалов на основе вторичного сырья, выполнен ряд кандидатских диссертаций по этой тематике. Кафедра ТСМИК работает в этом направлении в тесном сотрудничестве с кафедрами общей химической технологии и технологии переработки эластомеров КНИТУ-КХТИ.

Итак, строительство, а именно ее базовая отрасль — стройиндустрия, как самая материалоемкая по объему и разнообразию материалов и исходного сырья, объективно является самым мощным потребителем отходов. Стройиндустрия способна поглотить на многие десятилетия огромные объемы техногенного сырья, превратив их в строительные материалы, изделия и конструкции зданий и сооружений.

В реализации концепции устойчивого развития, а именно в переходе на принципы циркулярной экономики (безотходные технологии) этой промышленной отрасли принадлежит ведущая роль. Только она может стать общим звеном утилизации отходов большинства других промышленных производств и даже сельского хозяйства, обеспечивающим желанный рецикл, но за пределами того производства, в котором образуются эти отходы.

В заключение следует отметить, что ставшее традиционным «экологическое отставание» России от развитых и развивающихся стран Запада и Юго-Восточной Азии, несмотря на подписанные международные директивы и соглашения по устойчивому развитию, внедрению НТД, целому ряду федеральных законов и постановлений, а также действующему до 2024 года Национальному про-

СТРОЙИНДУСТРИЯ — ЭТО 65–70% СЕБЕСТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ СТРОИТЕЛЬСТВА, ЭТО ТЫСЯЧИ ВИДОВ МАТЕРИАЛОВ ИЗ НЕОРГАНИЧЕСКОГО И ОРГАНИЧЕСКОГО СЫРЬЯ И СИНТЕТИЧЕСКИХ ПОЛИМЕРОВ: МИЛЛИОНЫ ТОНН И КУБОМЕТРОВ ИЗДЕЛИЙ И КОНСТРУКЦИЙ.

екту «Экология» (самому масштабному среди других нацпроектов), может привести к крупным негативным экологическим последствиям и экономическим потерям.

Объективные причины этого — необъятность территории и огромные природные ресурсы нашей страны, пренебрежение законом ввиду «ненаказания за его неисполнение», погоня за прибылью любой ценой относительно молодого класса капиталистов России и в частности олигархического вкуче с транснациональными компаниями.

Однако высокая территориальная концентрация промышленных предприятий в ряде регионов России с большими объемами производственных отходов, что характерно и для нашей республики, увеличивает экологическую напряженность до уровня ряда стран Западной Европы. И это требует незамедлительных решений, основанных в том числе на принципах безотходного замкнутого производственного цикла. Создание научно-производственной фирмы «Вторстройресурс» может стать реальным шагом в циклическую экономику Татарстана, в повышение качества жизни и здоровья людей. **□**

А НА МЕНЬШЕЕ Я НЕ СОГЛАСЕН

Служба исследований сайта для поиска работы сотрудников hh.ru проанализировала настроения соискателей на рынке труда в 3-м квартале 2020 года. Как выяснилось, специалисты сферы строительства и недвижимости Татарстана реже других готовы снижать зарплатные ожидания ради трудоустройства.



Комментирует Александра Севостьянова, руководитель пресс-службы «НН.ru Поволжье»:

По результатам опроса, на данный момент соискатели сферы не испытывают больших трудностей с поиском работы и чувствуют себя достаточно уверенно на рынке труда.

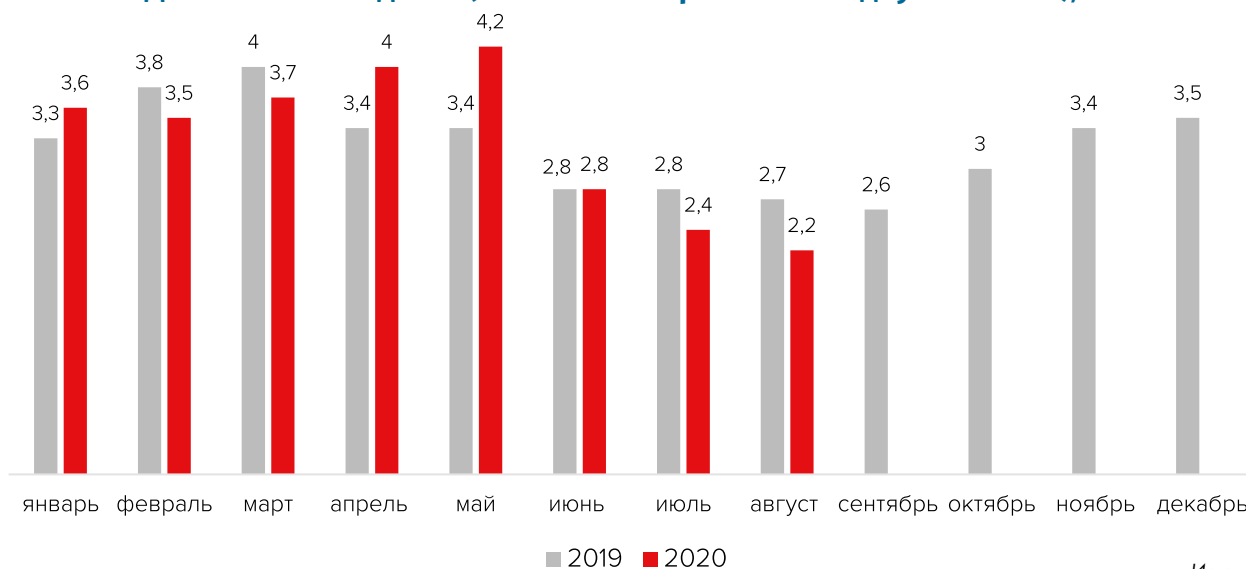
И даже несмотря на то, что 42% на данный момент не трудоустроенных соискателей сферы отметили, что потеряли работу в период эпидемии COVID-19, в целом на общие настроения специалистов строительной отрасли коронакризисные реалии повлияли несильно: подобный позитивный настрой соискателей профобласти сохраняется на протяжении всего 2020 года.

Ощущение стабильности у соискателей отчасти можно объяснить низким уровнем конкуренции в сфере: в августе на одну вакансию в профессиональной области

«Строительство, недвижимость» приходилось 2,2 резюме. В разрезе последних двух лет — это самый низкий показатель конкуренции среди соискателей строительной сферы.

Стоит отметить, что восстановительный процесс в строительной сфере Татарстана продолжается: в августе прирост вакансий составил +9% относительно июля и +24% относительно августа прошлого года. По данным hh.ru, сейчас на сферу строительства недвижимости в Татарстане приходится порядка 10% от общего количества вакансий. Наибольшую активность за последний месяц проявляли инженеры, проектировщики, архитекторы, специалисты по управлению проектами и эксплуатации. При этом первая строчка в списке самых востребованных специалистов с точки зрения спроса работодателей остается за рабочими строительных специальностей. **■**

Динамика hh.индекса (соотношение резюме на одну вакансию), РТ



Источник: hh.ru

20-я МЕЖДУНАРОДНАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ВЫСТАВКА
ОБОРУДОВАНИЯ, ПРИБОРОВ И ИНСТРУМЕНТОВ ДЛЯ
МАШИНОСТРОИТЕЛЬНОЙ, МЕТАЛЛООБРАБАТЫВАЮЩЕЙ И
СВАРОЧНОЙ ОТРАСЛЕЙ ПРОМЫШЛЕННОСТИ



КАЗАНЬ 2020



МАШИНОСТРОЕНИЕ МЕТАЛЛООБРАБОТКА СВАРКА

2-4 ДЕКАБРЯ

КЛЮЧЕВОЕ СОБЫТИЕ ОТРАСЛИ



Забронировать
стенд

Оргкомитет выставки
ВЦ "Казанская ярмарка"
тел. 7 843 202 29 03
e-mail expo-kazan@mail.ru

Место проведения:
МВЦ «Казань Экспо»

223 компании
из 29 регионов
России и 5-ти стран мира

9013 посетителей
из 86 городов РФ
и 6 стран мира

4031 кв. м.
выставочной площади

16+

реклама

Основные цифры выставки 2019 года

МЕЖЭТАЖНЫЕ ПЕРЕКРЫТИЯ: ОСОБЕННОСТИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ



Чем руководствоваться при проектировании межэтажных перекрытий зданий и сооружений, рассказывает Светлана Ганиуллина, главный эксперт Набережно-челнинского зонального отдела ГАУ «УГЭЦ РТ», эксперт по направлению 2.1.3. Конструктивные решения.

Значение термина «перекрытие (пол) (floor)» определено ГОСТ Р 58033-2017 «Здания и сооружения. Словарь» (п. 5.2.10, ч. 1) как «конструктивная часть сооружения, разделяющая его на этажи». Межэтажные перекрытия служат для разделения смежных помещений по высоте, восприятия и передачи статических и динамических нагрузок на нижние несущие вертикальные конструкции (стены, колонны, фундамент). Перекрытия служат горизонтальными связями, обеспечивающими необходимую жесткость и устойчивость строения.

Межэтажные перекрытия состоят из несущей части (плиты, балки перекрытия), передающей нагрузку на стены или отдельные опоры, и ограждающей, в состав которой входят полы (над несущей конструкцией) с настилом, изолирующим и распределяющим нагрузку слоями, и потолки (подвесная или подшивная конструкция нижней плоскости перекрытия). В состав слоев полов межэтажных перекрытий входят: покрытие (верхний слой пола, непосредственно подвергающийся эксплуатационным воздействиям), прослойка (промежуточный слой пола, связывающий покрытие с нижележащим споем пола или служащий для покрытия упругой постелью), гидроизоляционный слой (слои) (слой, препят-

ствующий прониканию через пол сточных вод и других жидкостей), стяжка (основание под покрытие) (слой пола, служащий для выравнивания поверхности нижележащего слоя пола или перекрытия, придания покрытию пола на перекрытии заданного уклона, укрытия различных трубопроводов, распределения нагрузок по нежестким нижележащим слоям пола на перекрытии).

Межэтажные перекрытия классифицируют по следующим признакам:

- по конструктивному решению: балочные, безбалочные, плитные;
- по материалу: бетонные, железобетонные, из металлоконструкций, деревянные, пластмассовые и комплексные (комбинирование нескольких видов материалов);
- по звукоизоляции: акустически однородные, неоднородные (слоистые);
- по способу возведения: сборные, монолитные, сборно-монолитные;
- по пожарной опасности: неопасные (К0), малоопасные (К1), умеренно опасные (К2).

При проектировании межэтажных перекрытий следует руко-

водствоваться указаниями национальных стандартов и сводов правил, документов обязательного и добровольного применения, включенных в доказательную базу технического регламента (Федеральный закон № 384-ФЗ от 30.12.2009 «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений») (далее – Федеральный закон № 384-ФЗ).

Согласно ч. 4 ст. 6 Федерального закона № 384-ФЗ, национальные стандарты и своды правил (части таких стандартов и сводов правил) являются обязательными для применения в случае, если они включены в Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденный Постановлением Правительства Российской Федерации от 04.07.2020 № 985.

Согласно разъяснениям Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (от 23.10.2019 № 40060-АС/08), добровольность применения стандартов и сводов правил не означает, что они могут не соблюдаться. Добровольность



**СОГЛАСНО РАЗЪЯСНЕНИЯМ
МИНИСТЕРСТВА СТРОИТЕЛЬ-
СТВА И ЖИЛИЩНО-КОМ-
МУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РФ (ОТ 23.10.2019 № 40060-
АС/08), ДОБРОВОЛЬНОСТЬ
ПРИМЕНЕНИЯ СТАНДАРТОВ
И СВОДОВ ПРАВИЛ
НЕ ОЗНАЧАЕТ, ЧТО ОНИ
МОГУТ НЕ СОБЛЮДАТЬСЯ.**

применения предоставляет возможность использования других правил, не противоречащих требованиям Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ.

В соответствии с ч. 2 ст. 5 Федерального закона № 384-ФЗ, безопасность зданий и сооружений, а также связанных со зданиями и сооружениями процессов проектирования (включая изыскания), строительства, монтажа, наладки, эксплуатации и утилизации (сноса) обеспечивается посредством соблюдения требований Федерального закона № 384-ФЗ и требований стандартов и сводов правил, включенных в указанные в ч. 1 и ч. 7 ст. 6 Федерального закона № 384-ФЗ перечни, или требований специальных технических условий.

Требования к проектированию перекрытий регламентированы следующими документами:

- национальные стандарты: ГОСТ 27751-2014 «Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения»;

- своды правил (актуализированные редакции СНиП): СП 14.13330.2018 «СНиП II-7-81* «Строительство в сейсмических районах»; СП 15.13330.2012 «СНиП II-22-81* «Каменные и армокаменные конструкции»; СП 16.13330.2017 «СНиП II-23-81* «Стальные конструкции»; СП 20.13330.2016 «СНиП 2.01.07-85* «Нагрузки и воздействия»; СП 21.13330.2012 «СНиП 2.01.09-91 «Здания и сооружения на подрабатываемых территориях и просадочных грунтах»; СП 28.13330.2017 «СНиП 2.03.11-85 «Защита строительных конструкций от коррозии»; СП 29.13330.2011 «СНиП 2.03.13-88 «Полы»; СП 43.13330.2012 «СНиП 2.09.03-85 «Сооружения промышленных предприятий»; СП 50.13330.2012 «СНиП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий»; СП 51.13330.2011 «СНиП 23-03-2003 «Защита от шума»; СП 54.13330.2016 «СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные»; СП 56.13330.2011 «СНиП 31-

- 03-2001 «Производственные здания»; СП 63.13330.2018 «СНиП 52-01-2003 «Бетонные и железобетонные конструкции. Основные положения»; СП 64.13330.2017 «СНиП II-25-80 «Деревянные конструкции»; СП 88.13330.2014 «СНиП II-11-77* «Защитные сооружения гражданской обороны»; СП 108.13330.2012 «СНиП 2.10.05-85 «Предприятия, здания и сооружения по хранению и переработке зерна»; СП 109.13330.2012 «СНиП 2.11.02-87 «Холодильники»; СП 113.13330.2016 «СНиП 21-02-99* «Стоянки автомобилей»; СП 118.13330.2012 «СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения» и др.

Требования, предъявляемые к межэтажным перекрытиям: обеспечение прочности и жесткости; звукоизоляционные; теплотехнические; противопожарные; специальные (водо- и газонепроницаемость, био- и химическая стойкость); экономичность; технологичность; индустриальность.

СЭКОНОМЬТЕ ДО 50% НА НЕГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЕ

Экспертиза проектов, проведенная квалифицированными экспертами, позволит избежать ошибок в строительных правилах и нормах, гарантирует надежность и безопасность объекта. Также это дополнительный контроль расходования ресурсов, снижение финансовых рисков. ГАУ «УГЭЦ РТ» запустило уникальную бонусную программу на проведение негосударственной экспертизы в строительстве по всей России.



Характерные отличия негосударственной экспертизы от государственной — более гибкие условия в отношении сроков проведения экспертизы, а также ее стоимости. Убедитесь, что организация, проводящая экспертизу, имеет аккредитацию и проводят ее аттестованные эксперты — профессиональные и высококвалифицированные специалисты. ГАУ «УГЭЦ РТ» специализируется на проведении государственной и негосударственной экспертизы проектной документации и результатов

инженерных изысканий, ценообразовании в строительстве, экспертизе в сфере тарификации и ЖКХ.

Строгое соответствие квалификации

ГАУ «УГЭЦ РТ» участвует в реализации 50 программ строительства в Татарстане. Через учреждение проходят все проекты, которые финансируются за счет бюджета, — это экспертиза проектов любой сложности. Соответственно, экспертизу в ГАУ «УГЭЦ РТ» проводят только специально аттестованные

эксперты, имеющие профильное образование, высокую квалификацию и опыт работы более 20 лет в данной сфере

Учреждение тщательно проверяет все разделы и только после этого выдает экспертное заключение государственного образца с подписью и печатью на фирменном бланке, что также важно для заказчика при получении разрешения на строительство. С таким заключением получить разрешение и банковский кредит под строительство гораздо проще.

Разумные цены

Ценовая политика ГАУ «УГЭЦ РТ» направлена на долгосрочное взаимовыгодное сотрудничество. При повторном обращении за проведением негосударственной экспертизы действуют бонусы. Это отработанная и привлекательная для клиентов программа — экономия достигает до 50% с каждого проекта при повторном обращении. К тому же заказчик экономит на транспортных расходах, ведь экспертиза полностью проводится в онлайн-режиме.

Профессиональный опыт специалистов учреждения — это залог безопасности и надежности объектов на стадии проектирования, а также сохранение репутации заказчика, грамотная экономия его временных и финансовых затрат.

Оптимальные сроки

Характерными отличиями негосударственной экспертизы являются

более гибкие условия в отношении сроков проведения экспертизы — от 10 до 20 дней.

Однако сокращение сроков должно быть разумным и не идти в ущерб качеству. Сегодня на рынке негосударственной экспертизы происходят абсолютно недопустимые вещи, когда организация по проведению негосударственной экспертизы выдает положительное заключение на проектную документацию 18-этажного жилого дома за три дня. Рассмотреть проект за такой короткий срок невозможно.

Работа с любыми регионами

ГАУ «УГЭЦ РТ» проводит экспертизу проектов из Санкт-Петербурга, Нижнего Новгорода, Уфы, Кеморова, Перми, Ижевска, Ульяновска, Самары, Южно-Сахалинска и других регионов. Экспертиза проводится онлайн через личный

кабинет на официальном сайте gosekspertiza-rt.ru.

Заказчик может контролировать процесс в личном кабинете. За каждым проектом закрепляется персональный куратор, который помогает заказчику на каждом этапе: от подачи документов на экспертизу до момента получения положительного заключения. Оказывается помощь в переводе проектной документации в необходимый электронный формат, в устранении замечаний в проектной документации, в получении усиленной квалифицированной электронной подписи, загрузке проектной документации.

Подробнее на сайте: gosekspertiza-rt.ru
Проконсультироваться по индивидуальным условиям: +7 (843) 272-56-84 (доб. 230), Guzel.Nugumanova@tatar.ru

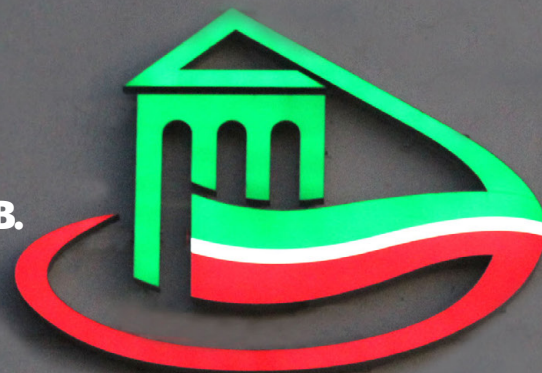
НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА В СТРОИТЕЛЬСТВЕ ПО ВСЕЙ РОССИИ

ПО УНИКАЛЬНОЙ БОНУСНОЙ ПРОГРАММЕ

Государственное автономное учреждение «Управление государственной экспертизы и ценообразования Республики Татарстан по строительству и архитектуре» предлагает **УНИКАЛЬНУЮ БОНУСНУЮ ПРОГРАММУ ПО НЕГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЕ ПРОЕКТОВ**. Возможное снижение стоимости экспертизы при повторных обращениях **ДО 50%**.

Вы получите:

- ✓ Экспертное заключение государственного образца с подписью и печатью на фирменном бланке
- ✓ Работаем по всем регионам Российской Федерации
- ✓ Рассматриваем проекты любой сложности
- ✓ Короткие сроки рассмотрения проектов
- ✓ Персональный куратор вашего проекта



Проконсультироваться
по индивидуальным условиям:
+7 (843) 272-56-84 (доб. 230)
Guzel.Nugumanova@tatar.ru
gosekspertiza-rt.ru

РАБОТА НАД ОШИБКАМИ



Основные ошибки, встречающиеся при проверке сметной документации, разбирает Вероника Мальцева, эксперт отдела экспертизы сметной документации ГАУ «УГЭЦ РТ» по направлению 35.1. Ценообразование и сметное нормирование.

Для определения сметной стоимости строительства предприятий, зданий, сооружений или их очередей составляется сметная документация, состоящая из локальных смет, локальных сметных расчетов, объектных смет, объектных сметных расчетов, сметных расчетов на отдельные виды затрат, сводных сметных расчетов стоимости строительства, сводок затрат и др. Локальные сметы являются первичными сметными документами и составляются на отдельные виды работ и затрат по зданиям и сооружениям или по общеплощадочным работам.

Ошибки, встречающиеся при проверке сметной документации

Корректируются нормы с удалением и внесением ресурсов, что недопустимо. Согласно пп. 1.9 и 3.3 Методических рекомендаций по применению сметных норм, утвержденных Приказом Минстроя России от 04.09.2019 № 507/пр, сметные нормы внесению изменений не подлежат, так как разработаны на основе принципа усреднения с минимизацией расходов всех необходимых ресурсов и в сторону уменьшения не корректируются.

При определении стоимости устройства газонов совместное использование нормы ГЭСН 47-01-001-01 «Планировка участка: механизированным способом» одновременно с нормой ГЭСН 47-01-046-03 «Подготовка почвы для устройства партерного и обыкновен-

ного газона с внесением растительной земли слоем 15 см: механизированным способом» недопустимо, так как планировка участка механизированным способом является учтенной в составе работ нормы ГЭСН 47-01-046-03 «Подготовка почвы для устройства партерного и обыкновенного газона с внесением растительной земли слоем 15 см: механизированным способом».

При определении стоимости ремонта поверхности стен в дополнение к норме ГЭСНр 61-2-3 «Ремонт штукатурки внутренних стен по камню известковым раствором площадью отдельных мест: до 10 м² толщиной слоя до 20 мм» применительно учитывают норму ГЭСНр 62-41-1 «Очистка вручную поверхности фасадов от перхлорвиниловых и масляных красок: с земли и лесов», что является удвоением видов работ, так как работа по очистке поверхности является учтенной в составе работ нормы ГЭСНр 61-2-3 «Ремонт штукатурки внутренних стен по камню известковым раствором площадью отдельных мест: до 10 м² толщиной слоя до 20 мм».

При определении стоимости подготовки углублений для устройства закладных деталей либо опорных стоек часто используют нормы из сборников 4 «Скважины» и 5 «Свайные работы, опускные колодцы, закрепление грунтов», что является неверным. Согласно п. 1.4 технической части сборника 4 «Скважины» нормы разработаны

для различных способов бурения скважин, а согласно п. 1.5 технической части сборника 5 «Свайные работы, опускные колодцы, закрепление грунтов» в нем содержатся нормы на работы по сооружению опускных колодцев на всех видах строительства и закреплению грунтов. Следовательно, для данного вида работ рекомендуется использовать норму ГЭСН 01-02-031-02 «Бурение ям глубиной до 2 м бурильно-крановыми машинами: на тракторе, группа грунтов 2».

При определении стоимости установки бортовых камней к нормам по их устройству не применяют корректировочные коэффициенты, которые необходимо учитывать к нормам расхода материалов, согласно пп. 3.7–3.12 приложения 27.3 технической части сборника 27 «Автомобильные дороги».


Для определения стоимости устройства кровель из наплавливаемых рулонных материалов существует комплексная норма ГЭСН 12-01-007-11 «Комплекс работ по устройству кровель из наплавливаемых рулонных материалов для зданий шириной от 12 до 24 м: в один слой», при использовании которой дополнительно применять норму ГЭСН 12-01-016-02 «Огрунтовка оснований из бетона или раствора под водоизоляционный кровельный ковер: готовой эмульсией битумной» не требуется. Согласно составу работ нормы ГЭСН 12-01-007-11 данная работа учтена в комплексной норме.




ГОРЯЧАЯ ЛИНИЯ

Номера телефонов антикризисных горячих линий в Республике Татарстан


Министерство строительства,
архитектуры и ЖКХ РТ

 8 (843) 231-14-10


ГКУ «Главное инвестиционно-
строительное управление РТ» (ГИСУ РТ)

 8 (843) 264-80-00


ГКУ «Главное управление
инженерных сетей РТ»

 8 (843) 221-52-21


Госэкспертиза РТ — по вопросам
государственной экспертизы
проектной документации

 8 (843) 207-06-04


Региональный Центр общественного
контроля в сфере ЖКХ РТ

 8 (843) 236-29-97


Министерство экономики РТ и Фонд
поддержки предпринимательства РТ

 8 (843) 222-05-06


Министерство промышленности
и торговли РТ

 8 (843) 210-05-77


По вопросам передвижения сотрудников
и грузов предприятий промышленности
и торговли РТ на время действия ограничений
в связи с коронавирусной инфекцией

 8 (843) 567-36-17


Аппарат Уполномоченного при Президенте РТ
по защите прав предпринимателей

 8 (843) 203-29-08


Правовой центр Торгово-промышленной
палаты РТ

 8 (843) 238-61-04

Управление Росреестра по РТ

 8 (843) 255-25-71

Штаб по борьбе с коронавирусом

 8-800-222-59-00

БЕЗ ИПОТЕКИ КАК БЕЗ РУК



Фото: «Суварстрой»

Чем ближе 1 ноября, тем больше разговоров о том, будет ли продлена программа льготной ипотеки. Вопрос острый, поскольку других драйверов спроса на рынке жилья сейчас нет — у некоторых застройщиков на сделки с ипотекой приходится до 90% продаж. Между тем от искусственной стимуляции спроса государство может перейти к другой тактике — субсидированию кредитов застройщикам. Это поможет избежать раздувания ипотечного пузыря, что в условиях падения доходов населения особенно опасно.

О ценах

Льготная, субсидируемая государством ипотека, с одной стороны, оживила спрос на рынке, с другой — вызвала стремительный рост цен.

За три летних месяца в Росреестр Татарстана поступило

22 818 заявлений на регистрацию ипотеки и 10 526 заявлений на регистрацию договоров долевого участия (ДДУ), из которых свыше 50% в электронном виде.

— За последний год как на первичном, так и на вторичном рынке



мы видим повышение цен примерно на 10–15%, на загородную недвижимость — до 30%, — отмечает **Андрей Савельев**, президент Гильдии риэлто-

ров РТ. — Что же касается спроса, то в июне – июле мы видели рост спроса на первичном рынке: сказались отложенный спрос (в апреле – мае было мало сделок в связи с ограничениями, вызванными пандемией коронавируса), снижение ставок по ипотеке и ряд других факторов. Август продемонстрировал некоторое затишье, но это традиционно пора отпусков, подготовки к новому учебному году и так далее — это нормальное проявление сезонности рынка. Сегодня на рынке вновь оживление: хорошие проекты в сентябре распродаются довольно быстро.



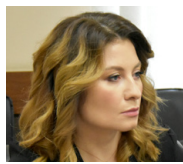
Юрий Мочалин, коммерческий директор ООО «Специализированный застройщик «ДОМКОР», объясняет, что на динамику цен на жилье во многом повлияло применение эскроусхем, а также то, что застройщики завершают множество объектов, начатых до реформы, а на новые объекты выставляются цены, в которые уже заложена планируемая маржинальность:

— В Набережных Челнах повышение стоимости жилья за последние несколько месяцев составило 5–8% (к концу года мы всегда ожидаем сезонного повышения цен). Нужно отметить, что сдерживающим фактором в ценообразовании застройщиков всегда была социальная ипотека. Однако сейчас снижаются объемы строительства по этой программе, и к тому же она больше не воспринимается как привлекательный инструмент приобретения жилья, как раньше, особенно с учетом действующей льготной ипотечной ставки. А поскольку не стало этого сдерживающего фактора, цены, соответственно, поползли вверх.

По прогнозам эксперта, до конца года цены еще подрастут — также на 10–15%.

О продлении льготной ипотеки

Участники рынка сходятся во мнении: сейчас главный драйвер спроса — льготная ипотека.



— В #Суварстроит 90% от общего числа сделок сегодня составляют те, что совершаются путем ипотечного кредитования, — отмечает коммерческий директор компании **Эльвира Галаутдинова**.

Всего #Суварстроит реализует в Татарстане девять проектов, 80% из которых — в рамках комплексного освоения территорий. Компании повезло с локацией проектов: часть из них находится в пригороде Казани, на сельских территориях, а значит, подпадает под действие программы сельской ипотеки со ставкой 2,7%, где переплата в четыре раза ниже, чем при стандартной ипотеке. А значит, даже при отмене льготной ипотеки падение спроса не будет катастрофическим, как у городских застройщиков.

Между тем столь сильная зависимость застройщиков от ипотеки не может не настораживать.

Юрий Мочалин считает, что продление либо окончание программы льготного ипотечного кредитования будет основным фактором, влияющим на спрос и ценообразование:

— Помимо данной программы драйверов роста я не вижу. Как только она закончится, мы все увидим довольно серьезную остановку рынка. Продлят или нет — вопрос сложный. Безусловно, нам, застройщикам, хотелось бы, чтобы ее продлили. С другой стороны, мы понимаем, что за счет этой ипотеки и срочности действий надувается некий пузырь перенасыщения, который рано или поздно отразится на застройщиках и выльется в определенную стагнацию. Причем, если учесть снижение уровня жизни

и доходов населения за последние годы, она может оказаться довольно продолжительной.

По мнению Андрея Савельева, продления этой программы вполне можно было бы ожидать — вопрос только в ее бюджетировании, что относится к компетенции не столько Правительства, сколько Центробанка.

О кризисе

Сейчас среди факторов, все еще поддерживающих высокий спрос на жилье, помимо ипотеки — остатки отложенного в апреле – мае спроса, общая экономическая неопределенность, разговоры об ускоряющейся инфляции, которая достигнет пика к весне 2021 года, и даже о скором дефолте. Однако панические настроения и отложенный спрос не вечны, и вслед за всплеском продаж на рынке недвижимости неизбежно последует спад.

Вызывает тревогу и рост закрепитованности населения. По дан-

АВГУСТ ПРОДЕМОНСТРИРОВАЛ НЕКОТОРОЕ ЗАТИШЬЕ, НО ЭТО ТРАДИЦИОННО ПОРА ОТПУСКОВ, ПОДГОТОВКИ К НОВОМУ УЧЕБНОМУ ГОДУ И ТАК ДАЛЕЕ — ЭТО НОРМАЛЬНОЕ ПРОЯВЛЕНИЕ СЕЗОННОСТИ РЫНКА. СЕГОДНЯ НА РЫНКЕ ВНОВЬ ОЖИВЛЕНИЕ: ХОРОШИЕ ПРОЕКТЫ В СЕНТЯБРЕ РАСПРОДАЮТСЯ ДОВОЛЬНО БЫСТРО.



БЕЗУСЛОВНО, НАМ, ЗАСТРОЙЩИКАМ, ХОТЕЛОСЬ БЫ, ЧТОБЫ ЕЕ ПРОДЛИЛИ. С ДРУГОЙ СТОРОНЫ, МЫ ПОНИМАЕМ, ЧТО ЗА СЧЕТ ЭТОЙ ИПОТЕКИ И СРОЧНОСТИ ДЕЙСТВИЙ НАДУВАЕТСЯ НЕКИЙ ПУЗЫРЬ ПЕРЕНАСЫЩЕНИЯ, КОТОРЫЙ РАНО ИЛИ ПОЗДНО ОТРАЗИТСЯ НА ЗАСТРОЙЩИКАХ И ВЫЛЬЕТСЯ В ОПРЕДЕЛЕННУЮ СТАГНАЦИЮ. ПРИЧЕМ, ЕСЛИ УЧЕСТЬ СНИЖЕНИЕ УРОВНЯ ЖИЗНИ И ДОХОДОВ НАСЕЛЕНИЯ ЗА ПОСЛЕДНИЕ ГОДЫ, ОНА МОЖЕТ ОКАЗАТЬСЯ ДОВОЛЬНО ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОЙ.

ным Уральской палаты недвижимости, во многих крупных городах 20–30% семей уже платят по ипотечному кредиту. В ближайшие годы доля таких домохозяйств может вырасти. Возможности роста рынка жилья за счет ипотеки уже неочевидны, и государство ищет новые направления поддержки строительного сектора.

По данным опроса, который провел Центр стратегических разработок, для большинства россиян (59%), у которых есть потребность

в покупке жилья, ключевым условием для этого является улучшение материального положения, и только для 5% — снижение ипотечных ставок.

При этом текущее положение дел осложняется из-за роста безработицы и снижения заработных плат на фоне кризиса 2020 года. Текущая экономическая ситуация существенно отличается от валютного кризиса 2014–2015 годов. Кризис 2020 года в первую очередь связан с шоковым сжатием

внутреннего и внешнего спроса в реальном секторе. Для адаптации к изменившимся условиям бизнес вынужден оптимизировать затраты, в том числе ФОТ. К июню 2020 года каждая пятая компания отмечает, что была вынуждена сокращать сотрудников, 40% были вынуждены снижать заработные платы. Все это приводит к снижению платежеспособности населения и к сжатию спроса.

С учетом того, что в последние годы в рынок ипотеки вовлекались покупатели с более низким доходом, реальный срок выплаты долга может вырасти. Это сильно ограничивает потенциал развития и рынка ипотеки, и рынка жилья.

Таким образом, конкуренция между застройщиками из частного поля вновь перейдет в ценовое.

О господдержке

Похоже, что от искусственной стимуляции спроса государство может перейти к другой тактике — субсидированию кредитов застройщикам.

Постановление, позволяющее субсидировать застройщикам ставку по кредитам, если рентабельность их проектов не превышает 15%, планируется утвердить до конца 2020 года. Причем механизм субсидирования низкомаржинальных проектов застройщиков может быть запущен уже до конца этого года. Об этом сообщил вице-премьер РФ Марат Хуснуллин в ходе конференции «Итоги пандемии: курс на эффективный девелопмент».

В пояснительной записке к проекту постановления говорится, что на субсидирование кредита могут рассчитывать застройщики, объ-

екты которых не включены в единый реестр проблемных объектов. А планируемая стоимость строительства не должна превышать 500 млн руб. Деньги дольщиков должны размещаться на эскроу-счетах, а регистрация первого ДДУ должна быть проведена до конца текущего года. Выдача субсидий банкам, кредитующим застройщиков, будет идти через ДОМ.РФ.

В ходе конференции вице-премьер РФ Марат Хуснуллин также обратил внимание на значительное влияние господдержки на рынок.

— Одним из показателей нашей работы в последние месяцы является то, что мы не отказываемся от цели нацпроекта по жилью по вводу 120 млн кв. м в год. Ключевой вопрос сейчас, когда именно мы сможем столько построить, но в программе, которую мы сегодня

обсуждаем, до 2030 года стоит план более чем 1 млрд кв. м жилья. Не менее важный пункт — улучшение жилищных условий для 5 млн семей в год. Под эти задачи мы выстраиваем всю нашу работу, форматируем акты, меняем законы. Из ключевых мер в результате пандемии продолжаем отмечать влияние ипотечной ставки 6,5%, сельской и дальневосточной ипотеки, льготной программы по поддержке граждан, имеющих двух и более детей, и программы по выплате 450 тыс. руб. многодетным семьям, где с начала 2019-го до конца 2022 года родился или родится третий или последующий ребенок. Ввод жилья сегодня показывает минус 5%, однако в предыдущие кризисы мы падали до минус 30%. Сейчас наша ключевая задача — не допустить такого падения, — отметил он. **□**

ОСВОИТЬ НОВУЮ ПРОФЕССИЮ НЕ ВЫХОДЯ ИЗ ДОМА

Преимущества обучения:



Актуальность

Наш курс обучения поможет вам в кратчайшие сроки научиться составлять сметы по всем правилам действующего законодательства в области ценообразования в строительстве.



Консультации

Вы можете на протяжении всего периода обучения задавать интересующие вас вопросы и получать ответы. Вопросы и домашние задания загружаются через личный кабинет.



Формат обучения

Обучение в вашем компьютере или мобильном телефоне в удобное для вас время: 24 часа, 7 дней в неделю, 365 дней в году.



Документы

По окончании обучения выдается удостоверение о повышении квалификации установленного образца.

ГАУ «УГЭЦ РТ» ПРОВОДИТ ОНЛАЙН-ШКОЛУ ДЛЯ НАЧИНАЮЩИХ СМЕТЧИКОВ

Каждый урок в формате видеозаписи сопровождается слайдами. Учебно-методический материал по каждой теме доступен в личном кабинете. После лекции выполняется обязательная практическая работа на закрепление изученной темы. Лектор в течение 24 часов дает обратную связь по результатам практической работы и отвечает на ваши вопросы по теме урока.

Внимание! Полный курс обучения можно приобрести за 9000 руб. Активным слушателям предоставляется возможность возврата 50% стоимости курса при условии обучения совместно с другом.



Дополнительная информация:
+7 (843) 253-75-49
info@proff-standart.ru
www.proff-standart.ru

СКЛАДЫ — В РОСТ

В противовес торговой недвижимости, складской рынок переживает подъем. Повышенный спрос на качественные склады создают онлайн-ритейлеры. Среди лидеров по объему новых складских площадей находится Казань, где за первое полугодие 2020 года введено 55 тыс. кв. м. Подробнее — в обзоре Colliers International.



Предложение

Предложение складских комплексов в регионах России в первом полугодии 2020 года достигло 9068,7 тыс. кв. м. Рынок регионов пополнился 354 тыс. кв. м качественных складских помещений, что практически в два раза выше показателей аналогичного периода предыдущего года. Высокий объем ввода связан с высоким спросом на спекулятив-

ные складские площади и низким уровнем вакантных помещений.

Среди лидеров по объему новых складских площадей — Воронеж (72 тыс. кв. м), Новосибирск (68 тыс. кв. м) и Казань (55 тыс. кв. м).

В структуре предложения доминировали спекулятивные площади, на которые пришлось более 77% от общего объема нового строительства. Большинство спекуля-

тивных комплексов было введено в эксплуатацию с договорами аренды на 40–60% площадей.

Складской рынок регионов продемонстрировал рекордный рост в связи с возросшей потребностью офлайн- и онлайн-ритейлеров в качественной складской инфраструктуре в регионах России и дефицитом вакантных объектов класса А.

Спрос

Спрос на склады продемонстрировал рекордный рост. Общий объем сделок составил 564 тыс. кв. м, что выше показателей предыдущих лет более чем в 4,5 раза. Основной объем спроса пришелся на сделки крупных ритейлеров и онлайн-ритейлеров (в совокупности 73%).

Крупные сделки были заключены с участием как локальных, так и федеральных игроков. В структуре спроса сделки аренды и продажи поделились примерно поровну. Несмотря на то что built-to-suit (строительство под заказчика) и built-to-rent (строительство под арендатора) являются наиболее распространенными опциями для клиентов, нуждающихся в крупных объемах складских площадей, их доля в первом полугодии 2020 года составила 23%.

Доминирование спекулятивных сделок купли-продажи объясняется интересом локальных игроков к производственно-складским комплексам класса В, которые подходят под специфику их бизнес-деятельности.

Средний объем сделки аренды составил 18 700 кв. м, в то время как сделки продажи — 47 150 кв. м.

Вакантность

Вакансия на рынке составила 3,4%, увеличившись относительно конца 2019 года на 1,2 п.п. В абсолютном выражении вакантность составила чуть более 300 тыс. кв.м. Наиболее высокий уровень вакансии зафиксирован в Самаре, где свободно около 13% от общего объема предложения. Высокий уровень вакансии зафиксирован в Краснодаре (9,5%) и Брянске (8,4%). В Казани этот показатель куда ниже — 4,5%.



СРЕДИ ЛИДЕРОВ ПО ОБЪЕМУ НОВЫХ СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ — ВОРОНЕЖ (72 ТЫС. КВ. М), НОВОСИБИРСК (68 ТЫС. КВ. М) И КАЗАНЬ (55 ТЫС. КВ. М).

Рост объема свободных площадей связан, прежде всего, с высоким уровнем нового предложения и спросом на сделки купли-продажи. Отметим, что на региональных рынках по-прежнему

Складские комплексы, запланированные к вводу в эксплуатацию в 2020 году

ГОРОД	КОМПАНИЯ	ДЕВЕЛОПЕР	ФОРМАТ	ПЛОЩАДЬ, М ²
Новосибирск	РЦ «Почта России»	PNK Group	Built-to-suit	48 000
Казань	РЦ «Эльдорадо»	A Plus Development	Built-to-suit	36 300
Новосибирск	ЛП «РосАгроМаркет», фаза 1	«РосАгро-Маркет»	Спекулятивный	30 000
Хабаровск	ИП «Авангард»	ИП «Авангард»	Спекулятивный	30 000
Рязань	РЦ X5 Retail Group		Built-to-suit	30 000
Екатеринбург	ТЛЦ «Северный», фаза 4	ЕЛК «Урал»	Спекулятивный	25 000
Екатеринбург	Складской комплекс на улице Монтажников		Спекулятивный	23 753
Краснодар	Логоцентр «Кубань», фаза 5	Холдинг «Кубань»	Спекулятивный	20 000
Краснодар	Складской комплекс «СП Логистик», фаза 3	СП «Логистик»	Спекулятивный	20 000

Источник: Colliers International



Складские комплексы, введенные в эксплуатацию в первом полугодии 2020 года

ГОРОД	КОМПАНИЯ	ДЕВЕЛОПЕР	ФОРМАТ	ПЛОЩАДЬ, М²
Воронеж	Складской комплекс «АВС-Логистика», фаза 4	«АВС-Электро»	Спекулятивный	72 000
Новосибирск	Распределительный центр «Магнит»	ПФО	Built-to-suit	40 000
Казань	Складской комплекс X5 Retail Group		Built-to-suit	40 000
Ростов-на-Дону	PNK «Ростов-на-Дону»	PNK Group	Спекулятивный	35 492
Екатеринбург	СК «Ролси», фаза 3 (корпус 2)	«Лорри»	Спекулятивный	35 000
Новосибирск	СК «Сибирский», фаза 3	БТА Банк	Спекулятивный	28 000

Источник: Colliers International

сохраняется дефицит свободного складского предложения.

Ставки аренды

Средняя ставка аренды в регионах России составила 3750 руб./кв. м/год без НДС и ОПЕХ, изменившись относительно уровня конца предыдущего года на 50 руб. Небольшой

рост связан с выходом на рынок новых складских комплексов, ставки в которых выше, чем на вторичном рынке.

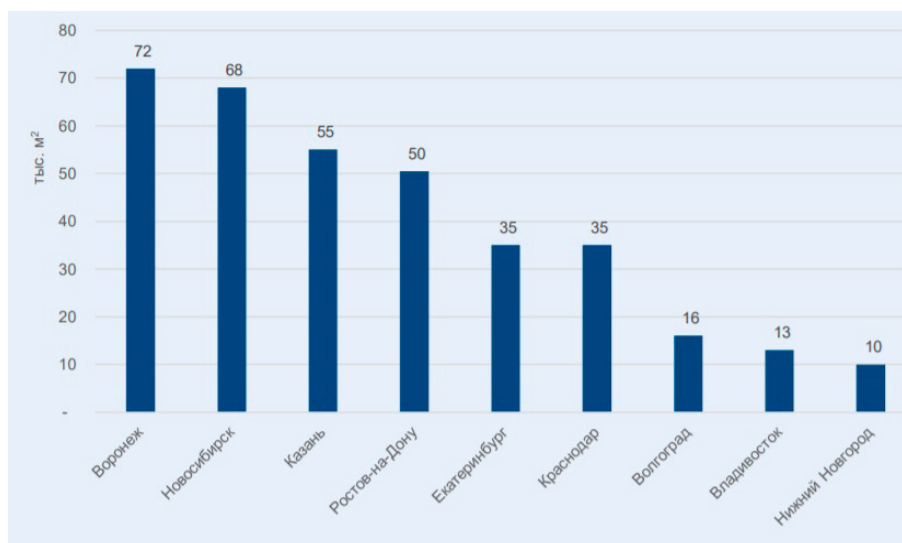
Наиболее высокие ставки аренды зафиксированы во Владивостоке (4300 руб./кв. м/год), Воронеже (4100 руб./кв. м/год) и Уфе (4100 руб./кв. м/год). В Казани этот показатель в среднем составляет 3700 руб./кв. м/год.

Прогнозы

До конца года планируется ввод более 240 тыс. кв. м спекулятивных складских площадей и порядка 190 тыс. кв. м в формате built-to-suit. Крупные региональные хабы будут введены логистическими операторами и ритейлерами, расширяющими бизнес в регионах России.

Вакансия зафиксирована на уровне 3,4–4,0%, поскольку рынок

Новое строительство в региональных городах, первое полугодие 2020 года



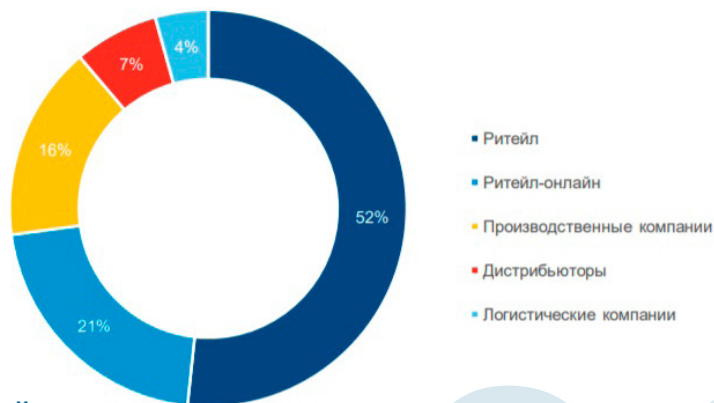
НАИБОЛЕЕ ВЫСОКИЙ УРОВЕНЬ ВАКАНСИИ ЗАФИКСИРОВАН В САМАРЕ, ГДЕ СВОБОДНО ОКОЛО 13% ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ. ВЫСОКИЙ УРОВЕНЬ ВАКАНСИИ ЗАФИКСИРОВАН В КРАСНОДАРЕ (9,5%) И БРЯНСКЕ (8,4%). В КАЗАНИ ЭТОТ ПОКАЗАТЕЛЬ КУДА НИЖЕ — 4,5%.

по-прежнему волатилен и бизнес подвержен финансовым рискам.

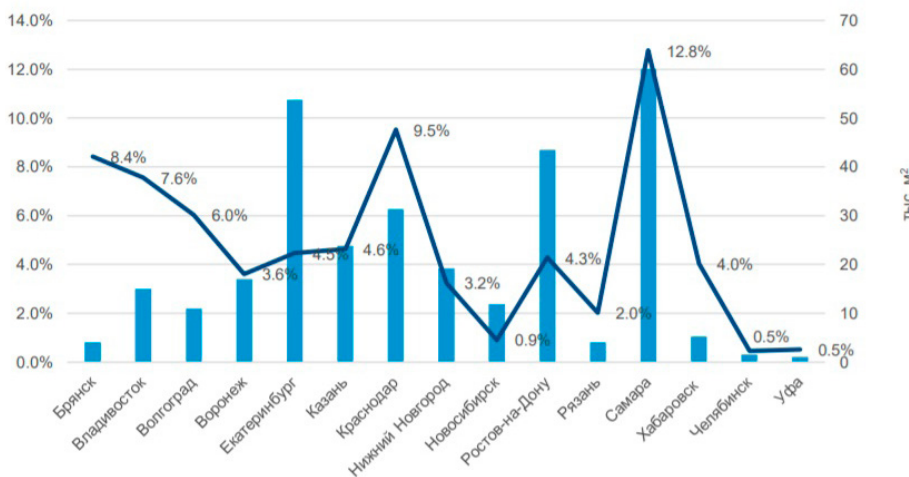
Большинство девелоперов готовы строить только в формате built-to-suit либо ожидают сдачи большего объема площадей на предварительном этапе.

Интерес многих федеральных сетей сместился в сторону регионов, о чем говорят высокий объем регионального спроса и высокий объем площадей built-to-suit на этапе реализации. **□**

Распределение арендованных и купленных площадей по отраслям, первое полугодие 2020 года



Распределение свободных площадей в регионах России, первое полугодие 2020 года



НАИБОЛЕЕ ВЫСОКИЕ СТАВКИ АРЕНДЫ ЗАФИКСИРОВАНЫ ВО ВЛАДИВОСТОКЕ (4300 РУБ./КВ. М/ГОД), ВОРОНЕЖЕ (4100 РУБ./КВ. М/ГОД) И УФЕ (4100 РУБ./КВ. М/ГОД). В КАЗАНИ ЭТОТ ПОКАЗАТЕЛЬ В СРЕДНЕМ СОСТАВЛЯЕТ 3700 РУБ./КВ. М/ГОД.

Фото: «Ромекс»



Логистический центр Ozon, Зеленодольск, Республика Татарстан, ТООСЭР «Новая Тура»



Оптово-распределительный центр, Зеленодольск, Республика Татарстан



Оптово-распределительный центр «Елабуга», Республика Татарстан

На территории промышленной площадки «Зеленодольск» площадью 100 га создается логистический узел для федеральных компаний, в том числе для онлайн-ритейлеров. В ноябре 2019 года здесь открылся распределительный центр X5 Retail Group

на 39,5 тыс. кв. м стоимостью 2 млрд руб. На промплощадке также открылась первая очередь логистического центра Ozon, которая выйдет на проектную мощность в 4-м квартале 2020 года. В центре будут созданы возможности для хранения и обработки 7 млн товаров. Совокупная пло-

щадь двух очередей — 76 тыс. кв. м. Инвестиции оцениваются более чем в 4,5 млрд руб. Запущена также первая очередь складского комплекса Wildberries. Совокупная площадь нового комплекса составит около 100 тыс. кв. м, размер инвестиций в проект — 5,5 млрд руб.

НОВОСТРОЙКИ, КОТОРЫЕ НАС РАЗДРАЖАЮТ

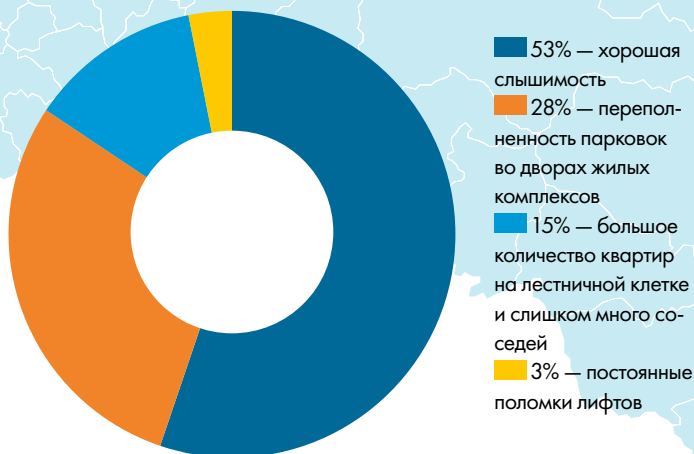
Райффайзенбанк выяснил, что больше всего раздражает россиян в новостройках. В онлайн-опросе участвовали более 3000 жителей 11 крупных городов страны, которые в ближайшие пять лет планируют покупку недвижимости. Это мужчины (45%) и женщины (55%) преимущественно старше 35 лет. Ежемесячный доход большинства респондентов составляет от 30 до 60 тыс. руб. Все они в ближайшие пять лет планируют покупку недвижимости. Райффайзенбанк также выявил факторы, влияющие на выбор квартиры потребителем.

Сосед, я тебя слышу

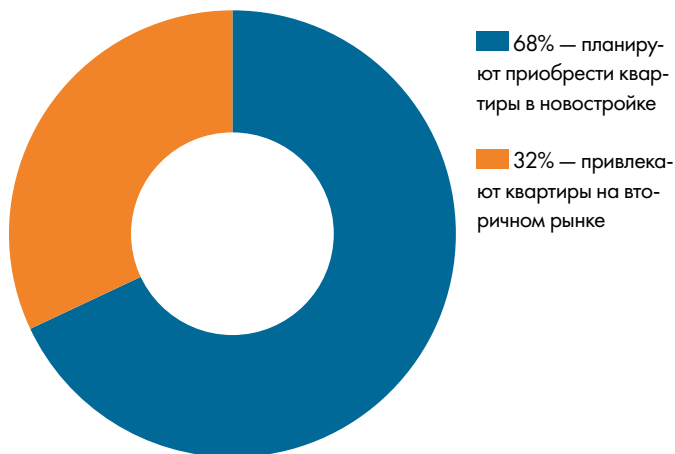
Каждый второй респондент, планирующий покупку квартиры в ближайшее время, считает хорошую слышимость главным недостатком проживания в российских новостройках.

Ранее Райффайзенбанк проанализировал, что важно для россиян при выборе квартир. Согласно данным исследования, в котором поучаствовали 3000 жителей крупных городов России, самым востребованным форматом будущей покупки россияне считают двушки и трешки в новых домах. Такие квартиры в ближайшие пять лет планируют приобрести 68% респондентов.

Раздражающие факторы в новостройках

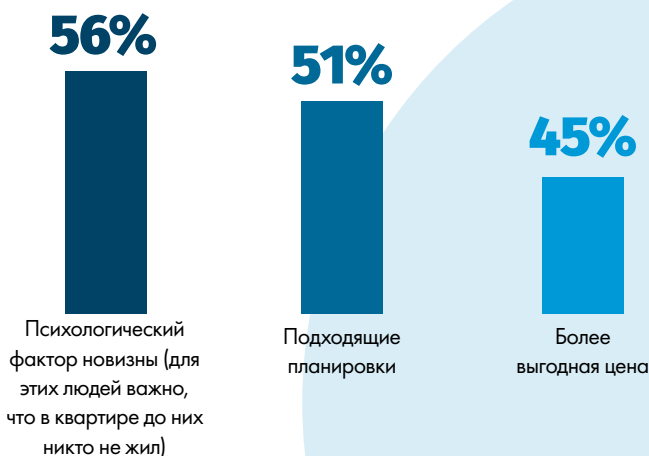


Новостройка или вторичка?



Почему новостройка?

Факторы выбора жилья в новом фонде



Почему вторичка? Факторы выбора жилья в старом фонде

63%



Более выгодная цена

44%



Удобное расположение района

22%



Проживание рядом с родителями и друзьями

Какая площадь?

Квартира мечты должна быть площадью более **50 кв. м**, но для четверти респондентов достаточны и меньшие размеры жилья — **30–50 кв. м**.

При этом большее количество любителей новостроек отдадут предпочтение просторным квартирам: в трехкомнатных собираются жить **37%** любителей нового фонда в сравнении с **34%** тех, кто собирается купить квартиру на вторичном рынке.

Какая отделка?

53% — предчистовая

30% — чистовая

17% — недвижимость совсем без ремонта или полностью обставленные квартиры

С ипотекой или без?

71% любителей новостроек и **61%** покупателей вторичной недвижимости планируют приобретать ее в ипотеку.

Что наиболее важно в пространстве у дома?

Одним из самых важных факторов при покупке жилья в новых домах россияне назвали гигиеничность — качественная звукоизоляция, строительный лифт, отдельные места для хранения вещей. Такое мнение высказали 35% опрошенных.

Будущие владельцы новостроек также большое внимание уделяют технологичности дома: каждый третий отмечает наличие системы «умный дом» как самый важный фактор при выборе квартиры. Среди респондентов, предпочитающих вторичку, это значимо для 23%.

Для покупателей новостроек:

55%



Инфраструктура у дома (школа, детский сад)

54%



Парковка

35%



Большая детская площадка

32%



Ландшафтный дизайн, парк

32%



Безопасность и наблюдение

25%



Удаленность от транспортных магистралей

Для покупателей вторичного жилья:

66%



Инфраструктура у дома (школа, детский сад)

43%



Парковка

32%



Большая детская площадка

31%



Ландшафтный дизайн, парк

31%



Удаленность от транспортных магистралей

25%



Безопасность и наблюдение

ЖКХ



**КОГДА ПЕРЕСТАНЕМ
ТОПИТЬ УЛИЦЫ**

**В КАЗАНИ ПРОХОДЯТ
ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЖИЛИЩНЫЕ
ПРОВЕРКИ**

КОГДА ПЕРЕСТАНЕМ ТОПИТЬ УЛИЦЫ



Великая энергетическая держава — это не та, которая много добывает или производит топливных ресурсов и вырабатывает большое количество энергии, а та, которая умеет рационально использовать эти богатства.

ВВП России продолжает оставаться непомерно энергоемким. Даже рыночная экономика по-настоящему не научила нас рационально использовать энергию и тепло. Многие секторы экономики бьют рекорды по потерям, особенно отличаются в этом строительство и ЖКХ. Здесь часто господствуют самые примитивные методы регулирования. Зачастую мы по-прежнему топим улицы, у нас в сетях и квар-

тирах теряется до 40% тепловой энергии. Эта неэффективность отражается в тарифах, которые могли бы быть существенно ниже, указывает председатель Российского экологического общества **Рашид Исмаилов**.

По его мнению, нам пора самое пристальное внимание обратить на сферу строительства и эксплуатации недвижимости, так как потери тепла, электричества, дру-

гих энергетических ресурсов тут огромные. Только на обогрев мы расходует их значительно больше, чем могли бы. К тому же мы существенно ухудшаем экологическую обстановку, выбрасывая в атмосферу дополнительное количество углекислого газа. Именно до 70% его выбросов обеспечивают города. Если снизить эту массу, экологическая обстановка в них значительно улучшится.

ПОРА САМОЕ ПРИСТАЛЬНОЕ ВНИМАНИЕ ОБРАТИТЬ НА СФЕРУ СТРОИТЕЛЬСТВА И ЭКСПЛУАТАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ, ТАК КАК ПОТЕРИ ТЕПЛА, ЭЛЕКТРИЧЕСТВА, ДРУГИХ ЭНЕРГЕТИЧЕСКИХ РЕСУРСОВ ТУТ ОГРОМНЫЕ.

Отечественное ЖКХ входит в четверку самых больших отраслей по потреблению энергии в стране. Но и по потерям тепла сектор также в числе лидеров, отмечает руководитель экспертно-аналитического проекта «Инфраструктура и финансы устойчивого развития», член экспертного совета национального проекта «Экология» **Светлана Бик**. Во многом это связано с историей создания всей коммунальной инфраструктуры, когда предпочтение отдавалось централизованному снабжению, прокладывались длинные и разветвленные сети. В итоге мы вынуждены были обогревать не только дома, но и землю. Настало время эту систему видоизменять, больше делать упор на распределенные источники тепловой и электрической энергии.

В мире уже давно строительство и эксплуатация зданий и сооружений происходят на основе зеленых стандартов. В России они тоже применяются, но эта практика пока не стала доминирующей. Между тем эти зеленые стандарты надо закладывать еще при проектировании объектов. Нам нужно добиваться, чтобы любая стройка на террито-

рии страны была энергоэффективной. Да, соглашается Рашид Исмаилов, использование зеленых и энергоэффективных технологий удорожает строительство, но в процессе эксплуатации расходы на него сокращаются, к тому же мы получаем оздоровительный эффект. Поэтому с точки зрения государственных интересов это крайне выгодные вложения.

Покупка утюга с мыслями об энергоэффективности

Пока мы вели бесконечные дискуссии об энергоэффективности, мир накопил колоссальный опыт в этом деле. По словам **Армена Бадалова**, вице-президента по стратегии и развитию бизнеса Shneider Electric в России, во многих странах в проектах изначально закладываются энергоэффективные технологии. Без этого они просто не имеют шансов на реализацию.

Сегодня тут имеется целый комплекс решений, которые затрагивают разные стороны и аспекты жизни. В первую очередь это «умные» города. Накоплен огромный массив технологий, позволяющих решать самые разные вопросы, связанные с повышением энергоэффективности, снижением потерь. Это системы по управлению транспортными потоками, центры обработки данных.

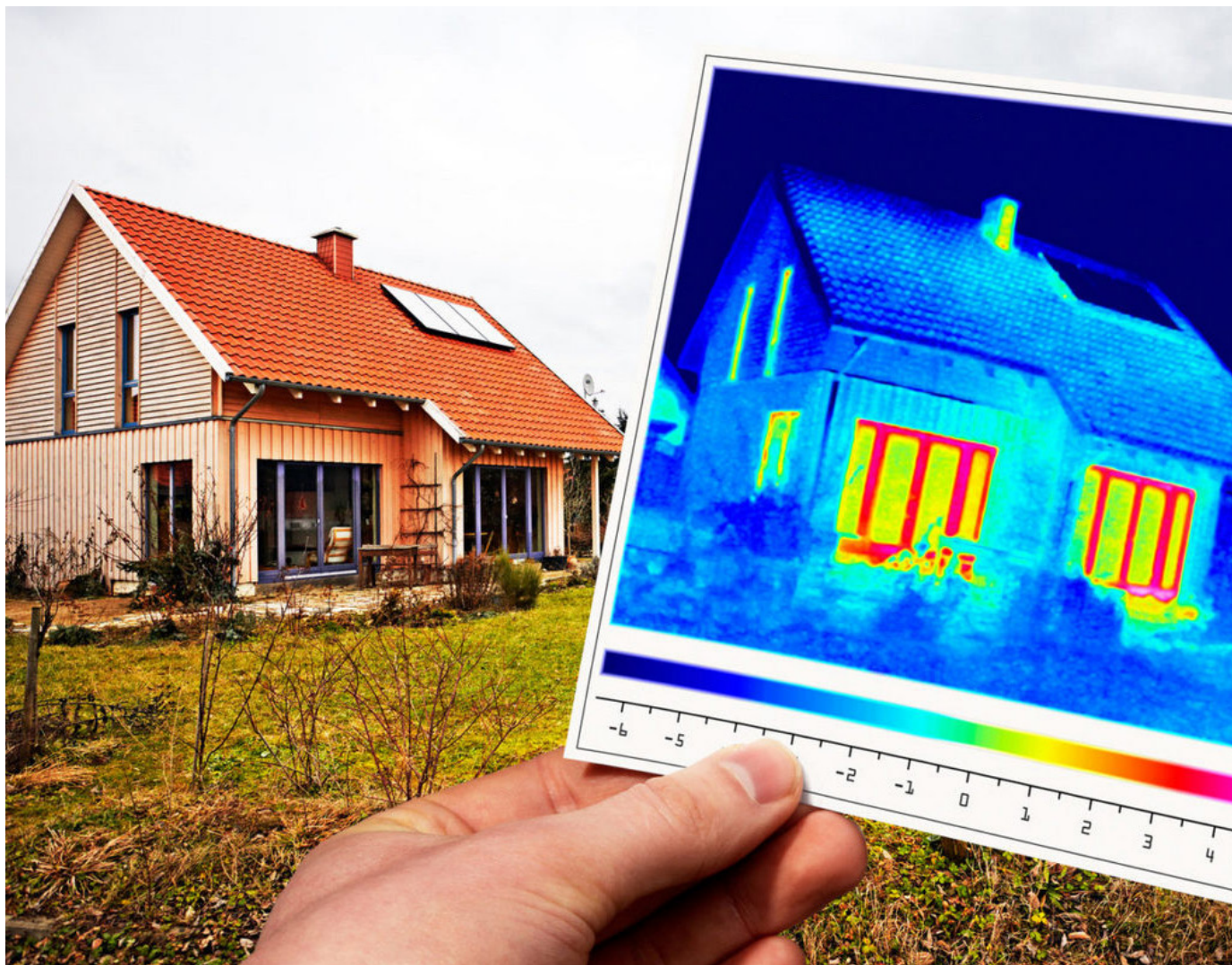
Все эти методы применяются и в России, но пока они не стали основными ни для экономического развития, ни для городского хозяйства. Нам очень нужна тотальная установка приборов учета всех видов энергии, подчеркивает Светлана Бик. Оснащение ими сетей и квартир должно стать главной задачей ЖКХ. Ведь без учета не может быть контроля, а без контроля не могут реализоваться мероприятия по повышению энергоэффективности.

И тут возникает еще один крайне важный вопрос. Без

сотрудничества с населением задачу повышения энергоэффективности коммунального хозяйства решить невозможно. Но неправильно все сводить только к установке счетчиков на каждую трубу, нужно стимулировать людей к тому, чтобы они сознательно повышали энергоэффективность своего домашнего хозяйства по всем направлениям. С этой целью можно использовать опыт Великобритании. У них действует система по начислению баллов за энергоэффективное поведение. Например, купили вы утюг, который потребляет меньше энергии, чем утюг, который был у вас раньше, — вам на специальном сайте начисляются баллы. Поставили новое окно взамен старого, которое лучше сохраняет тепло, — снова баллы, и так по всей номенклатуре изделий. Все, что делают люди, должно вести к повышению энергоэффективности, подчеркивает Светлана Бик.

Но пока это скорее пожелания, чем реальность. У нас на бытовом уровне так и не сложилась культура энергоэффективности, отмечает Рашид Исмаилов. Мы не усматриваем в этом ни личную, ни общественную ценность. Если нам, к примеру, в квартире жарко, открываем форточку, и тепло уходит на улицу. Идут годы и десятилетия, а наши привычки мало меняются.

В Европе с детства приучают рационально относиться к энергопотреблению, замечает Армен Бадалов. Возможно, это и потому, что там энергия стоит дорого и все стремятся ее экономить. Они стоят перед выбором: либо тратить на эти цели значительные средства, либо беречь каждую калорию тепла и ватт электроэнергии. И люди выбирают второй вариант. Правда, есть тут и свои издержки, в европейской квартире или доме далеко не всегда тепло. А вот мы



НАМ ОЧЕНЬ НУЖНА ТОТАЛЬНАЯ УСТАНОВКА ПРИБОРОВ УЧЕТА ВСЕХ ВИДОВ ЭНЕРГИИ. ОСНАЩЕНИЕ ИМИ СЕТЕЙ И КВАРТИР ДОЛЖНО СТАТЬ ГЛАВНОЙ ЗАДАЧЕЙ ЖКХ. ВЕДЬ БЕЗ УЧЕТА НЕ МОЖЕТ БЫТЬ КОНТРОЛЯ, А БЕЗ КОНТРОЛЯ НЕ МОГУТ РЕАЛИЗОВАТЬСЯ МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПОВЫШЕНИЮ ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТИ.


привыкли в доме не мерзнуть, и зачастую у нас там жарко, как в сауне.

Возможно, тут целесообразен какой-то компромиссный вариант между теплом и экономией. Но в любом случае человеку должен быть предоставлен выбор: платить больше и не обращать внимания на то, сколько он потребляет энергии, или иметь возможность экономить на ней. Без такого стимула разговоры об энергоэффективности останутся только словами.

— Должен появиться рынок зеленых технологий, — считает генеральный директор «Хевел ритейл» Николай Попов. — Пока же он пребывает в зачаточном состоянии; так, в стране всего шесть эмитентов, выпускающих зеле-

ные облигации. Хотя потенциал тут гораздо больше; как показывает практика, даже среди населения есть довольно приличный спрос на подобные инструменты.

С другой стороны — нужно определить планы для каждого предприятия по повышению энергоэффективности, внедрению зеленых технологий и на эти цели привлечь зеленое финансирование.

В России необходимо создавать рынок по продаже квот на выделение углекислого газа; каждый завод может ими торговать. Это станет стимулом для внедрения энергоэффективных процессов, создания циклических потоков использования энергии и тепла. 

iastr.ru

В КАЗАНИ ПРОХОДЯТ ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЖИЛИЩНЫЕ ПРОВЕРКИ



После долгого перерыва из-за ограничений в период пандемии коронавируса Некоммерческое партнерство «Региональный Центр общественного контроля в сфере жилищно-коммунального хозяйства» возобновило общественные жилищные проверки. За минувший месяц прошли три выездные проверки многоквартирных домов. В каждом случае — своя проблема.

Жители дома № 27 по улице Ягодинской в Кировском районе Казани обратились с жалобой на качество капитального ремонта фасада жилого дома. В ходе проверки, проведенной сотрудником Центра Тагиром Валиди, были выяв-

лены существенные нарушения — так, на месте капитального ремонта отсутствовал паспорт объекта, в котором должны быть указаны заказчик и подрядчик, их контакты и сроки проводимых работ. Кроме того, жильцы уверены в том, что фасад покрашен неравномерно, с использованием менее стойкой интерьерной краски. Несмотря на то что работы очевидно не были завершены (как оказалось, срок установлен до 31 октября), строительные леса были демонтированы, а оборудование вывезено. По словам очевидцев, все работы в данном доме были прекращены еще в июле текущего года. Подрядчик обещал устранить все недоделки и завершить работы в установленный срок.

Жительница дома № 17/66 по улице Зинина неоднократно обращалась в различные инстанции с жалобами на неприятный, удушающий запах химических веществ в квартире. По ее словам, в многоквартирном доме

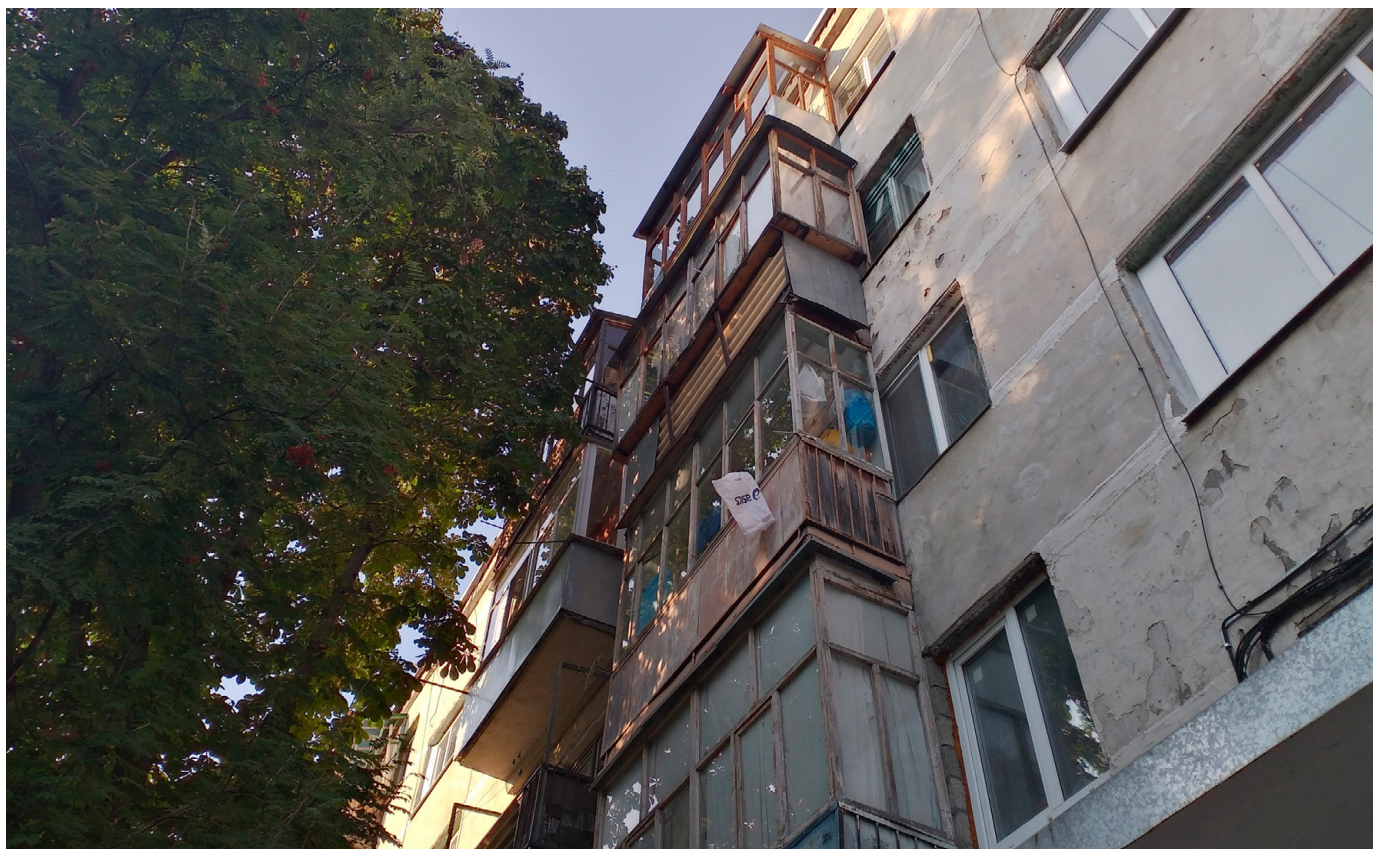
незаконно работает автомойка. Кроме сотрудницы Центра Елены Камзеевой на проверку выехали представители управляющей компании, Государственной жилищной инспекции и Роспотребнадзора. К сожалению, в данном случае собственница не пожелала встретиться со специалистами. Таким образом, факт наличия постороннего запаха в квартире установить не удалось, кроме того, в данном доме ни по документам, ни реально автомойка не обнаружена.

Постоянные конфликты в ТСЖ на Япеева, 19 вынудили собственников пригласить на собрание членов ТСЖ юриста Центра Зою Куклину. По результатам проверки выявлены многочисленные нарушения законодательства. Так, несколько собственников последнего этажа захватили чердак и переоборудовали его в жилые помещения, фактически присвоив общедомовое имущество. Множество нареканий вызвали как процедура собрания членов ТСЖ, так и в целом его дея-

тельность. В данном случае речь идет о необходимости судебного разбирательства и приведения деятельности ТСЖ в соответствие с юридическими нормами, установленными законом.

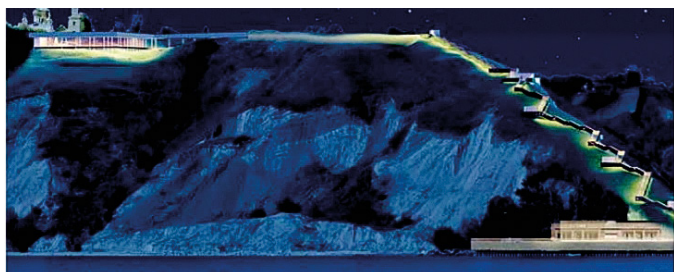
По всем вышеперечисленным случаям Центр «ЖКХ Контроль» работает в связке с профильными и надзорными ведомствами, по каждому обращению будет проведена тщательная работа.

Общественные жилищные проверки проводятся в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 1491 от 26.12.2016. Для того чтобы и в вашем доме была проведена проверка, необходимо обратиться в НП «Региональный Центр общественного контроля в сфере ЖКХ Республики Татарстан», которое находится по адресу: ул. Лобачевского, 10, корп. 2. Телефон горячей линии: 8 (843) 236-29-97.



ВСТРЕЧАЙТЕ ПОБЕДИТЕЛЕЙ

Среди победителей IV Всероссийского конкурса лучших проектов создания комфортной городской среды — восемь проектов из Татарстана: в Менделеевске, Тетюшах, Мензелинске, Бугульме, Буинске, Азнакаево, Нурлате, Мамадыше. Все они будут реализованы в 2021–2022 годах.



Тетюши. 320 ступеней к истории: вдоль по Троицкой

Категория: Исторические поселения



Менделеевск. Ушковские острова

Категория: Исторические поселения



Мензелинск. Парк им. Ленина

Категория: Исторические поселения



Бугульма. Благоустройство прилегающей территории по ул. М. Джалиля к центральному водоему

Категория: Малые города с численностью населения от 50 тысяч до 100 тысяч человек включительно

Федеральная комиссия IV Всероссийского конкурса лучших проектов создания комфортной городской среды подвела его итоги. Всего на участие в четвертом конкурсе была подана 301 заявка из 76 субъектов. Из них победителями стали 160 проектов. В 2021–2022 годах более 60 регионов получают субсидии из федерального бюджета на реализацию конкурсных объектов.

Наибольшее число проектов по итогам четвертого конкурса будет реализовано в республиках Башкортостан и Татарстан, Иркутской, Ленинградской, Московской, Мурманской, Нижегородской, Сара-

товской, Свердловской и Тверской областях.

«Увеличение денежного фонда конкурса в два раза станет ощутимой поддержкой нашим малым городам, которые составляют абсолютное большинство — из 1118 российских городов более 950 относятся к малым и историческим. Особенно это важно в условиях коронавируса, когда бюджеты поселений испытывают дополнительную нагрузку. Поэтому конкурс решает сразу несколько важных задач: благодаря ему мы задаем новый уровень качества жизни вне мегаполисов, поддерживаем местных предпринимателей и помогаем привлечению крупных

инвесторов», — подчеркнул министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Владимир Якушев.

Оценка проектов включает пять ключевых равнозначных критериев: жюри оценивает качество планировочных и архитектурных решений, обоснованность выбора территории и синхронизацию проекта благоустройства с другими программами и проектами в муниципалитете, сохранение историко-градостроительной природной среды и прогнозируемый социально-экономический эффект от реализации. Последний, пятый показатель — степень и разнообразие форм участия граждан. **С**

По информации пресс-службы Минстроя РФ



Буинск. Центральная площадь

Категория: Малые города с численностью населения от 20 тысяч до 50 тысяч человек включительно



Азнакаево. Набережная реки Черной

Категория: Малые города с численностью населения от 20 тысяч до 50 тысяч человек включительно



Нурлат. Парк «Кондурча»

Категория: Малые города с численностью населения от 20 тысяч до 50 тысяч человек включительно



Мамадыш. Набережная реки Вятки

Категория: Малые города с численностью населения до 20 тысяч человек включительно

СКОЛЬКО ЖИЛЬЯ ПРОДАЮТ КОНКУРЕНТЫ?

Пошаговая инструкция по мониторингу объема продаж для застройщиков от консалтинговой компании Mason



Информацию о конкурентах собирают все: кто-то просматривает сайты, приходит под видом покупателя, немногие подходят к мониторингу основательно — ведут базы данных, следят за динамикой, стратегией, выходом новых проектов и темпами продаж, делают продуктовые матрицы. В разумных пределах эта информация может быть полезной при определении собственных позиций на рынке и построении стратегии с учетом успешного опыта конкурентов.

В этом материале дается пошаговое руководство по мониторингу динамики продаж в конкретных жилых комплексах на первичном рынке (новостройках).

Если очень коротко, то схема такая:

- сбор базовой информации о конкурентах;
- мониторинг официальных сайтов конкурентов;
- сбор информации по данным Росреестра.

Обычно мониторинг конкурентов проводят ежеквартально, это оптимальный период для анализа темпов продаж.

Сбор базовой информации о конкурентах

Для начала нужно определиться с перечнем своих конкурентов, если вы этого не делали ранее, а если делали, то актуализировать этот спи-

сок: добавить новые проекты, уточнить статус существующих.

Определяем конкурирующие объекты по параметрам. Для новостроек в качестве базовых используют следующие характеристики:

- класс (элитный, бизнес, комфорт / комфорт+, стандарт);
- стоимость;
- этажность (малоэтажная, многоэтажная);
- расположение;
- уникальное торговое предложение (элементы благоустройства, отделка, инфраструктура).

Дополнительно посоветуйтесь с отделом продаж, специалисты могут вам подсказать, кого упоминают чаще всего клиенты при срав-

нении вариантов. Для мониторинга важно выбрать именно жилые комплексы, а не строительные компании.

На этапе сбора информации о конкурентах важно корректно заполнить базовые данные по проекту. Используйте в качестве источника проектную документацию, которая в обязательном порядке есть на сайте застройщика или на сайте наш.дом.рф.

Данные, которые будут постоянными в таблице учета:

- юридическое лицо компании-застройщика;
- кадастровый номер участка;
- срок сдачи;
- число продаваемых помещений (квартир, коммерческих, паркинга);
- комнатность квартир.

Для определения периода реализации нужно найти информационные сообщения о старте продаж на сайте застройщика или в официальных аккаунтах в социальных сетях. При первичном мониторинге также нужно зафиксировать число реализованных объектов до момента фиксации.

С подготовленным файлом можно начинать собирать данные о продажах отдельно по каждой новостройке. Можно это делать двумя способами, чтобы получить максимально объективную картину, так как у каждого есть доля погрешности. Например, данные о продажах из базы Росреестра можно получить только по строящимся домам. Но если новостройка сдана, вы не сможете узнать, сколько договоров и когда было зарегистрировано. В этом случае придется искать информацию на официальном сайте застройщика или обратиться в отдел продаж под видом потенциального покупателя.

Мониторинг официальных сайтов конкурентов

Сбор информации о проданных объектах можно начать с официаль-

ных сайтов конкурирующих проектов. Некоторые компании даже на небольших лендингах предоставляют возможность онлайн-выбора квартир и показывают актуальную шахматку. Вам останется лишь посчитать число проданных квартир по типам, вычесть результат продаж первичного мониторинга и зафиксировать цифру в соответствующем столбце таблицы.

Если задачи мониторинга расширены до отслеживания динамики ценовой политики и объема выручки, на сайте можно также собрать цены реализации.

Нужно быть осторожным и учитывать нюанс: у девелоперов есть практика сдерживания предложения на первых этапах реализации проекта. На старте более ликвидные объекты ставятся в резерв для того, чтобы можно было продать их позже по более высокой цене, когда повысится степень готовности объекта.

Сбор информации по данным Росреестра

95% новостроек в России возводится в соответствии с 214-ФЗ, а недвижимость в комплексах продается по договорам долевого участия в строительстве (ДДУ). Каждый такой договор регистрируется в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестре) и хранится в онлайн-базе Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН).

Ведомство дает возможность получить информацию о всех зарегистрированных ДДУ в виде выписки из ЕГРН в электронном виде. Для подачи запроса нужно знать только кадастровый номер участка, на котором возводится проект, и его точный адрес. Данные предоставляются по тем домам, которые еще не введены в эксплуатацию.

Этот метод сбора информации потребует не только вашего времени на обработку, но и небольшого бюджета на оплату государственной

пошлины. Однако некоторые регионы обрабатывают запросы совершенно бесплатно (Краснодарский край, Ростовская и Свердловская области).

Вы можете сделать запрос от имени физического или юридического лица через сайт Росреестра по ссылке. Обычно процедура предоставления для физлиц проходит быстрее (три рабочих дня), да и стоимость услуги на порядок ниже.

После обработки запроса выписка по каждому проекту придет на электронную почту в отдельном файле.

Данные, которые содержатся в документе и могут быть полезны для анализа:

- тип и комнатность объекта (квартира, коммерция, паркинг);
- площадь объекта;
- была ли совершена сделка с использованием ипотечного кредита;
- какой банк выдал ипотеку;
- дата регистрации (можно восстановить ретроспективу продаж);
- данные покупателя.

Последний пункт важен для фильтрации данных о фактических сделках. Застройщики могут передавать часть квартир по бартеру юридическим лицам, выполняющим тот или иной вид работ на объекте (подрядчиком). Зачастую эти квартиры остаются в реализации у отдела продаж застройщика, который предлагает их обычным покупателям. Вычислить такие сделки можно по наименованию покупателя, обычно они регистрируются на юридическое лицо и сразу по несколько. Эти договоры нужно исключать из учета.

Таким образом можно получить адекватные данные относительно успехов конкурентов в продажах. Далее мы можем проводить анализ зависимости результатов от ценовой политики застройщиков, рекламной активности, качественных характеристик конкурирующих проектов, а также оценить объемы выручки и темпы реализации. **□**

СТАРТОВАЛ КОНКУРС НА ЛУЧШЕГО СМЕТЧИКА ТАТАРСТАНА

Дан официальный старт конкурсу «Лучший сметчик Республики Татарстан — 2020». Побороться за звание лучшего может любой практикующий специалист, имеющий знания в области ценообразования и сметного нормирования в строительной отрасли. При этом

ограничений по возрасту нет — участвуют как начинающие, так и специалисты с опытом. Конкурс выявляет лучших в области ценообразования и сметного нормирования в строительстве, а также содействует профессиональной подготовке и повышению качества

деятельности специалистов в сметном деле. Заявки на участие принимаются до 1 марта 2021 года. Победитель получает фирменный золотой значок, все участники — дипломы и подарки. Организатор конкурса — ГАУ «УГЭЦ РТ». Подробнее на сайте gosexpertiza-rt.ru.

«50 ЛУЧШИХ ИННОВАЦИОННЫХ ИДЕЙ ДЛЯ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН»

Продолжается прием заявок на XVI республиканский конкурс лучших инновационных идей. Принимаются проекты, ориентированные на решение проблем научно-технического, экономического, социального и гуманитарного развития нашего региона. Призовой фонд конкурса в этом году составит 12,8 млн руб.

Этапы проведения:

- 1 января — 15 октября: прием, регистрация и предварительная экспертиза проектов на соот-

ветствие требованиям. Заявки, поступившие после 15 октября, участвуют в конкурсных процедурах следующего года;

- 16 октября — 30 ноября: экспертиза и отбор проектов;
- 1–31 декабря: утверждение результатов и награждение победителей.

Прием и регистрация заявок ведутся отделом патентной и изобретательской работы КГАСУ (ком. № 79, корп. 1, тел. 510-46-39) или на сайте



Инвестиционно-венчурного фонда РТ: apply.ivfrt.ru/send-50 до 15.10.2020. Подробная информация на сайте ivfrt.ru.

«АРХПРОЕКТ-2020»: СТРОИМ ГОРОД-ПАРК!

Стартовал V всероссийский конкурс архитектурных и дизайнерских проектов «АРХпроект». Студентов и практикующих специалистов приглашают побороться за право отправиться на XVIII архитектурную Венецианскую биеннале в 2021 году, оплачиваемые стажировки в ЦДС и приз в 1 млн руб. на реализацию арт-объекта.

Тема конкурса в этом году — «Город-парк». Задача участников — продемонстрировать, как

в условиях жилого района временно использовать возможности современного города и создать атмосферу полноценного парка. Принять участие на этот раз могут не только студенты, но также практикующие специалисты. Лучший проект будет реализован на территории одного из объектов Группы ЦДС.

В 2020 году партнером проекта стала Новая сцена Александринского театра, совместно

с которой ЦДС создала «Архрезиденцию» — открытый образовательный лекторий, который объединит серию выступлений российских и иностранных экспертов в сфере архитектуры, урбанистики и дизайна.

Конкурс проходит в четырех номинациях, участие бесплатное. Работы принимаются до 20 октября 2020 года включительно. Подробности на сайте организатора конкурса archprojekt.pro.

МАЛАЯ ЭНЕРГЕТИКА ДЛЯ БОЛЬШИХ ДОСТИЖЕНИЙ



Продолжается прием заявок на соискание VIII международной премии «Малая энергетика — большие достижения».

Отраслевой конкурс, организованный Ассоциацией малой энергетики, проводится с 2013 года

и является международной площадкой для презентации передовых проектов в сфере малой распределенной энергетики.

В 2020 году премия будет вручаться по шести номинациям:

- «Лучший проект в области малой энергетики мощностью до 5 МВт»
- «Лучший проект в области малой энергетики мощностью от 5 МВт»
- «Лучший проект в области альтернативной энергетики»
- «Инновационная разработка в сфере энергетики»
- «Инвестор года в энергетике»
- «За вклад в развитие отрасли»

Победителей определит Международный экспертный совет, куда вошли известные российские ученые и ведущие отраслевые эксперты.

Подача заявок на сайте energo-union.com.

«КЕРАМОГРАНИТ В АРХИТЕКТУРЕ»

Estima Ceramica приглашает к участию в ежегодном международном конкурсе архитектурных идей «Керамогранит в архитектуре».

В этом году организаторы просят присылать проекты интерьеров идеальных для жизни и труда помещений, а также оказать содействие всем, кто вынужден организовать и совмещать свой быт и работу в пространстве город-

ской квартиры или загородного дома.

Номинации конкурса:

Home — в номинацию принимаются проекты интерьеров квартир и загородных домов с применением керамогранита; Office — проекты интерьеров рабочих пространств с применением керамогранита. Специальная номинация Home-Office, которая принимает проекты домаш-

них интерьеров, приспособленных для работы, которые дизайнеры и архитекторы организовали для себя или для своих заказчиков.

Прием проектов продлится до 1 октября 2020 года.

Призеров конкурса ждут путешествие в Италию, денежные и другие призы.

Подробности на сайте организатора конкурса estima.ru.

УСТОЙЧИВОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ РОССИИ

Экологический туризм — рынок с огромным потенциалом. Но его развитие в нашей стране упирается в отсутствие инфраструктуры природных территорий.

Задача для участников: придумать и разработать архитектурную концепцию объекта (жилой модуль) для использования на выбранной самим участником природной территории с учетом климата, истории, географии, социальных и экологических факторов.

Участники конкурса должны:

- провести исследование возможных зон для размещения туристов в рамках развития экологического туризма;
- на основе исследования выбрать место и определить формат, позволяющие создать пространство для проживания и отдыха во время экологического путешествия;

- разработать для этого места концепцию экологичного пространства для дневного пребывания и ночлега.

Лучший из представленных проектов будет предложен природным территориям России для последующей реализации.

Регистрация с 13 июля по 15 октября. Окончание приема конкурсных проектов 15 октября. Подробности на сайте ecokonkurs.ru.

КАЛЕНДАРЬ ОТРАСЛЕВЫХ МЕРОПРИЯТИЙ



1 ОКТЯБРЯ

Вебинар «Влияние минеральных добавок на свойства бетонной смеси и бетона»

Обзор основных минеральных добавок, вводимых в бетонную смесь с целью регулирования ее технологических свойств или снижения себестоимости бетонной смеси. Особенности работы и влияние шлака, золы уноса и минерального порошка на свойства бетонной смеси и бетона

Подробнее на сайте aist-pro.ru

1 ИЮЛЯ — 18 ОКТЯБРЯ

«Онлайн Экспо Экскаватор Ру»

1-я Международная онлайн-выставка строительного оборудования, спецтехники и комплектующих

- Техника на продажу и в аренду, навесное оборудование, запчасти и строительное оборудование
- Подборка последних разработок российских и зарубежных производителей

Подробнее на сайте online-expo.exkavator.ru

2 ОКТЯБРЯ

Вебинар «Отношения УО, РСО и РО по обращению с ТКО: обзор законодательства и судпрактики»

- Обязанность заключить договор, спор об условиях
- Проблема перехода на прямые договоры собственников помещений в МКД

- Действие ранее заключенных договоров на поставку ресурса в нежилые помещения между УО и РСО, судебная практика
- Обзор практики разрешения споров между УО, РСО и регоператором
- Разбор дел по объему и качеству поставленного ресурса, выбор способа защиты своих прав
- Административная ответственность УО и РСО, грубые нарушения лицензионных требований, практика по оспариванию
- Пени за неуплату ЖКУ

Подробнее на сайте roskvartal.ru

2 ОКТЯБРЯ

«Коворкинги: типология, управление, перспективы»

Вебинар для инвесторов и практикующих риелторов

Подробнее на сайте webcongress.ru

5 ОКТЯБРЯ

«Системы навигации, позиционирования и управления строительной техникой с использованием BIM-технологий»

Вебинар от Университета Минстроя

Подробнее на сайте niisf.org

6 ОКТЯБРЯ

Вебинар «Инновационные решения для технологий производства бетонных смесей и изделий»

Решения по обеспечению нестандартных требований к бетонным смесям и бетонам крупнейших строек России за 2019–2020 годы

Подробнее на сайте aist-pro.ru

10/2020

7 ОКТЯБРЯ

«ВІМ-стандарт организации. Критерии эффективности применения ВІМ-технологий»

Вебинар от Университета Минстроя

Подробнее на сайте niisf.org

7 ОКТЯБРЯ

«Работать по лекалам своей компании или купить франшизу?»

Для руководителей агентств недвижимости

Подробнее на сайте webcongress.ru

8 ОКТЯБРЯ

«Составление смет на монтаж и пусконаладочные работы»

Вебинар от ГАУ «УГЭЦ РТ»

Подробнее на сайте proff-standart.ru

9 ОКТЯБРЯ

«Загородное жилье в период трансформации: новые возможности и методы продаж»

Вебинар для покупателей жилья и практикующих риелторов

Подробнее на сайте webcongress.ru

14 ОКТЯБРЯ

«Цифровизация базовых бизнес-процессов как основа повышения эффективности инвестиционно-строительных проектов»

Вебинар от Университета Минстроя

Подробнее на сайте niisf.org

15 ОКТЯБРЯ

«Обзор и анализ изменений законодательства в области проектирования сетей газораспределения и газопотребления»

Вебинар от ГАУ «УГЭЦ РТ»

Подробнее на сайте proff-standart.ru

15 ОКТЯБРЯ

Вебинар «Договор управления — 2020. Перезагрузка»

- Какие законодательные новеллы учесть при заключении или изменении условий договора управления
- Как правильно оформлять допсоглашения и утверждать их на ОСС
- Как утвердить размер платы на содержание в договоре управления и не поругаться с собственниками
- Что УО учесть в договоре управления про председателя совета МКД
- Как в договоре управления предусмотреть все риски, связанные с пандемией коронавируса
- Какие ошибки УО чаще всего совершают при заключении договора управления и как их избежать
- Где и в какие сроки размещать отчет об исполнении договора управления
- Что можно и что нельзя делать УО при расторжении договора управления по окончании срока его действия

Подробнее на сайте roskvartal.ru

16 ОКТЯБРЯ

«Комплексное развитие территорий промышленных зон. Московская практика и международный опыт»

Вебинар от Университета Минстроя

Подробнее на сайте niisf.org

10/2020

19 ОКТЯБРЯ

«Актуальные нормативные документы по использованию BIM техническим заказчиком»

Вебинар от Университета Минстроя

Подробнее на сайте niisf.org

23 ОКТЯБРЯ

«Решение SAP по управлению строительными проектами. Управление жизненным циклом объекта капитального строительства»

Вебинар от Университета Минстроя

Подробнее на сайте niisf.org

30 ОКТЯБРЯ

«Использование цифровых информационных моделей при проведении экспертизы проектной документации»

Вебинар от Университета Минстроя



Подробнее на сайте niisf.org

1–2 ОКТЯБРЯ

IV практический семинар «Земельное законодательство: практика применения утвержденных и разрабатываемых НПА»

- Обсуждение нюансов профильной нормативно-правовой базы

- Поиск компромиссных решений для эффективной работы организаций в сфере электроэнергетики
- Рассмотрение вопросов земельного и градостроительного законодательства
- Повышение квалификации профессионалов электросетевых и энергосбытовых компаний

Москва, гостиничный комплекс «Измайлово», корпус «Вега»

1–4 ОКТЯБРЯ

«Недвижимость-2020»

42-я специализированная выставка-ярмарка.

На своих стендах компании презентуют макеты новостроек Москвы и Подмоскovie, консультируют посетителей по вопросам покупки и продажи жилья

Москва, Гостиный двор

5–9 ОКТЯБРЯ

Санкт-Петербургский Международный жилищный конгресс

За пять дней конгресс соберет порядка 5000 профессионалов рынка недвижимости из всех регионов РФ

Санкт-Петербург, «Парк Инн Прибалтийская»

6 ОКТЯБРЯ

Семинар «Строительный надзор при строительстве и реконструкции объектов капитального строительства»

Лекторы: специалисты ГАУ «УГЭЦ РТ»

Казань, подробнее на сайте proff-standart.ru

7 ОКТЯБРЯ

«Smart-управление коммерческой недвижимостью»



10/2020

Практическая конференция

Санкт-Петербург, место уточняется. Подробнее на pro-conference.ru

8–9 ОКТЯБРЯ

IV Всероссийский практический семинар «Эффективная работа и перспективы развития организаций электроэнергетики России»

- Тарифное регулирование отрасли
- Антимонопольный контроль
- Техприсоединение к электрическим сетям
- ГИС ТЭК
- Оплата резерва сетевой мощности
- Интеллектуальный учет электроэнергии

Москва, гостиничный комплекс «Измайлово», корпус «Вега»

8–11 ОКТЯБРЯ

«АРХ Москва — 2020»

Международная выставка архитектуры и дизайна

Москва, Гостиный двор

14–15 ОКТЯБРЯ

«Инженерная защита территорий, зданий и сооружений»

Международная научно-практическая конференция

Санкт-Петербург, Petro Palace Hotel, конференц-зал «Бордо»

16 ОКТЯБРЯ

Российский форум изыскателей

Всероссийская конференция с международным участием

Москва, НИУ МГСУ, Ярославское шоссе, 26

23 ОКТЯБРЯ

Семинар ГАУ «УГЭЦ РТ» «Особенности предоставления и оформления земельных участков в рамках проектирования объектов капитального строительства»

Казань, подробнее на сайте proff-standart.ru

26–28 ОКТЯБРЯ

IV Международная выставка Build School 2020

Единственная в РФ выставка, посвященная проектированию, строительству и оборудованию детских садов и школ

Москва, ЦВК «Экспоцентр»

27–29 ОКТЯБРЯ

19-я Международная выставка Hi-Tech Building 2020

Автоматизация зданий, умный дом

Москва, МВЦ «Крокус Экспо»

29–30 ОКТЯБРЯ

XIII Всероссийский практический семинар «Реформа коммунального хозяйства: тарифное регулирование отрасли»

Москва, гостиничный комплекс «Измайлово», корпус «Вега»

30 ОКТЯБРЯ

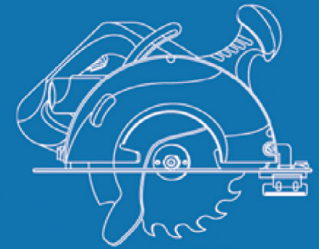
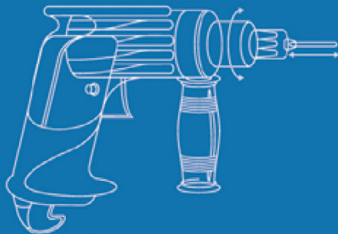
PRO Development в Республике Татарстан

Федеральный саммит по недвижимости

Казань, место уточняется

МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА ИНСТРУМЕНТА INTERNATIONAL TOOL EXPO

10-13 ноября 2020 November



mitexTM



МОСКВА, ЦВК «ЭКСПОЦЕНТР», ПАВИЛЬОНЫ №2 И 8
PAVILIONS №2 & 8, EXPOCENTRE FAIRGROUNDS, MOSCOW



Организатор:



При поддержке:



Стратегический партнер:



Информационный спонсор:



Информационные партнеры:



Интернет-партнер:



www.mitexpo.ru