

Стройэкспертиза

Республика Татарстан



отраслевой журнал в ваших интересах

март 2023

Девелоперы хотят в ИТ stroyex.pro

Как «цифра» помогает
продавать жилье

КАК

регулятор намерен бороться с «ипотекой от застройщиков»?
строить в исторических центрах?
пройдет в Татарстане переход на РИМ?
управление агломерационными процессами влияет на качество жизни?

ВСЕРОССИЙСКИЙ ЖИЛИЩНЫЙ КОНГРЕСС

17-21 АПРЕЛЯ SOCHI 2023

ГЛАВНОЕ МЕРОПРИЯТИЕ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

5000
УЧАСТНИКОВ

500
СПИКЕРОВ

300
МЕРОПРИЯТИЙ

1000
ДЕВЕЛОПЕРОВ

3000
РИЭЛТОРОВ

ГЛАВНЫЕ ТЕМЫ

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО
РИЭЛТОРСКИЙ БИЗНЕС
ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ
DIGITAL-ТЕХНОЛОГИИ

SOCHICONGRESS.RU

ГЛАВНЫЙ ПАРТНЕР



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ПАРТНЕР



ВЕДУЩИЙ ПАРТНЕР



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК-ПАРТНЕР



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
БАНК-ПАРТНЕР



ГЛАВНЫЙ
ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЙ
ПАРТНЕР



ЭКСКЛЮЗИВНЫЙ
ИНТЕРНЕТ-ПАРТНЕР



КЛЮЧЕВОЙ ПАРТНЕР



СТРАТЕГИЧЕСКИЙ
БАНК-ПАРТНЕР

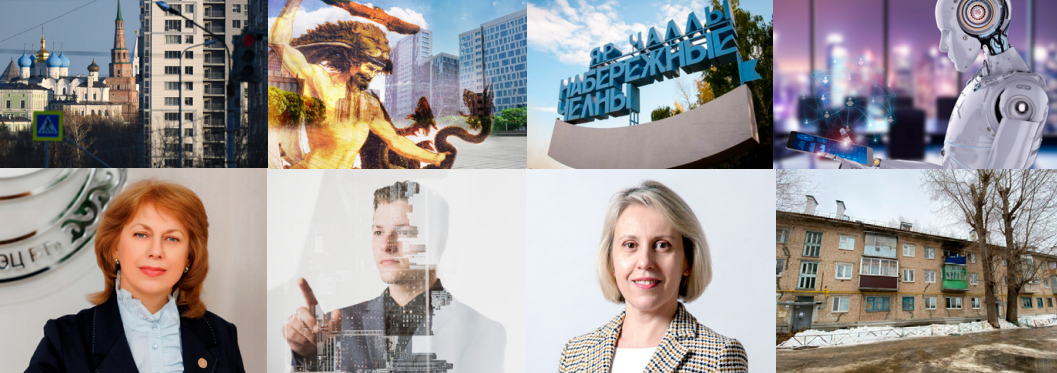


ОФИЦИАЛЬНЫЙ
БАНК-ПАРТНЕР



СПОНСОРЫ КОНГРЕССА





Официальное издание Министерства
строительства, архитектуры и ЖКХ РТ
№ 3 (55) 03.2023 (30.03.2023)

Редакция:

Главный редактор: Тюрин Артем Дмитриевич
Авторы текстов: Марина Орлова,
Светлана Разумова, Ольга Туманская,
Гулюся Салахутдинова
Дизайн, верстка, корректура:
Медиагруппа Тюриных

Коммерческий отдел:

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

Издатель:

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

Учредитель: А.Д. Тюрин

Адрес редакции:

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

Редакционный совет:

И.Э. Файзуллин, министр строительства
и ЖКХ России

М.М. Айзатуллин, министр строительства,
архитектуры и ЖКХ РТ

А.М. Фролов, первый заместитель министра
строительства, архитектуры и ЖКХ РТ

И.С. Гимаев, заместитель министра
строительства, архитектуры и ЖКХ РТ

М.Х. Салихов, заместитель министра
строительства, архитектуры и ЖКХ РТ

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

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

С.А. Крайнов, начальник Государственной
жилищной инспекции РТ

Р.М. Шакиров, директор ГАУ «Управление
государственной экспертизы и ценообразования РТ
по строительству и архитектуре»

Д.М. Миннахметов, генеральный директор
ГКУ «Главное управление инженерных сетей РТ»

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

Фото: Минстрой РФ, Минстрой РТ, ГАУ «УГЭЦ
РТ», портал мэрии Казани, сайт Программы
развития общественных пространств РТ,
пресс-служба правительства Вологодской обла-
сти, официальный сайт г. Набережные Челны,
Центр «ЖКХ-Контроль», сайт компании GMK

Использование материалов допускается только
по согласованию с редакцией

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

Распространяется бесплатно
16+

stroyex.pro

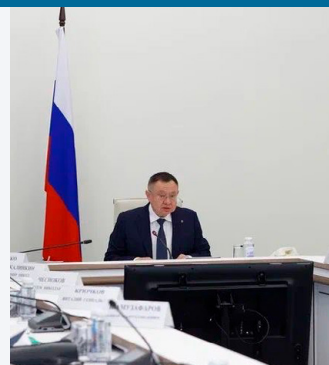
СОДЕРЖАНИЕ

События	2
АКТУАЛЬНОЕ	
Регулятор против ипотечной гидры	4
Все дороги ведут в РИМ	9
Исторический город как «ребус» для девелопера	13
СТРОИТЕЛЬСТВО	
Елена Харченко: «В Челнах сложился симбиоз — застройщики и экспертиза не только спорят, но и учатся друг у друга»	17
НЕДВИЖИМОСТЬ	
Девелоперы хотят в ИТ	22
УРБАНИСТИКА	
Светлана Хуснутдинова: «Мы все так или иначе вовлечены в агломерационные процессы»	26
ТЕХНОЛОГИИ	
Время обучать кадры	29
КАДРЫ	
Знак высших достижений	32
Строители в дефиците	34
ЖКХ	
Зимой снега не выбросишь	36
МАРКЕТИНГ	
Почему 3D-планировка — главный помощник на сайте жилого проекта	37
КОНКУРСЫ	
Отраслевые конкурсы	40
КАЛЕНДАРЬ МЕРОПРИЯТИЙ	
Календарь отраслевых мероприятий	43



МИНСТРОЙ ВЗЯЛСЯ ЗА КАЧЕСТВО СТРОЙМАТЕРИАЛОВ

В ведомстве обсудили вопросы разработки Плана мероприятий (Дорожной карты), направленного на повышение качества строительных материалов. Проект содержит три основных направления мероприятий: повышение качества строительных материалов и внедрение инноваций, подготовку необходимых специалистов, включая научные кадры, совершенствование системы ценообразования в отрасли. По словам Ирека Файзуллина, министра строительства и ЖКХ РФ, конечной целью реализации плана должно стать создание целостной и комплексной системы обеспечения качества и безопасности строительной продукции на всех этапах: производство, оборот и применение на стройплощадке. Одними из ключевых мер станут формирование единого реестра добросовестных поставщиков и создание цифровой системы контроля качества строительных материалов и изделий на этапе производства, а также на уровне всех участников оборота продукции на рынке.



СТРОИТЕЛЬСТВО ДЕРЕВЯННЫХ МАЛОЭТАЖЕК ПРОСУБСИДИРУЮТ

Соответствующее поручение уже подписано Президентом России Владимиром Путиным. Согласно документу, Правительство РФ должно обеспечить выделение в 2023-м и 2024 годах из федерального бюджета средств в объеме до 10 млрд руб. ежегодно на строительство деревянных малоэтажных жилых зданий с использованием отечественных деревянных домокомплектов заводского изготовления в целях осуществления мероприятий по переселению граждан из аварийных домов (в том числе за счет бюджетных ассигнований, предусмотренных в федеральном бюджете в 2024-м и 2025 годах, на финансирование таких мероприятий). Доклад по данному вопросу должен быть представлен главе государства до 1 июля 2023 года.



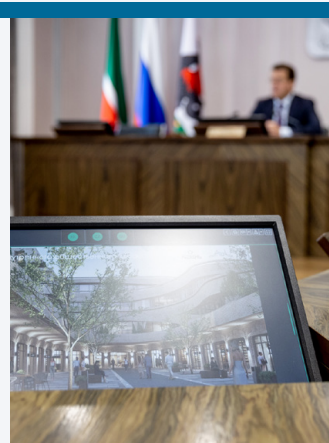
ВОСЕМЬ ПРОЕКТОВ — ПОБЕДИТЕЛЕЙ КОНКУРСА МАЛЫХ ГОРОДОВ И ИСТОРИЧЕСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ БУДУТ РЕАЛИЗОВАНЫ В ТАТАРСТАНЕ

По словам Марата Айзатуллина, министра строительства, архитектуры и ЖКХ РТ, республика накопила серьезный опыт развития общественных пространств, поэтому она является одним из регионов с наибольшим количеством победителей. В 2022 году победителями двух сезонов стали сразу восемь проектов из семи городов Татарстана. Общая сумма грантов на их финансирование составила 696 млн руб. Так, в Мамадыше будет реализован проект парка экстремальных и зимних видов спорта, в Лаишево — проект культурно-рекреационного кластера «Белые горы» («Семрук»), в Заинске благоустроят Молодежный парк, в Елабуге — Шишкинские пруды, в Болгаре свяжут воедино жилую застройку и музей-заповедник, в Зеленодольске появится парк Алтынова, а в Лениногорске создадут спортивный кластер. Еще одним победителем стал не проект, а целый город — Альметьевск.



12 ПРОЕКТОВ СТРОИТЕЛЬСТВА И РЕКОНСТРУКЦИИ В ИСТОРИЧЕСКОМ ЦЕНТРЕ КАЗАНИ НАПРАВЛЕНЫ РАИСУ РТ

Рабочая группа Межведомственной комиссии по вопросам градостроительной деятельности в исторических поселениях рассмотрела 13 проектов, которые предполагается реализовать в историческом центре Казани. 12 из них согласовали, они будут направлены на рассмотрение Рустаму Минниханову. Среди них проект многоквартирного жилого дома на ул. Назарбаева (будет расположен недалеко от нового здания театра Камала), четырех ЖК, одного многоквартирного и двух индивидуальных жилых домов, медцентра по Х. Атласи, гостиницы на Горького, пристроя к торговому центру «Республика» на Петербургской. Проект торгового здания на Х. Такташа отправлен на доработку. «Крупнейшие компании Москвы и Санкт-Петербурга изъявляют желание участвовать в жилищном строительстве в столице Татарстана и Казанской агломерации. Это радует, в то же время возлагает на нас ответственность за то, какие проекты мы согласовываем. От принятых нами решений зависит архитектурный облик города на ближайшее десятилетие и даже, не побоюсь этого слова, столетие», — сказал мэр города Ильсур Метшин.



**В ТАТАРСТАНЕ УСТАНОВЛЕНЫ ПРАВООБЛАДАТЕЛИ БОЛЕЕ 9000 ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

В республике продолжается работа по созданию полного и точного реестра недвижимости. В результате 8823 ранее учтенных объекта сняты с кадастрового учета в связи с прекращением существования, в отношении более 9000 объектов в ЕГРН внесены сведения о правообладателях. Как отметили в Росреестре РТ, в разрезе районов и городов республики активнее всего включились в работу по выявлению правообладателей Спасский район (здесь выявлено 704 владельца недвижимости), Мамадышский (586), Лениногорский (505), Нурлатский (588) и Чистопольский (582) районы. По словам руководителя ведомства Азата Зяббарова, Татарстан продолжает активную работу по реализации государственной программы «Национальная система пространственных данных». Ее основой является полный и точный реестр недвижимости. Поэтому наполнению ЕГРН достоверными данными в нашем регионе уделяется первостепенное внимание.

**«ПАРКОВОЧНЫЕ» НОРМЫ МОГУТ ПЕРЕСМОТРЕТЬ**

Участники отрасли обсуждают возможные послабления для девелоперов жилой недвижимости. Авторы инициативы предлагают перейти на новый учет парковок, согласно которому в Росреестре «семейные» парковки на два автомобиля будут учитываться не одним лотом, а как два отдельных места. Это позволит застройщикам сократить число парковочных мест, но в то же время такой подход может повысить нагрузку на инфраструктуру и отпугнуть часть покупателей. По нормам Росреестра парковочные места в многоквартирных домах должны быть минимум 5,3 на 2,5 м, а максимальный размер не ограничен. По мнению некоторых экспертов рынка, покупка «семейных» парковок позволяет экономить до 20% от трат на машино-место.

**ДЕВЕЛОПЕРЫ И УК ТАТАРСТАНА ОЗВУЧИЛИ СВОИ ТРЕБОВАНИЯ МАЛОМУ И СРЕДНЕМУ БИЗНЕСУ**

В Набережных Челнах прошел День поставщика. Крупные строительные компании и УК республики встретились с резидентами промышленных парков Татарстана — субъектами малого и среднего бизнеса. Первые озвучили свои требования к качеству и ассортименту продукции поставщиков, вторые — презентовали свою продукцию. В мероприятии приняли участие Татнефть, «АК БАРС Девелопмент», «Алабуга Девелопмент», «Домкор», «Евростиль», «СМУ-88», «ПРОФИТ», «Талан» и другие крупные предприятия, а также более 100 субъектов МСП — резидентов промышленных (индустриальных) парков. Встреча была организована Минэкономки РТ в рамках национального проекта «Малое и среднее предпринимательство». Планируется, что День поставщика будет проходить в республике ежеквартально.

ЦЕНТР ОБЩЕСТВЕННОГО КОНТРОЛЯ В СФЕРЕ ЖКХ РТ ОБУЧИТ БЕСПЛАТНО

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

Основные темы курсов:

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

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



РЕГУЛЯТОР ПРОТИВ ИПОТЕЧНОЙ ГИДРЫ

Центробанк РФ продолжает борьбу с маркетинговыми ипотечными программами от застройщиков жилья. Эти схемы хоть и стимулируют продажи новостроек в условиях повысившейся ключевой ставки, но серьезно искажают рынок: застройщики уже несколько лет продают не квартиры, а размер ежемесячного платежа. На этот раз Банк России настроен решительно и готов применить законодательное регулирование. К тому же предложение Минстроя по ставкам в 3–4% по ипотеке от застройщиков его не устраивает. Поиск компромиссной конструкции продолжается.

Субсидированная ипотека от застройщиков по около-нулевым ставкам составила 2/3 объема выданных в 2022 году кредитов на новостройки в целом по РФ, приводит данные Frank RG. То есть, по сути, рынок жилья держится на этих маркетинговых подпорках.

Траншевая ипотека и программа с отсрочкой платежа, кешбэк, сверхнизкие ставки — разобраться в нюансах хитроумных маркетинговых программ на покупку новостроек могут далеко не все покупа-

тели. А значит, у заемщика высокая вероятность оценить свои финансовые возможности необъективно: позже обслуживать кредит не получится.

ЦБ vs Минстрой

— Блок правительственный, отвечающий за развитие жилищного строительства, считает, что как минимум на 2023 год все эти меры, которые были и реализовывались в 2022 году, в том числе от застройщиков, необходимо продлевать, — заявил **Никита Стасишин, замминистра строительства и ЖКХ**.

При этом он признал, что ставки около нуля негативно влияют на рынок, и обеспокоенность ЦБ такими программами понятна. Тем не менее эти ставки не могут быть 10–12% по определению, оптимально выйти на уровень в 3–5% годовых.

Эльвира Набиуллина, глава ЦБ РФ, свою позицию по маркетинговым ипотечным программам выражает однозначно.

— Что касается разных ипотечных схем от застройщика, нас они абсолютно не устраивают. Черт знает какие, согласна с этим. И мы не только мониторим эту систему, и готовы принять решение по ним. Конечно, мы с этими схемами будем бороться — будем очень настойчиво выходить в Думу и предлагать принять решения, по которым такие ипотечные программы только возможны в рамках строго описанных законов, чтобы не было никаких отклонений, потому что все эти отклонения идут не на пользу

СУБСИДИРОВАННАЯ ИПОТЕКА ОТ ЗАСТРОЙЩИКОВ ПО ОКОЛОНУЛЕВЫМ СТАВКАМ СОСТАВИЛА 2/3 ОБЪЕМА ВЫДАННЫХ В 2022 ГОДУ КРЕДИТОВ НА НОВОСТРОЙКИ В ЦЕЛОМ ПО РФ, ПРИВОДИТ ДАННЫЕ FRANK.RG. РЫНОК ЖИЛЬЯ ДЕРЖИТСЯ НА ЭТИХ МАРКЕТИНГОВЫХ ПОДПОРКАХ.



Эльвира Набиуллина: «Мы с этими схемами будем бороться — будем очень настойчиво выходить в Думу и предлагать принять решения, по которым такие ипотечные программы только возможны в рамках строго описанных законов, чтобы не было никаких отклонений, потому что все эти отклонения идут не на пользу заемщику»

заемщику, а во многом это недобросовестные продажи.

Впрочем, пока борьба финансового блока против «серых» схем напоминает битву с гидрой. Казалось бы, срубили одну голову — ипотеку со сверхнизкими ставками, а на ее месте выросла другая. Так, среди относительно новых схем — ипотечный кешбэк.

Последствия для рынка

Регулятор отмечает, что в наиболее уязвимом положении находится заемщик: цена на приобретаемое жилье завышена относительно рынка. При желании продать квартиру ему может не хватить вырученных средств для погашения всей задолженности, даже несмотря на первоначальный взнос.



Эльвира Галютдинова,
заместитель директора
по маркетингу и продажам
«#Суварстройт»



Антонина Дарчинова,
коммерческий директор
ГК NovaStroy



Эдуард Калистратов,
риелтор АН «Этажи»



Александр Макин,
руководитель
АН MONACO



Разобраться в нюансах хитроумных маркетинговых программ на покупку новостроек могут далеко не все покупатели. А значит, у заемщика высока вероятность оценить свои финансовые возможности необъективно: позже обслуживать кредит не получится

Растет и показатель долговой нагрузки заемщиков. Банки же, в свою очередь, могут недооценивать процентные и кредитные риски, предполагая, что заемщики будут погашать такие кредиты досрочно, как это обычно бывает в классической рыночной ипотеке.

Также растут расходы бюджета по программам господдержки ипотеки из-за необходимости субсидировать комбинированную с ними «льготную ипотеку от застройщика» в течение более длительного срока (в том числе в периоды возможного повышения ипотечных ставок).

Бенефициарами всей схемы являются застройщики, так как низкие ставки и, как следствие, умеренный ежемесячный платеж поддерживают краткосрочный спрос на квартиры. Но в долгосрочной перспективе и они могут понести потери.

«Черт знает какие схемы»...

Банки и застройщики в условиях выросшей ключевой ставки, а следовательно — и роста ставок ипотеки, ищут все новые схемы взаимодействия. Среди недавних акций — кешбэк от застройщика, по сути, ипо-

тека без первоначального взноса (далее — ПВ). Схема проста: клиент покупает квартиру в новостройке в ипотеку с ПВ от 15%. Перед сделкой клиент переводит ПВ на счет банка. После регистрации на следующий месяц клиент получает 15% от стоимости квартиры обратно на карту. Ипотеку можно оформить в любом банке, кешбэк вернется живыми деньгами, а не баллами, его можно снять. Максимальная сумма кешбэка — не более 1,5 млн руб.

Есть и другие схемы. *Ипотека с отсрочкой* — по этой программе на один или два года застройщик предоставляет субсидию, а банк дает отсрочку оплаты основного долга.

Траншевая ипотека — когда кредит выдается частями. Так, на период первого транша банк выдает заемщику всего 20% от суммы кредита, за счет этого платеж на период стройки в пять-шесть раз меньше того, что будет после второго транша.

Если ипотеку с отсрочкой платежа можно взять только с удорожанием стоимости квартиры, то при «траншевой ипотеке» стоимость объекта не меняется.

И, наконец, *программы с экстремально низкими ставками* (вплоть до 0,01%). Такие низкие ставки достигаются за счет того, что в цену квартиры закладывается наценка в размере субсидии, которую застройщик выплачивает банку в виде комиссии для компенсации недополученных процентных доходов. Основные риски принимает на себя заемщик, ведь он приобретает квартиру по завышенной цене, а банки могут недооценивать процентные и кредитные риски. Впрочем, «лавочка» скоро прикроется — заявки по программе под 0,01% годовых принимаются лишь до конца марта.

...и как с ними бороться

Стараниями ЦБ минимально допустимый порог для таких программ регулярно рос. 13 февраля минимальная субсидированная ставка составила 4% по всем программам, вместо 3%. К началу марта некоторые крупные банки увеличили минимальное возможное субсидирование еще на 0,5%.

Однако пока данных мер явно недостаточно. Из-за широкого распространения рискованных ипо-

ПОКА БОРЬБА ФИНАНСОВОГО БЛОКА ПРОТИВ «СЕРЫХ» СХЕМ НАПОМИНАЕТ БИТВУ С ГИДРОЙ. КАЗАЛОСЬ БЫ, СРУБИЛИ ОДНУ ГОЛОВУ — ИПОТЕКУ СО СВЕРХНИЗКИМИ СТАВКАМИ, А НА ЕЕ МЕСТЕ ВЫРОСЛА ДРУГАЯ. ТАК, СРЕДИ ОТНОСИТЕЛЬНО НОВЫХ СХЕМ — ИПОТЕЧНЫЙ КЕШБЭК.

точных схем, увеличения разрыва цен между первичным и вторичным рынком жилья, а также ухудшения стандартов кредитования ЦБ с 1 мая повысит макропруденциальные надбавки по высокорискованным кредитам, в первую очередь в сегменте ДДУ. Помимо этого, Центробанк также планирует:

- применять надбавки по таким кредитам в течение года после ввода дома в эксплуатацию, что приравнивает ипотеку на жилье, реализуемое на первичном рынке после ввода дома в эксплуатацию, к ипотеке на ДДУ;
- направить в банки дополнительные рекомендации по работе с ипотечными кредитами, выданными по программам «льготной ипотеки от застройщика»;
- рассмотреть вопрос введения стандартизированной схемы ипотечного кредитования, которой не будут присущи риски, свойственные «нестандартным» практикам;
- инициировать законодательные изменения, чтобы исключить недобросовестные практики, приводящие к необоснованному завышению стоимости жилья, если программы «льготной ипотеки от застройщика» продолжат распространяться на рынке.

У застройщиков накопилось нераспроданное жилье

Участники рынка, опрошенные «Стройэкспертизой», едины во мнении: все новые ипотечные программы возникают не на ровном месте, а продиктованы невысокими доходами потенциальных заемщиков.

— Любые формы стимулирования спроса, запускаемые застройщиками совместно с банками, — мера вынужденная, это обусловлено недостаточным уровнем доходов покупателей для покрытия ежемесячных платежей по ипотеке, — отмечает **Эльвира Галаятдинова, заместитель директора по маркетингу и продажам «#Суварстрой»**. — Мы за то, чтобы ипотека была доступной для наших покупателей.

УЧАСТНИКИ РЫНКА, ОПРОШЕННЫЕ «СТРОЙЭКСПЕРТИЗОЙ», ЕДИНЫ ВО МНЕНИИ: ВСЕ НОВЫЕ ИПОТЕЧНЫЕ ПРОГРАММЫ ВОЗНИКАЮТ НЕ НА РОВНОМ МЕСТЕ, А ПРОДИКТОВАНЫ НЕВЫСОКИМИ ДОХОДАМИ ПОТЕНЦИАЛЬНЫХ ЗАЕМЩИКОВ.

Это особенно актуально в условиях повышающейся ипотечной ставки, когда рынок стагнирует.

Антонина Дарчинова, коммерческий директор ГК NovaStroy, добавляет, что причина возникновения новых схем — дисбаланс, сложившийся на рынке.

— Спрос, или объем рынка, по разным оценкам, сократился на 20–40%. Например, в феврале в Татарстане было совершено 853 сделок с жилой недвижимостью по ДДУ. Это больше, чем в январе 2023-го, но более чем на 40% ниже, чем за аналогичный период предыдущего года. Однако застройщики пока не могут аналогично сократить предложение, так как девелоперские проекты в среднем имеют цикл в два-три года. Это приводит к накоплению товарных остатков, и застройщики

вынуждены прибегать к косвенным скидкам в виде субсидированных ставок или кешбэка.

Ставки растут, сроки кредитования — тоже

Ситуация на рынке ипотечного кредитования сейчас не самая радужная. Третий месяц в республике падает число ипотечных сделок. В январе 2023 года в РТ, по данным Росреестра, заключено 3,6 тыс. договоров с ипотекой, что на 15% ниже декабрьского показателя.

Условия ипотечного кредитования продолжают ухудшаться. По данным ЦБ РФ, средневзвешенная ставка по РТ в январе 2023 года (самые свежие данные на сегодня) составила 7,99% годовых (в том числе кредиты на рефинансирование ранее выданных



Бенефициарами всей схемы являются застройщики, так как низкие ставки и, как следствие, умеренный ежемесячный платеж поддерживают краткосрочный спрос на квартиры. Но в долгосрочной перспективе и они могут понести потери



Растут сроки ипотечного кредитования. Санкт-Петербург, Краснодарский край и Татарстан стали регионами с наибольшим средним сроком ипотечного кредита — 24 года (вторичный рынок) и 26 лет (первичный)

ИЖК). На первичном рынке — 4,94%, на вторичном — 9,47%. Для сравнения, еще в ноябре средневзвешенная ставка составляла 7,16%.

В то же время растут сроки ипотечного кредитования. Санкт-Петербург, Краснодарский край и Татарстан стали регионами с наибольшим средним сроком ипотечного кредита — 24 года (вторичный рынок) и 26 лет (первичный).

Антонина Дарчинова, коммерческий директор ГК NovaStroy:

— Маркетинговые акции с ипотекой позволяют расширить аудиторию потенциальных покупателей квартир. Их запрет, наоборот, приведет к еще большему сужению рынка, и на этом переходном этапе многое зависит от финансовой модели каж-

дого проекта. Какие-то застройщики предпочитают давать прямые скидки и снижать цены ради уменьшения товарного остатка, кто-то сможет себе позволить растянуть реализацию во времени.

Однако уже через год-два отрасли удастся выровнять баланс спроса и предложения, и мы снова сможем наблюдать стабильный рост цен на недвижимость и улучшение продуктовых характеристик.

Эдуард Калистратов, риелтор АН «Этажи»:

— Глобальных изменений в стимулировании продаж новостроек я пока не заметил. У застройщиков как были разные интересные акции, так и есть. Единственное, что исчезло, — это ставки 0,1%

на весь срок. Но данная программа изначально была невыгодная, я клиентам даже не предлагал.

Главный риск таких маркетинговых ипотечных программ — то, что низкие ставки сопровождаются высоким удорожанием стоимости квартиры. И люди берут в кредит сумму на 50% больше, чем могли взять под стандартную ставку.

В любом случае, у таких покупателей со временем появляется какая-то крупная сумма (допустим, материнский капитал) или они просто переезжают и продают эту недвижимость. А долг остается долгом.

Как мне кажется, застройщики в будущем будут просто придумывать новые схемы.

Александр Макин, руководитель АН MONACO:

— У любой ситуации всегда есть две стороны медали. С одной стороны, покупатель, приобретая квартиру по ставке 0,1%, практически покупает ее в рассрочку, и обеспечивает себе посильный ежемесячный платеж. Но если посмотреть на ситуацию чуть глубже, все уже не кажется таким радужным.

Во-первых, все маркетинговые программы застройщиков были придуманы для привлечения покупателя. Отсутствие продаж говорит о завышенной стоимости новостроек и отсутствии возможности у людей. Но снижать цены никто не торопится, и лучший вариант — дать возможность купить квартиру даже без первоначального взноса, прибавив переплату к цене, и без того завышенной.

Но посудите сами, у человека нет возможности элементарно накопить на первоначальный взнос, а его вгоняют в «кабалу», которую через год, например, он может и не потянуть. И что делать с квартирой, которая куплена выше рынка на 35%, большой вопрос.

По какому пути пойдут застройщики, сказать сложно, но отсутствие подобных ипотечных «заманировок» снизит продажи новостроек. **С**

Светлана Разумова

СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ СЕЙЧАС НЕ САМАЯ РАДУЖНАЯ. ТРЕТИЙ МЕСЯЦ В РЕСПУБЛИКЕ ПАДАЕТ ЧИСЛО ИПОТЕЧНЫХ СДЕЛОК. В ЯНВАРЕ 2023 ГОДА В РТ, ПО ДАННЫМ РОСРЕЕСТРА, ЗАКЛЮЧЕНО 3,6 ТЫС. ДОГОВОРОВ С ИПОТЕКОЙ, ЧТО НА 15% НИЖЕ ДЕКАБРЬСКОГО ПОКАЗАТЕЛЯ.



ВСЕ ДОРОГИ ВЕДУТ В РИМ

С 25 февраля 2023 года начался поэтапный переход субъектов Российской Федерации на ресурсно-индексный метод определения сметной стоимости строительства. Для Татарстана его старт намечен на III квартал 2023 года. Какие плюсы принесет это нововведение стройотрасли республики и насколько долгим и сложным может оказаться данный переход для наших предприятий? Эти вопросы мы задали профессионалу в области ценообразования, заместителю директора ГАУ «УГЭЦ РТ» Любове Каримовой.

— Любовь Алексеевна, какие предпосылки были для принятия решения о переходе на новый метод? Неужели «наболело»?

— Решение было принято Минстроем России. Переход будет проходить не одномоментно, а поэтапно — по мере готовности субъектов к нему. Вначале на ресурсно-индексный метод (РИМ), а затем уже полноценно на ресурсный метод. Это позволит избежать негативных последствий для строительного комплекса. Решение принималось с целью совершенствования системы ценообразования в строительстве, и предпосылки для него были серьезные.

Как оказалось, на практике процесс мониторинга стоимости строительных ресурсов для формирования смет строительства проходит со значительными трудностями. Это и привело к невозможности перехода на ресурсный метод ценообразования в короткие сроки. Основная проблема — недостаточно собранной информации о ценах строительных ресурсов в Федеральной государственной информационной системе ценообразования в строительстве (ФГИС ЦС) для составления сметной документации ресурсным методом. Производители и поставщики не спешили наполнять систему строительными материалами. Так что, действительно, можно сказать, «наболело».

— Десять регионов России, включая Татарстан, должны перейти на РИМ с III квартала 2023 года. Велись ли с этой целью какие-то подготовительные работы?

— Конечно. Еще 10 декабря 2020 года Маратом Хуснуллиным, заместителем председателя Правительства России, был утвержден План мероприятий по совершенствованию ценообразования в стройотрасли РФ № 11789п-п16. Согласно его пункту 2.5, переход на РИМ должен быть обеспечен с одновременным предоставлением информации о текущих ценах стройресурсов, размещенных во ФГИС ЦС, а также индексов к строительным ресурсам, инфор-

мация о стоимости которых в текущем уровне цен в информационной системе отсутствует.

Для увеличения наполняемости ФГИС ЦС информацией, необходимой для формирования сметных цен, ФАУ «Главгосэкспертиза России» была выполнена большая работа. Так, например, была сформирована номенклатура ценообразующих строительных ресурсов для расчета индексов к группам однородных ресурсов, актуализированы сборники ФССЦ, ФСЭМ и КСР в части номенклатуры и стоимостных показателей строительных ресурсов в ценах 2022 года. Были доработаны условия для сбора цен от поставщиков, субъектов Российской Федерации, госкомпаний и торговых площадок, в том числе от оптовых поставщиков. И, наконец, создана федеральная сметно-нормативная база в уровне цен 2022 года (ФСНБ-2022).

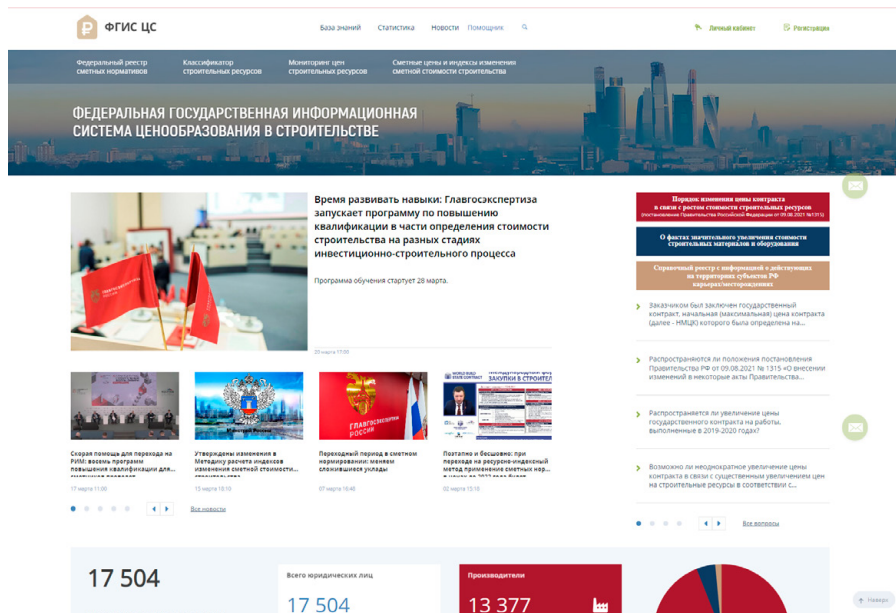
Татарстан планирует перейти на РИМ уже в III квартале 2023 года. Этот процесс курирует Минстрой РТ.

Немного о плюсах

— **Какие преимущества при составлении строительных смет дает этот новый метод в сравнении с базисно-индексным методом?**

— Суть старого базисно-индексного метода состоит в применении одного укрупненного прогнозного индекса по виду объекта или применении трех расчетных индексов по статьям затрат, что сохраняет возможную погрешность в расчетах из-за неравномерного удорожания ресурсов с 2001 года.

Суть ресурсно-индексного метода в применении прямых цен из ФГИС ЦС или цен в уровне 2022 года с индексами к группам однородных ресурсов с постоянным повышением точности определения сметной



Пока, по данным сайта ФГИС ЦС, Татарстан находится на первом месте по уровню наполняемости системы по Приволжскому федеральному округу

стоимости строительства по мере увеличения наполняемости ФГИС ЦС данными о фактической стоимости строительных ресурсов. То есть РИМ позволяет наиболее достоверно определить цену строительства объекта и реально отобразить затраты, которые возникают у подрядной организации. Он более точный по сравнению с базисно-индексным методом за счет исключения неточностей в расчетах, связанных с применением укрупненных индексов и различной структуры затрат по видам объектов капитального строительства.

— **Если заглянуть в долгосрочную перспективу, что несет РИМ для отрасли в целом?**

— Эффект будет однозначно положительный. Во-первых, он обеспечит безболезненный постепенный переход на ресурсную модель определения сметной стоимости строительства. Кроме того, мы не отметили еще один плюс от внедрения РИМ —

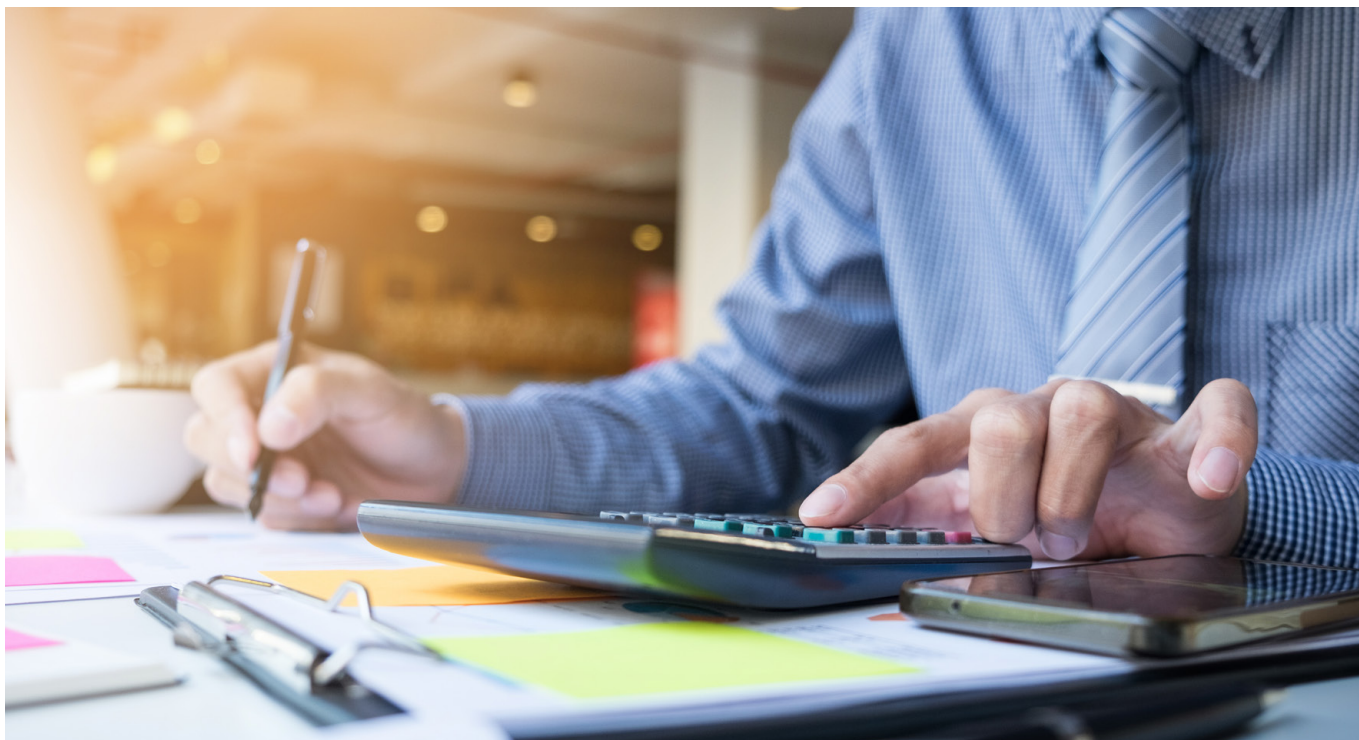
возможность для органов исполнительной власти субъектов РФ объективно влиять на ценовую политику в строительной отрасли, ведь РИМ, как более точный инструмент определения сметной стоимости, имеет большое значение для оптимизации затрат на строительство.

Переходим!

— **Как долго продлится переход на РИМ в стране?**

— Для всех субъектов РФ он должен быть завершен до IV квартала 2023 года. Как уже было сказано, переход осуществляется поэтапно. По мере готовности к нему органы исполнительной власти субъекта направляют в Главгосэкспертизу России обращение с предложением о расчете индексов по группам однородных строительных ресурсов на очередной квартал с приложением отчетных данных о текущей стоимости строительных ресурсов с обосновывающими документами. Правовым основанием для этого стало постановление Правительства РФ от 15 апреля 2022 года № 666 «О внесении изменений в постановление Правительства РФ от 23 декабря 2016 года № 1452 «О мониторинге цен строительных ресурсов». Согласно ему, информация об индексах изменения сметной стоимости строительства и индексах

ТАТАРСТАН ПЛАНИРУЕТ ПЕРЕЙТИ НА РИМ УЖЕ В III КВАРТАЛЕ 2023 ГОДА. ЭТОТ ПРОЦЕСС КУРИРУЕТ МИНСТРОЙ РТ.



Перейти на РИМ предприятиям ничего не мешает. Цены ресурсов загружены во ФГИС ЦС, выпущена новая версия ПО, вышли методические рекомендации, проводится обучение специалистов

изменения сметной стоимости строительства по группам однородных строительных ресурсов должна размещаться ежеквартально, начиная с I квартала 2023 года, при этом в первый раз указанные индексы должны быть размещены не позднее III квартала 2023 года.

— С какими сложностями могут столкнуться участники отрасли в этот переходный период?

— Чтобы эффективно работать с базой ФГИС ЦС, она должна быть заполнена информацией о стоимости ресурсов производителей и поставщиков. Поэтому основной

проблемой, пожалуй, здесь может стать вялая динамика наполнения ФГИС ЦС данными по стоимости материалов.

— Насколько заполнен сегодня татарстанский сегмент базы?

— Пока, по данным сайта ФГИС ЦС, Татарстан находится на первом месте по уровню наполняемости системы по Приволжскому федеральному округу. Еще в 2017 году Иреком Энваровичем Файзуллинским была создана рабочая группа, которая осуществляет работу с предприятиями промышленности строительных материалов муниципальных

образований республики. Определен перечень предприятий, которые должны ежеквартально предоставлять актуальную информацию, необходимую для формирования сметных цен строительных ресурсов. Разработана специальная форма размещения этих данных в информационной системе.

Как я уже сказала, начиная с I квартала 2023 года во ФГИС ЦС должна быть размещена необходимая информация. Это требование одинаково для всех субъектов РФ. У нас в республике эту задачу курируют и исполняют Минстрой РТ и Госэкспертиза РТ. Она находится на контроле непосредственно у министра строительства, архитектуры и ЖКХ РТ Марата Айзатуллина. Согласно его поручению мы проводим разъяснительную работу с поставщиками и производителями — доносим до них, почему так необходимо вносить их данные в систему ФГИС ЦС, направляем им перечень необходимой документации для корректного размещения данных, сами вносим информацию во ФГИС ЦС за оптовых поставщиков.

ЕЩЕ ОДИН ПЛЮС ОТ ВНЕДРЕНИЯ РИМ — ВОЗМОЖНОСТЬ ДЛЯ ОРГАНОВ ИСПОЛНИТЕЛЬНОЙ ВЛАСТИ СУБЪЕКТОВ РФ ОБЪЕКТИВНО ВЛИЯТЬ НА ЦЕНОВУЮ ПОЛИТИКУ В СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ, ВЕДЬ РИМ, КАК БОЛЕЕ ТОЧНЫЙ ИНСТРУМЕНТ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ, ИМЕЕТ БОЛЬШОЕ ЗНАЧЕНИЕ ДЛЯ ОПТИМИЗАЦИИ ЗАТРАТ НА СТРОИТЕЛЬСТВО.

«Нам ничто не мешает...»

— Требуется ли переход на новый метод от участников рынка каких-то дополнительных усилий и затрат? Например, покупки нового ПО, обучения кадров, дополнительных расходов на какую-либо адаптацию с точки зрения отчетности и документации...

— Перейти на РИМ нам ничего не мешает. Так, например, вышли сборники ГЭСН (Государственные элементные сметные нормы) ФСНБ (Федеральной сметно-нормативной базы) — 2022 и пять дополнений к ним, цены ресурсов представителей по Республике Татарстан закружены во ФГИС ЦС и направлены в Минстрой России. Индексы к группам материалов будут рассчитаны Главгосэкспертизой России. Для автоматизации определения сметной стоимости ресурсно-индексным методом разработчиками выпущена новая версия программных комплексов. Пользователи могут произвести установку актуальной версии программы и базы данных «ФСНБ-2022» в автоматическом режиме. Обучение специалистов по ценообразованию в строительстве служб заказчиков и подрядных организаций проходит в плановом режиме на семинарах, вебинарах и курсах повышения ква-

лификации ФАУ «Главгосэкспертиза России» и ГАУ «УГЭЦ РТ». Подготовиться ко всем изменениям, уяснить наиболее сложные вопросы практического применения им помогают эксперты учебного центра ГАУ «УГЭЦ РТ», которыми был разработан актуальный курс повышения квалификации «Ценообразование и сметное нормирование в строительстве».

— Потребуется ли переход на РИМ каких-то изменений и дополнений во взаимоотношениях между участниками отрасли?

— При переходе в республике на сметно-нормативную базу 2022 года по новым объектам капитального строительства сметы будут составляться ресурсно-индексным методом. Застройщиком или техзаказчиком в задании на проектирование объекта должен быть указан метод определения сметной стоимости — ресурсно-индексный. Соответственно, проектировщик должен составить смету посредством соответствующего метода. Для объектов, по которым ранее было утверждено задание на проектирование и заключен договор на выполнение проектно-изыскательских работ, предусматривающий разработку сметной документации ресурсным и базисно-индексным методом, будут применяться данные методы.

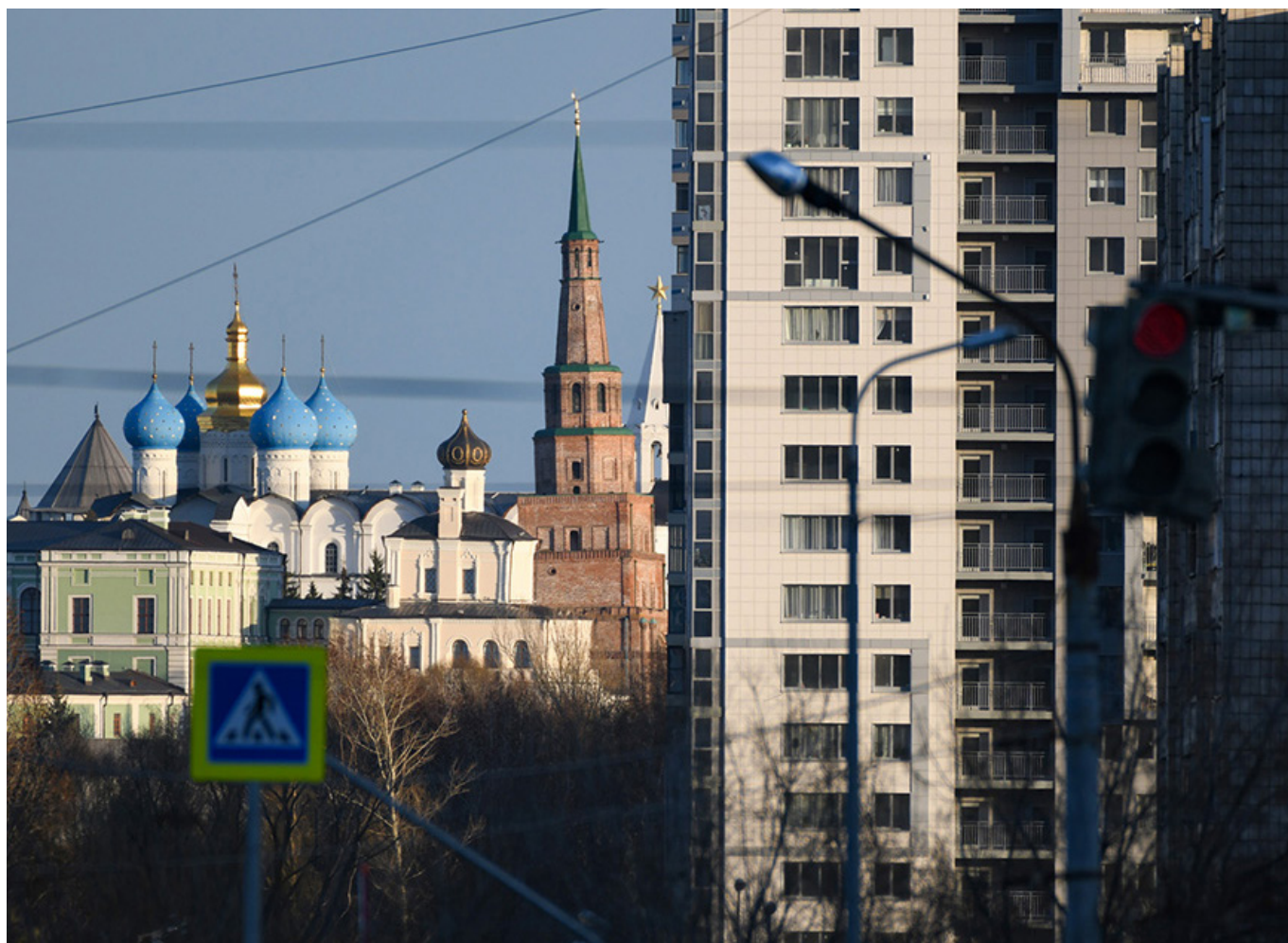
ЧТОБЫ ЭФФЕКТИВНО РАБОТАТЬ С БАЗОЙ ФГИС ЦС, ОНА ДОЛЖНА БЫТЬ ЗАПОЛНЕНА ИНФОРМАЦИЕЙ О СТОИМОСТИ РЕСУРСОВ ПРОИЗВОДИТЕЛЕЙ И ПОСТАВЩИКОВ. ПОЭТОМУ ОСНОВНОЙ ПРОБЛЕМОЙ, ПОЖАЛУЙ, ЗДЕСЬ МОЖЕТ СТАТЬ ВЯЛАЯ ДИНАМИКА НАПОЛНЕНИЯ ФГИС ЦС ДАННЫМИ ПО СТОИМОСТИ МАТЕРИАЛОВ.

— Отразится ли переход на новый метод на процедуру прохождения экспертизы или она останется прежней?

— Нет, это событие не повлечет изменений в процедуре прохождения экспертизы — порядок ее организации и проведения, в том числе и в части проверки достоверности сметной стоимости, четко определен законодательством.



РИМ позволяет наиболее достоверно определить цену строительства объекта и реально отобразить затраты, которые возникают у подрядной организации



ИСТОРИЧЕСКИЙ ГОРОД КАК «РЕБУС» ДЛЯ ДЕВЕЛОПЕРА

«Сейчас, во время бурного развития строительной отрасли, как никогда важно заниматься развитием исторических городов в России», — обратилась Олеся Балтусова, помощник Главы (Раиса) РТ, к участникам онлайн-сессии. Мероприятие, организованное оргкомитетом Международного форума «РЕБУС: Экономика строительства в историческом центре», состоялось 15 марта и объединило на своей виртуальной площадке более 1500 специалистов.

центрах городов обсуждали более 20 экспертов из ведущих проектных организаций, институтов развития, профильных ведомств и компаний, реализующих проекты на таких территориях.

— Мы обратились к теме исторических городов исходя из актуальных проблем российских муниципалитетов, с учетом законодательных изменений, которые происходят в сфере регулирования застройки и в Градостроительном кодексе. Возникают новые вызовы и перед архитекторами-проектировщиками, и перед девелоперами, и перед регу-

Онлайн-сессия стала прологом к форуму «РЕБУС: Экономика строительства в историческом центре». Проблемы, перспективы и лучшие практики строительства в исторических



Программный директор форума «РЕБУС:
Экономика строительства в историческом центре»
Олеся Балтусова

ляторами этой сферы, — отметила программный директор форума **Олеся Балтусова**. — Для мартовской онлайн-сессии мы выбрали три из шести тем будущего мероприятия: инвестирование, нематериальное наследие в историческом центре и правовое регулирование в историческом центре.

По словам помощника Главы (Раиса) РТ, государство и частный девелопмент активно вкладываются в строительство современных качественных объектов. Здесь важен баланс экономической эффективности, гармонии со средой и пользы для жителей города. Поэтому главный вызов застройщика в центре сегодня — получить от дорогого участка хорошую экономику, не нарушив при этом предмет охраны исторического поселения. Главный вызов архитектора — учесть в архитектуре идентичность местности и при этом привлечь туриста чем-то необычным.

— Истина рождается постепенно, в дискуссиях между специалистами в области регулирования наследия и строительства. Вносятся нужные поправки в законодательство. Именно поэтому форум «РЕБУС» нужен сейчас, в 2023 году. Решать такой «ребус» мы в Татарстане начали еще 10 лет назад, с работой комиссии по вопросам градостроительной деятельности в исторических поселениях при главе региона. За эти годы мы многого добились. Сравнить нашу практику с другими регионами и странами будет взаимно полезно, — отметила Олеся Балтусова.

Итогом мартовского мероприятия стало решение о формировании рабо-

чей группы по созданию концепции развития исторических поселений на основе подхода по устойчивому развитию территорий. Эту инициативу озвучил **Дмитрий Верховский** — руководитель Мастерской планирования и анализа исторических территорий Института генплана Москвы.

— Такую методику я предлагаю разработать к летнему форуму. Нужно создать практический подход, применимый инструментарий, а дальше губернаторы и муниципальные органы власти смогут выбирать то, что им близко, — сказал эксперт.

— На форуме обозначены самые «болевые» места. От лица оргкомитета я предлагаю экспертам обращаться к нам и делиться своими предложениями. Мы создадим рабочую группу, которая займется подготовкой выступлений, тем, резолюций по всем предложенным направлениям. Работа продолжается, — обратилась к участникам мартовской онлайн-сессии Олеся Балтусова.

Программный директор форума подчеркнула, что большую роль в мероприятии играет участие представителей министерств

и ведомств федерального и регионального уровней.

— Для нас важно, что форум поддерживает Минстрой РФ и что он пройдет при содействии Союза архитекторов России. Мы пригласили к участию Департамент градостроительной политики Москвы, Министерство культуры РФ, а также другие федеральные и региональные ведомства и институты развития. Одновременно с этим мы планируем также изучить лучший опыт других стран в решении схожих задач. Итоги работы будут представлены на пленарном заседании форума «РЕБУС» в июле. По результатам мероприятия мы будем предлагать поправки в законодательство через министерства и ведомства, которые уже стали нашими партнерами. **С**

Полную запись онлайн-трансляции мероприятия смотрите на сайте журнала «Стройэкспертиза» stroyex.pro



ИТОГОМ МАРТОВСКОГО МЕРОПРИЯТИЯ СТАЛО РЕШЕНИЕ О ФОРМИРОВАНИИ РАБОЧЕЙ ГРУППЫ ПО СОЗДАНИЮ КОНЦЕПЦИИ РАЗВИТИЯ ИСТОРИЧЕСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ НА ОСНОВЕ ПОДХОДА ПО УСТОЙЧИВОМУ РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИЙ.

Прогноз на лето: ожидается жаркая дискуссия

Международный форум «РЕБУС: Экономика строительства в историческом центре» пройдет летом 2023 года в Казани. Он станет масштабной площадкой для общения профильных специалистов, представителей власти, предпринимателей, архитекторов, урбанистов, реставраторов, производителей материалов, застройщиков и проектировщиков. Форум позволит найти ответы, какова экономическая активность на исторических территориях, в чем ее ограничения и возможности, чем рискуют и что создают в историческом центре современные девелоперы, какими методиками проектирования и сохранения идентичности пользуются регионы.



МЕЖДУНАРОДНЫЙ ФОРУМ РЕБУС:

Экономика строительства в историческом центре



Лето 2023



Казань, IT-парк им. Башира Рамеева

Коротко о форуме:

50

Регионов России

15

Стран

2 000

профильных участников

Участники

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

Организаторы

- Аппарат Раиса РТ
- Минстрой РТ
- АИР РТ

При поддержке



МИНСТРОЙ
РОССИИ



Программная дирекция:

+ 7 (843) 567 88 16

programma@rebusforum.ru

По вопросам партнерства:

+7 917 232 32 16

partnery@rebusforum.ru

СТРОИТЕЛЬСТВО И НЕДВИЖИМОСТЬ



**ЕЛЕНА ХАРЧЕНКО: «В ЧЕЛНАХ
СЛОЖИЛСЯ СИМБИОЗ —
ЗАСТРОЙЩИКИ И ЭКСПЕРТИЗА
НЕ ТОЛЬКО СПОРЯТ, НО И УЧАТСЯ
ДРУГ У ДРУГА»**

**ДЕВЕЛОПЕРЫ ХОТЯТ В ИТ.
КАК «ЦИФРА» ПОМОГАЕТ
ПРОДАВАТЬ ЖИЛЬЕ**



ЕЛЕНА ХАРЧЕНКО:

«В ЧЕЛНАХ СЛОЖИЛСЯ СИМБИОЗ — ЗАСТРОЙЩИКИ И ЭКСПЕРТИЗА НЕ ТОЛЬКО СПОРЯТ, НО И УЧАТСЯ ДРУГ У ДРУГА»

Набережные Челны — место уникальное, у него своя индустриальная история и традиции. Об особенностях строительства и экспертизы проектной документации в городе на Каме нам рассказала Елена Харченко, и.о. начальника Набережночелнинского зонального отдела ГАУ «УГЭЦ РТ».



«Спасибо первым проектировщикам»

— Елена Степановна, повлияли ли история возникновения Набережных Челнов на формирование уже современных традиций строительства объектов в городе? Существуют ли осо-

бые — челнинские — принципы градостроительства?

— Бурный рост нашего города пришелся на начало 1970-х годов. Толчком послужило строительство Камского автомобильного завода и, соответственно, необходимость решения жилищного

вопроса для его работников. Началось строительство жилых массивов. При проектировании за основу было принято сочетание линейного города и микрорайонной застройки. Линейный город представляет собой градостроительную планировку вытянутой городской формации — это связано с тем, что с одной стороны город ограничен рекой Камой, с другой — заводами КАМАЗа.

Экспериментальная на момент проектирования, но актуальная и сегодня, микрорайонная застройка предполагает строительство города микрорайонами (в Набережных Челнах они называются комплексами), отделяемыми друг от друга проспектами и внутриквартальными дорогами. В 1970-х годах в каждом комплексе одновременно с жилыми зданиями возводились и объекты социальной инфраструктуры — школы, детские сады, магазины... Количество социальных объектов как тогда, так и сейчас — расчетное и зависит от расчетного числа жителей микрорайона. Каждому комплексу присваивался строительный номер. Самое интересное, что строительная нумерация понравилась жителям, она прижилась и актуальна сейчас. Поэтому в городе мало кто может подсказать адрес дома по названию улицы, но сразу же укажет направление движения, если спросить адрес по комплексу. Также мало кто знает границы районов города — их три (Комсомольский, Центральный и Автозаводский), зато неформальное разделение города на Новый город, поселок ЗЯБ (Завод ячеистых бетонов), ГЭС и Сидоровку известно всем. Принцип строительства по микрорайонам поддерживается городом и сейчас. Однако возведение социальных объектов частенько запаздывает, что связано с разными источниками финансирования строительства жилья и объектов инфраструктуры.

Отдельная благодарность первым проектировщикам-градостроителям за транспортную инфраструктуру города. На построенных в 1970-х годах Московском проспекте и проспекте Мира практически не бывает



Отдельная благодарность первым проектировщикам-градостроителям за транспортную инфраструктуру города. На построенных в 1970-х годах Московском проспекте и проспекте Мира практически не бывает заторов

заторов. Это связано с практически полным отсутствием светофоров на всем протяжении проспектов. Пересечение проспектов пешеходами происходит по подземным переходам.

«Застройщики удивляют небанальными решениями»

— Действительно, Набережные Челны вызывают ассоциации с крупными объектами, широкими проспектами, сложными строительными задачами. А с какими объектами вашим специалистам приходится иметь дело сегодня? Насколько они глобальны?

— Конечно, масштабы современного строительства несравнимы со строительством КАМАЗа. Однако благо-

даря существующим федеральным и республиканским программам в сфере строительства, наличию большого количества крупных строительных организаций, укомплектованных соответствующей техникой и обученными кадрами, в последние годы в Набережных Челнах, а также на территориях, относящихся к Набережночелнинской агломерации, проходит масштабное промышленное строительство. Если говорить о крупных объектах, в экспертизе проектной документации которых наш отдел был ведущим, то, конечно, это объекты особой экономической зоны промышленно-производственного типа «Алабуга» (завод по производству минераловатных плит Rockwool, заводы по производ-

ПРИНЦИП СТРОИТЕЛЬСТВА ПО МИКРОРАЙОНАМ ПОДДЕРЖИВАЕТСЯ ГОРОДОМ И СЕЙЧАС. ОДНАКО ВОЗВЕДЕНИЕ СОЦИАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ ЧАСТЕНЬКО ЗАПАЗДЫВАЕТ, ЧТО СВЯЗАНО С РАЗНЫМИ ИСТОЧНИКАМИ ФИНАНСИРОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ И ОБЪЕКТОВ ИНФРАСТРУКТУРЫ.

КОНЕЧНО, МАСШТАБЫ СОВРЕМЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НЕСРАВНИМЫ СО СТРОИТЕЛЬСТВОМ КАМАЗА. ОДНАКО БЛАГОДАРЯ СУЩЕСТВУЮЩИМ ФЕДЕРАЛЬНЫМ И РЕСПУБЛИКАНСКИМ ПРОГРАММАМ В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА, НАЛИЧИЮ БОЛЬШОГО КОЛИЧЕСТВА КРУПНЫХ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ, УКОМПЛЕКТОВАННЫХ СООТВЕТСТВУЮЩЕЙ ТЕХНИКОЙ И ОБУЧЕННЫМИ КАДРАМИ, В ПОСЛЕДНИЕ ГОДЫ В НАБЕРЕЖНЫХ ЧЕЛНАХ, А ТАКЖЕ НА ТЕРРИТОРИЯХ, ОТНОСЯЩИХСЯ К НАБЕРЕЖНОЧЕЛНИНСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ, ПРОХОДИТ МАСШТАБНОЕ ПРОМЫШЛЕННОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО.

ству МДФ, ДСП и ОСБ-плит, завод по производству санитарно-гигиенической бумаги, комплекс по производству противотурбулентных присадок), объекты корпорации Haier, АО «КАМАЗ».

В жилищном строительстве наши застройщики также частенько подкидывают интересные, небанальные проектные решения, для рассмотрения которых приходилось пересекаться и даже привлекать специ-

алистов из ведущих московских институтов: НИИЖБ им. Гвоздева, НИИ им. Герсевича. Так что у нас сложился определенный симбиоз — застройщики и экспертиза не только спорят, но и учатся друг у друга.

С учетом специфики территории

— **Что послужило толчком для создания в Набережных Челнах отдельного зонального**

отдела? Возможно, у вас есть свои особые задачи и даже миссия?

— Набережночелнинский зональный отдел, так же как и Бугульминский, и Зеленодольский зональные отделы, был создан в конце 2001 года с одной лишь целью: облегчить и ускорить процедуру прохождения экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий. Раньше вся документация предоставлялась только на бумажных носителях, и заявителям не всегда было удобно ездить в Казань несколько раз, чтобы сдать документы на экспертизу, а проектировщикам — чтобы отработать замечания, в случае, если они были выявлены. Сейчас, с развитием технологий, когда мы все работаем в единой цифровой платформе экспертизы, а документация предоставляется на экспертизу в электронной форме, необходимость в таких поездках отпала. Однако, учитывая, что территория нашей республики сопоставима по площади с такими странами, как Швейцария или Голландия, необходимость иметь несколько так называемых «центров» остается актуальной. Почти все государственные организации, например ГИСУ, НО «ГЖФ РТ», ГСН, Роспотребнадзор, имеют территориальные отделения, а их специалисты лучше знакомы с проблемами и спецификой территорий.

— Есть ли какая-то специфика работы госэкспертизы в Челнах?

— Учитывая, что все отделы, в том числе зональные, работают по единым правовым и нормативным требованиям в единой цифровой платформе экспертизы, порядок и организация проведения экспертизы в отделе не отличаются ни от головного отдела, ни от других региональных отделов Российской Федерации. А вот с профессиональной точки зрения есть отличия, даже если сравнивать с Казанью. Например, в климатических характеристиках, грунтовых условиях, которые в конечном итоге могут существенно повлиять на принимаемые



«В жилищном строительстве наши застройщики также частенько подкидывают небанальные проектные решения, для рассмотрения которых приходилось пересекаться и даже привлекать специалистов из ведущих московских институтов»

проектные решения. Так, Набережные Челны находятся в районе распространения просадочных грунтов, в том числе II типа просадочности, поэтому для обеспечения требуемой несущей способности основания фундаментов часто приходится использовать свайные фундаменты со сваями значительной длины, что, естественно, приводит к увеличению сметной стоимости объектов капитального строительства. Само местоположение Челнов таково, что расчетная температура наружного воздуха у нас ниже, чем в Казани, что опять-таки влечет за собой увеличение стоимости строительства объектов в части обеспечения теплозащитных характеристик ограждающих конструкций, отопления.

То, что волнует всех

— Недавно в силу вступили новые местные градостроительные нормы. Расскажите о них, пожалуйста.

— Местные нормативы градостроительного проектирования были утверждены решением городского совета МО г. Набережные Челны от 2 ноября 2022 года № 17/8. Они устанавливают совокупность расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченно-

сти населения объектами местного значения и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения.

Хочу отдельно остановиться на нормах, которые сейчас волнуют, наверное, всех — они касаются парковочных мест. Общее количество машино-мест определяется суммой показателей мест для постоянного хранения автомобилей (автостоянки) и временного хранения автомобилей (на гостевых автостоянках). Требуемое количество машино-мест на территориях микрорайонов (комплексов), групп жилых домов, отдельных жилых зданий определяется исходя из нормы: одно машино-место на 55 кв. м общей площади квартир. Однако при достижении расчетного показателя «одно парковочное место на одну квартиру» допускается применение расчетного показателя ниже установленного значения. Расчетное количество машино-мест постоянного хранения автотранспорта может быть сокращено на 20% в случаях, если жилищное строительство ведется на реорганизуемой территории (точечная застройка). Также в нормах четко установлены территории, на которых возможно размещение

УЧИТЫВАЯ, ЧТО ВСЕ ОТДЕЛЫ, В ТОМ ЧИСЛЕ ЗОНАЛЬНЫЕ, РАБОТАЮТ ПО ЕДИНЫМ ПРАВОВЫМ И НОРМАТИВНЫМ ТРЕБОВАНИЯМ В ЕДИНОЙ ЦИФРОВОЙ ПЛАТФОРМЕ ЭКСПЕРТИЗЫ, ПОРЯДОК И ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ В ОТДЕЛЕ НЕ ОТЛИЧАЮТСЯ НИ ОТ ГОЛОВНОГО ОТДЕЛА, НИ ОТ ДРУГИХ РЕГИОНАЛЬНЫХ ОТДЕЛОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ. А ВОТ С ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЕСТЬ ОТЛИЧИЯ, ДАЖЕ ЕСЛИ СРАВНИВАТЬ С КАЗАНЬЮ.



Если говорить о крупных объектах, в экспертизе проектной документации которых наш отдел был ведущим, то, конечно, это объекты особой экономической зоны промышленно-производственного типа «Алабуга»

машино-мест постоянного и временного хранения автомобилей, а также их удаленность от жилой застройки.

— С 1 января 2023 года в Татарстане стало обязательным использование технологий информационного моделирования. Пока нововведение коснулось лишь объектов, строительство которых финансируется из бюджета. Впрочем, это только начало. Насколько успешно происходит переход на ТИМ в вашем городе? С какими проблемами и вызовами при этом сталкиваются участники отрасли, включая специалистов экспертизы?

— Не буду подробно останавливаться на общей законодательной базе, регулирующей данный процесс, — это тема для отдельной статьи. Перед интервью я провела короткий опрос наиболее крупных проектных организаций города, с которыми чаще всего приходится работать. Так вот, для объектов, строительство которых ведется на собственные средства застройщиков или без привлечения бюджетных средств, информационные модели также разрабатываются, но пока эти модели отражают чаще всего объемно-планировочные и конструктивные решения объекта. С сетями инженерного обеспечения почему-то заминка... Кроме того, многие проектные организации города сейчас проводят замену программного обеспечения, разработанного специалистами европейских фирм, в связи с дороговизной обслуживания и проблемами, возникающими при обновлении программ. А замена программного обеспечения влечет за собой необходимость подготовки новой базы элементов... Так что проблемы есть, но все настроены оптимистично.

Что касается нашего отдела — мы имеем необходимое программное обеспечение и специалистов, прошедших обучение, и уже рассматриваем и готовы дальше рассматривать информационные модели по мере их предоставления заявителями в составе проектной документации объектов капитального строительства.



Своя специфика строительства в Чelнах, конечно, есть — и в климатических характеристиках, и в грунтовых условиях... Все это в конечном итоге может существенно влиять на принимаемые проектные решения и стоимость строительства объектов

Только в рамках закона

— Елена Степановна, какие услуги предоставляет участникам рынка ваш зональный отдел?

— Мы предоставляем целый перечень услуг — осуществляем госэкспертизу и также негосударственную экспертизу проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий, проводим госэкспертизу в форме экспертного сопровождения, консультируем на стадии проектной подготовки и проектирования, а также предоставляем услуги по проверке сметной документации.

— Время и деньги — эти аспекты волнуют многих. Что определяет сроки экспертизы и ее стоимость?

— Наши услуги четко регламентированы на законодательном уровне. Так, услуги по госэкспертизе мы осуществляем в рамках Положения об организации и проведении госэкспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, которое было утверждено 5 марта 2007 года постановлением Правительства РФ № 145. Согласно ему, срок проведения госэкспертизы проектной документации не должен превышать 42 рабочих дней. В течение 30 рабочих дней проводится госэкспертиза результатов инженерных изысканий, проектной документа-

ции или проектной документации и результатов инженерных изысканий объектов капитального строительства, реконструкция которых будут осуществляться в особых экономических зонах, такой же срок дается и на проверку достоверности определения сметной стоимости. Кстати, срок может быть продлен на 20 дней. Размер платы можно рассчитать в соответствии с главой 8 этого положения. Им же регламентируются и услуги по проверке сметной документации (в том числе и включаемых в нее затрат).

Услуги негосэкспертизы предоставляются в рамках Положения об организации и проведении негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, утвержденного 30 марта 2012 года постановлением Правительства РФ № 272, а также Свидетельства об аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и (или) негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий. Срок проведения такой экспертизы и размер платы определяются уже договором между заявителем и экспертной организацией.

Более подробно о всех перечисленных услугах можно узнать на нашем сайте gosekspertiza-rt.ru.



ДЕВЕЛОПЕРЫ ХОТЯТ В ИТ



Цифровизация затронула, пожалуй, все этапы строительного процесса. И в наибольшей степени — девелопмент жилья и его продажи. Бесшовные сделки, цифровая ипотека, CRM-системы — давно стандарт для крупных застройщиков. Среди актуальных трендов в продажах жилья — собственная разработка ИТ-продуктов, создание экосистем, применение динамического ценообразования, а также использование искусственного интеллекта.

Пандемия как фактор трансформации

Не случись в 2020 году коронавирусных ограничений, когда потенциальные покупатели квартир оказались заперты дома, девелопмент не перешел бы к цифровизации продаж так скоро. Именно тогда в ускоренном темпе возникли онлайн-показы, виртуальные экскурсии, удаленная госрегистрация сделок и цифровая ипотека. Вынужденная самоизоляция началась в марте, а уже в апреле прошла первая в регионе онлайн-

сделка с использованием ипотечного займа по госпрограмме — житель Нижнекамска приобрел квартиру в казанском ЖК «Нобелевский», не покидая родной город.

Над цифровизацией процессов и сокращением сроков оказания услуг постоянно работает Росреестр Татарстана, в том числе переходя на полное электронное взаимодействие с нотариусами, застройщиками и другими участниками рынка недвижимости. «Особое внимание уделяем взаимодействию с банками,

около 89% всех поступающих от них документов приходит в электронном виде, и почти 96% из них Росреестр регистрирует за 24 часа», — отмечает заместитель руководителя Росреестра Татарстана **Лилия Бурганова**.

Автоматизация от лида до сделки

«Российские девелоперы прекрасно оснащены по сравнению со многими зарубежными коллегами: у большинства отделов продаж настроено получение лидов из разных каналов, автоматизирован ход сделки, заведены в CRM шахматки, которые позволяют быстро подобрать нужный объект под запрос клиента», — перечисляет **Анна Кухтова**, директор по маркетингу компании MACRO.

Сегодня при продаже жилья автоматизировано немало процессов. Среди них: онлайн-консультации и заявки, которые клиент может получить, не покидая своего дома. Сюда же отнесем автоматизацию



**Эльвира
Галютдинова,**
заместитель
директора по марке-
тингу и продажам
«#Суварстроит»



Анна Кухтова,
директор
по маркетингу
компании MACRO



Антонина Дарчинова,
коммерческий
директор
ГК NovaStroy



Лилия Бурганова,
заместитель
руководителя
Росреестра
Татарстана



Артём Бреславский,
сооснователь
и директор
по продукту
компании MACRO

показов: интерактивные планировки, трехмерные визуализации и видеотурсы позволяют показать клиенту реальное качество и возможности еще не достроенного объекта, а также являются подспорьем для показов иногородним клиентам. А застройщику помогают экономить потенциальные затраты на физические показы.

Электронные сделки, проходящие полностью в онлайн-формате, уже стали стандартом отрасли. Кстати, в Татарстане есть застройщик, продающий квартиры на маркетплейсе.

Управление продажами: большинство крупных компаний используют специальные CRM-системы, которые позволяют управлять всеми этапами продаж недвижимости. CRM создает сделки при входя-

щем вызове, следит за движением заявки по воронке продаж, напоминает о договоренностях. Это позволяет отделам маркетинга и продаж анализировать эффективность своей работы, понимать, какие каналы продвижения работают лучше. Впрочем, небольшие игроки все еще пользуются хранением данных в Excel и шахматками.

И, наконец, системы динамического ценообразования, которые отслеживают темпы реализации каждого типа квартир, соотносят их с плановым темпом продаж и предлагают стоимость лота. Такие системы анализируют, какие типы квартир и в какой период реализации ЖК должны быть проданы, чтобы избежать неликвидных остатков. Какова их реальная рыночная стоимость и не пора ли ее поднять.

Какой тип недвижимости нуждается в дополнительном продвижении, а какой продается без усилий. Например, высоколиквидные квартиры лучше продавать на высокой стадии готовности, а сначала продавать менее востребованные лоты. Так, благодаря автоматизации, маркетологи застройщика могут управлять продажами, увеличивая темпы реализации или среднюю цену квадратного метра.

Кейсы в Татарстане

Крупные девелоперы как в России, так и в Татарстане идут по пути создания целых экосистем, где автоматизированы не только продажи, но и весь последующий клиентский путь после сделки: с момента обращения за консультацией до выдачи ключей и последующего обслуживания недвижимости, в том числе управляющей компанией застройщика.

Как рассказала **Эльвира Галютдинова**, заместитель директора по маркетингу и продажам



Сегодня при продаже жилья автоматизировано немало процессов. Среди них: онлайн-консультации и заявки, которые клиент может получить, не покидая своего дома

**ПО СТАТИСТИКЕ,
В СТРОИТЕЛЬСТВЕ
ИИ ПОМОГАЕТ В ПЯТЬ
РАЗ СНИЗИТЬ ПРОСТОИ,
НА 48% СОКРАТИТЬ
СРОКИ И НА 10–12%
УМЕНЬШИТЬ
СЕБЕСТОИМОСТЬ.**



Интерактивные планировки, трехмерные визуализации и видеотурсы позволяют показать клиенту реальное качество и возможности еще не достроенного объекта, а также являются подспорьем для показов иногородним клиентам. А застройщику помогают сэкономить потенциальные затраты на физические показы

«#Суварстроит», в компании оцифрован весь цикл покупки, включающий сервис первичной online-консультации через мессенджеры, подбор и бронирование онлайн, одобрение ипотеки в один клик, сервис по регистрации без визита в банк и Росреестр, а также передачу квартир новоселам. В компании есть и свое ИТ-подразделение, которое занимается автоматизацией процессов, в том числе собственной разработкой «Умный дом». Без наличия умных сервисов уже невозможно представить современное жилье, соответствующее представлениям покупателей о комфорте, безопасности и прозрачности, отмечает она.

«Ак Барс Дом» также разработал платформенное решение для реализации полного цикла покупки недвижимости в режиме «одного окна». Переключения между инстанциями незаметны для клиента, то есть бесшовны. Выбор квартиры, получение ипотеки, подписание документов и регистрация недвижимости идут дистанционно. Главное — наличие электронной цифровой подписи и работающий интернет.

Девелопер как разработчик

«Унистрой» пошел дальше, создав систему динамического ценообразования, которая решает ряд задач

в продажах. Во-первых, это оценка темпов реализации каждой квартиры в отдельности, а также групп и типов квартир в режиме реального времени. Во-вторых — максимизация прибыли по наиболее ликвидным квартирам, при сохранении приемлемых плановых темпов реализации. Это позволяет девелоперу выполнять финпоказатели экономической модели проекта.

Что для участников девелоперского рынка выгоднее — отдавать процессы автоматизации сторонней организации или создавать собственные ИТ-подразделения внутри компании? **Артем Бреславский**, сооснователь и директор по продукту компании MACRO, считает, что все зависит от поставленных целей внутри самой компании. Компания хочет создавать новые программные продукты, новые

способы автоматизации, для которых на рынке нет решений? В таком случае собственный ИТ-отдел может решить эту задачу лучше и результаты будут более контролируемы, а значит, возвратят в бизнес затраченные инвестиции и помогут развитию. В случае, когда на рынке уже есть готовые программные продукты, закрывающие в большей мере все запросы компании на автоматизацию, целесообразно будет купить данный продукт, а вместе с ним и огромный объем опыта и затрат на его создание. При необходимости команда продукта может в качестве сторонней организации сделать необходимые доработки, это будет эффективнее, чем создавать все с нуля.

ИИ на службе у застройщика

Проникновение технологий искусственного интеллекта (ИИ) в бизнес-процессы растет по всему миру. Их используют для оптимизации сервисных операций, усовершенствования продуктов и автоматизации контакт-центров. По статистике, в строительстве ИИ помогает в пять раз снизить простои, на 48% сократить сроки и на 10–12% уменьшить себестоимость, приводит данные Эльвира Галяутдинова. По ее словам, в середине прошлого года «Дом.РФ» разработал сервис на основе ИИ, который позволит оценить ликвидность будущих объектов жилищного строительства, их стоимость и возможные риски.

Артем Бреславский говорит, что ИИ используется для решения сложных задач, основанных на обработке значительных объ-

РОССИЙСКИЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ ПРЕКРАСНО ОСНАЩЕНЫ ПО СРАВНЕНИЮ СО МНОГИМИ ЗАРУБЕЖНЫМИ КОЛЛЕГАМИ: У БОЛЬШИНСТВА ОТДЕЛОВ ПРОДАЖ НАСТРОЕНО ПОЛУЧЕНИЕ ЛИДОВ ИЗ РАЗНЫХ КАНАЛОВ, АВТОМАТИЗИРОВАН ХОД СДЕЛКИ, ЗАВЕДЕНЫ В CRM ШАХМАТКИ, КОТОРЫЕ ПОЗВОЛЯЮТ БЫСТРО ПОДОБРАТЬ НУЖНЫЙ ОБЪЕКТ ПОД ЗАПРОС КЛИЕНТА.

КРУПНЫЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ КАК В РОССИИ, ТАК И В ТАТАРСТАНЕ ИДУТ ПО ПУТИ СОЗДАНИЯ ЦЕЛЫХ ЭКОСИСТЕМ, ГДЕ АВ- ТОМАТИЗИРОВАНЫ НЕ ТОЛЬКО ПРОДАЖИ, НО И ВЕСЬ ПОСЛЕДУЮ- ЩИЙ КЛИЕНТСКИЙ ПУТЬ ПОСЛЕ СДЕЛКИ: С МО- МЕНТА ОБРАЩЕНИЯ ЗА КОНСУЛЬТАЦИЕЙ ДО ВЫДАЧИ КЛЮЧЕЙ И ПОСЛЕДУЮЩЕГО ОБСЛУЖИВАНИЯ НЕ- ДВИЖИМОСТИ, В ТОМ ЧИСЛЕ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ ЗАСТРОЙ- ЩИКА.

емов данных, связанных между собой нечетким способом. Эксперт выделил основные направления использования ИИ девелопером:

1. анализ потребностей рынка недвижимости и прогнозирование спроса на жилье;
2. оптимизация процессов проектирования и строительства жилья с помощью анализа данных и моделирования;
3. определение оптимальной цены на жилье на основе анализа рыночных данных и прогнозирования изменений цен;
4. автоматизация процессов управления жилыми комплексами, включая управление энергопотреблением, обслуживание и ремонт жилья;
5. анализ и управление рисками, связанными с инвестированием в жилищный рынок и строительством жилья;



Проникновение технологий искусственного интеллекта в бизнес-процессы растет по всему миру. Их используют для оптимизации сервисных операций, усовершенствования продуктов и автоматизации контакт-центров

б. анализ и управление процессами маркетинга и продвижения жилья на рынке недвижимости.

Анна Кухтова, директор по маркетингу компании MACRO:

— Сейчас застройщики от запроса «потери лидов и контроля сделок» идут глубже в детализацию аналитики: оптимизацию маркетинговых каналов, оценку результативности сотрудников, анализ эффективности партнерского канала, работу с ассортиментом и динамическим ценообразованием. Все больше этапов взаимодействия с клиентом и партнерами (агентствами, банками, Росреестром) заводят в CRM. Это позволяет значительно ускорить сделку, экономить время и избегать ошибок, связанных с человеческим фактором, а иногда и работать на опережение.

Возьмем, к примеру, кейс застройщика, подключившего модуль передачи ключей, что позволило выявить закономерность в процессе приемки квартир. Большинство замечаний относилось к балконам и окнам. В следующих проектах защитили окна — избавились от замечаний, в разы сократив время на подготовку документов и сроки передачи объекта.

Антонина Дарчинова, коммерческий директор ГК NovaStroy:

— Девелопмент, к сожалению, цифровизован в меньшей степени, чем многие другие отрасли. Это происходит во многом из-за недоверия самих клиентов к новым технологиям. Например, в нашей компании 99% сделок регистрируется электронно с выпуском электронной цифровой подписи. Это технология позволяет нам при желании почти полностью перевести продажи в онлайн. Однако такой подход пока встречает отторжение со стороны части клиентов, которые хотят получить документы в бумажном виде и готовы приобретать недвижимость только в очном контакте с сотрудником застройщика.

Что касается создания собственных ИТ-подразделений для автоматизации продаж, то здесь все зависит от размера девелоперской компании. Обычно чем больше структура, тем больше всего делается внутри собственными силами. Небольшим застройщикам выгоднее всего пользоваться уже готовыми облачными сервисами. **С**

Светлана Разумова

Как управление агломерационными процессами влияет на качество жизни горожан и состояние региона в целом? Об этом журналу «Стройэкспертиза» рассказала Светлана Хуснутдинова, экономгеограф-математик, доцент КФУ, географ-эксперт МБУ «Институт развития города».



СВЕТЛАНА ХУСНУТДИНОВА: «МЫ ВСЕ ТАК ИЛИ ИНАЧЕ ВОВЛЕЧЕНЫ В АГЛОМЕРАЦИОННЫЕ ПРОЦЕССЫ»

— **Светлана Рустемовна, почему изучение агломерационных процессов актуально сейчас?**

— Тема городских агломераций — классическая тема экономгеографии, такого ее направления, как геоурбанистика. Агломерационный этап развития городов закономерен, и если раньше о нем знали только исследователи, то сегодня большое количество людей встречаются с его влиянием в повсе-

дневности. Очевидно, что из научного обсуждения тема перешла в практику. Мир стал урбанизированным к 2008–2010 годам, когда численность городского и сельского населения сравнялась. Этот рубеж наша страна прошла в 1950-х годах. В Татарстане доля городского населения почти 77%. Но не только цифры определяют степень урбанизированности, но и образ жизни людей — то, как и в какой среде они

проводят свое, в том числе и свободное, время. Городской образ жизни стал очень распространен.

— **Что сегодня означает термин «агломерация»?**

— Научных определений этого термина много, а вот законодательно он пока не определен. В Стратегии развития РТ до 2030 года под городской агломерацией понимается «компактное скопление насе-



Мир стал урбанизированным к 2008–2010 годам, когда численность городского и сельского населения сравнялась. Этот рубеж наша страна прошла в 1950-х годах. В Татарстане доля городского населения почти 77%

ленных пунктов, главным образом городских, местами срастающихся, объединенных интенсивными производственными, транспортными и культурными связями». Научные определения более строгие: важно, что временная доступность до ядра агломерации не превышает двух часов; агломерация объединяет города — ядро и спутники меньшего масштаба (случай моноцентрической агломерации, например, Казанской) или города-ядра сравнимого масштаба и экономического вклада (в полицентрических агломерациях, например, Камской). Но жизнь богаче теоретической модели, и практика подбрасывает задачи, в том числе требующие пересмотра классических определений, которые к тому же были даны в условиях XX века. Что остается неизменным в формировании агломерации, так это ее объективный характер, в основе которого лежит маятниковая миграция людей, ежедневно или еженедельно перемещающихся из одного населенного пункта в другой, каким бы этот пункт ни был — городским, сельским или квазигородским, как, например, Куюки в Пестречинском районе, которые имеют облик

городского района и при этом статус села, из которого жители едут на работу в Казань.

— На территории Татарстана находятся три агломерации. Как они возникли?

— Появление агломераций — длительный процесс. У каждой свой интересный путь. Казанская агломерация сформировалась на базе Казанско-Зеленодольского промышленного узла и является моноцентрической, то есть Казань, как мощнейшее ядро, оказывает влияние на территорию всей агломерации. Городами-спутниками являются Зеленодольск, Лаишево и Иннополис, а границы Казанской агломерации совпадают с границами муниципальных районов — Зеленодольского, Высокогорского, Пестречинского, Лаишевского и Верхнеуслонского. Камская агломерация является полицентрической и сформировалась на базе Нижнекамского территориально-производственного комплекса. Камская агломерация (Набережночелнинская — Нижнекамская) в Стратегии пространственного развития РФ до 2025 года — единственная «нестоличная» агломерация (то есть образованная

ЧТО ОСТАЕТСЯ НЕИЗМЕННЫМ В ФОРМИРОВАНИИ АГЛОМЕРАЦИИ, ТАК ЭТО ЕЕ ОБЪЕКТИВНЫЙ ХАРАКТЕР, В ОСНОВЕ КОТОРОГО ЛЕЖИТ МАЯТНИКОВАЯ МИГРАЦИЯ ЛЮДЕЙ, ЕЖЕДНЕВНО ИЛИ ЕЖЕНЕДЕЛЬНО ПЕРЕМЕЩАЮЩИХСЯ ИЗ ОДНОГО НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА В ДРУГОЙ, КАКИМ БЫ ЭТОТ ПУНКТ НИ БЫЛ — ГОРОДСКИМ, СЕЛЬСКИМ ИЛИ КВАЗИГОРОДСКИМ, КАК, НАПРИМЕР, КУЮКИ В ПЕСТРЕЧИНСКОМ РАЙОНЕ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ ОБЛИК ГОРОДСКОГО РАЙОНА И ПРИ ЭТОМ СТАТУС СЕЛА, ИЗ КОТОРОГО ЖИТЕЛИ ЕДУТ НА РАБОТУ В КАЗАНЬ.

не столицей региона) среди крупных и крупнейших городских агломераций страны. Альметьевская агломерация — полицентрическая. Она формировалась на основе добычи нефти, и Альметьевск как «нефтяная столица Татарстана» в ней явно доминирует. Географически агломерации разнесены на заметные расстояния и расположены ближе к границам республики, а географический центр — Чистополь не входит ни в одну из них. Это тоже отличительная черта республики.

— Изменились ли особенности развития агломераций за последние несколько лет?

— Конечно, и очень заметно. Место, где мы живем, всегда несет отпечатки того, как мы живем. Изменились социально-экономические процессы, образ жизни людей и среда. Влияние на агломерационные процессы оказал рост перемещений на личном транспорте. Еще 30 лет назад на дачи горожане ездили на электричках, пригородных автобусах или «омиках» и «Ракетах», а сейчас мы едем на автомобилях. Появилось разнообразие видов работ, которые не связаны с обязательным жестким графиком и выходными, что сказывается и на трафике внутри агломерации, и на выборе места жительства: мы видим бум коттеджной застройки вокруг городов, превращение летних дач во все-сезонное жилье. Появилось разнообразие видов отдыха. Например, лаишевский пляж «Камское море», по некоторым оценкам, в выходные посещает до 20 тыс. человек, при том, что в самом Лаишево живет около 9000 человек. Примеры может продолжить каждый читатель, ведь, так или иначе, мы все вовлечены в агломерационные процессы.

— Какой пример подобной работы с территорией, на ваш взгляд, удачен в плане социального проектирования?

— Татарстан очень быстро уловил тренд постиндустриализма, включая развитие сервисов и сферы услуг, в том числе и в туризме. Туризм развивается не только в Казани, но и в агломерации. Так, в Иннополисе каждый третий житель связан с ИТ или научной деятельностью, но и сам город довольно привлекателен для туристов — за счет своеобразие и близости к Свияжским холмам. В Елабуге событийная активность (фестиваль Березовского, развитие музейного комплекса, Спасская ярмарка и другие события) позволяет создавать комфортную среду и рабочие места для елабужан. Невозможно не заметить вклад Программы развития общественных пространств РТ и Все-



Место, где мы живем, всегда несет отпечатки того, как мы живем. Изменились социально-экономические процессы, образ жизни людей и среда. Влияние на агломерационные процессы оказал рост перемещений на личном транспорте

российского конкурса лучших проектов создания комфортной городской среды в создание современной качественной среды, влияющей и на образ жизни, и на экономику.

— А по каким причинам, связанным с развитием территории, может возникнуть отток ее жителей?

— Город предоставляет человеку разнообразие для самореализации — в выборе рабочих мест, жилья, образования, отдыха, социальных связей. Если человек, особенно молодой, ощущает, что ему невозможно реализоваться, он может принять решение о переезде. Люди сегодня «голосуют ногами», и нужно вовремя прорабатывать

свои конкурентные преимущества, чтобы не только не испытывать отток своих жителей, но и привлекать в их ряды новых людей. Некоторые мои студенты говорят, что приехали учиться в Казань потому, что «Казань — это как Москва, только лучше». Нет московских пробок, нет суеты, не такие высокие цены, при этом есть хорошие вузы, качественная, разнообразная городская среда, эстетическая привлекательность улиц, набережных, сугубо городские интересные площадки и события — концерты, спектакли, кафе, клубы, выставки и т.п. Все это формирует большое конкурентное преимущество, которое стоит сохранить. **□**

Беседовала Марина Орлова

ЛЮДИ СЕГОДНЯ «ГОЛОСУЮТ НОГАМИ», И НУЖНО ВОВРЕМЯ ПРОРАБАТЫВАТЬ СВОИ КОНКУРЕНТНЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА, ЧТОБЫ НЕ ТОЛЬКО НЕ ИСПЫТЫВАТЬ ОТТОК СВОИХ ЖИТЕЛЕЙ, НО И ПРИВЛЕКАТЬ В ИХ РЯДЫ НОВЫХ ЛЮДЕЙ. НЕКОТОРЫЕ МОИ СТУДЕНТЫ ГОВОРЯТ, ЧТО ПРИЕХАЛИ УЧИТЬСЯ В КАЗАНЬ ПОТОМУ, ЧТО «КАЗАНЬ — ЭТО КАК МОСКВА, ТОЛЬКО ЛУЧШЕ».

ВРЕМЯ ОБУЧАТЬ КАДРЫ



Строительной отрасли в России нужно 200 тысяч специалистов, отрасли ЖКХ — 90 тысяч. Об этом в конце февраля рассказала руководитель кадрового центра Минстроя Елена Сенкевич.

В октябре 2022 года вице-президент Национального объединения строителей Антон Мороз заявил, что для выполнения цели по вводу более 120 млн кв. м жилья в России стройотрасли не хватает 5 млн рабочих.

При этом, по данным Минстроя РФ, строительные вузы и ссузы России ежегодно выпускают около 75 тыс. специалистов. Несложно посчитать, сколько времени понадобится стране на устранение кадрового голода в одной из ключевых сфер экономики.

Часть связанных с этой ситуацией проблем может решить цифровизация строительства. В перспективе она оптимизирует процессы и сокра-

тит затраты, в том числе кадровые. Но и этот инструмент требует целого ряда шагов, предпринять которые нужно сегодня — и государству, и крупным отечественным технологическим вендорам.

Образование после образования

— Полный образовательный цикл, начиная с момента создания новой программы подготовки и до выпуска специалиста с нужной квалификацией, длится минимум семь лет, а зачастую значительно больше. И в этот процесс можно и нужно вовлекать создателей новых технологий — вендоров. Конечно, такую работу на перспективу могут себе

позволить только крупные, устойчивые компании. Но только так можно подготовить профессионалов для рынка будущего, — говорит **Сергей Галкин, руководитель направления по работе с учебными заведениями ГК «СиСофт» (CSoft).**

ТИМ-направления должны быть в каждом высшем учебном заведении, где есть строительные специальности. Цифровизация изменила ситуацию так, что если раньше вендор считал, что надо одновременно с выпуском инновационной продукции или ПО заходить и к заказчику, и в образование, то сейчас сначала надо идти в образование, чтобы к моменту, когда заказчик захочет купить или внедрить что-то новое, уже существовал пул специалистов для реализации и эксплуатации этих новых решений.

Спикер отмечает: программы, созданные IT-вендорами-лидерами, могут работать как на текущие запросы рынка, так и на долгосрочное развитие. Например, в краткосрочной перспективе необходимы специалисты, совмещающие компетенции в IT — в частности, по технологиям информационного моделирования — и в строительстве. А в долгосрочной — такая программа решает задачи государственной важности, помогая подготовить необходимое количество специалистов разного уровня и квалификации.

Только так мы сможем реализовать задачу, поставленную Правительством РФ, как по цифровизации строительной отрасли, так и по созданию цифрового двойника городов и страны в целом, говорит Сергей Галкин.

Знаний хватит на всех

Экспертность в области создания и внедрения образовательного проекта, учитывающего отраслевые и рыночные реалии, специалисты ГК «СиСофт» приобрели на собственном опыте. Компания разработала

комплексную программу поддержки российского образования и сейчас занимается ее интеграцией. Цель программы — не только сосредоточиться на нескольких направлениях подготовки, но и иметь максимально широкий охват и найти критерии оптимальности знаний по каждой специальности.

— Мы уже сотрудничаем с более чем 70 вузами, где знакомим студентов с нашим ПО для информационного моделирования — Model Studio CS и с другими программными решениями нашей компании. Наш проект включает предоставление бесплатных лицензий на ПО, соответствующие методические пособия, в том числе различные видеоуроки, техническую документацию и другие материалы, — говорит Галкин. — Мы разрабатываем совместные программы взаимодействия, например, по профориентации школьников, организации олимпиад и хакатонов. На самом деле треков гораздо больше, и с каждым вузом они свои.

Сергей Галкин подчеркивает: важно работать со всеми уровнями образовательной системы страны — университетами, колледжами, организациями дополнительного профессионального образования, школами.

Достучаться до прораба

— Сегодня почти вся подготовка по технологиям информационного моделирования направлена на будущих проектировщиков. При этом максимальный экономический эффект от использования технологий информационного моделирования (ТИМ/BIM) может быть достигнут при их полноценном внедрении в строительный процесс на всех этапах. Окончательное формирование ИМ происходит именно во время строительства. Это значит, что навыки работы с ИМ, пусть и на базовом уровне, должны быть и у мастеров, и у прорабов, и у рабочих, — говорит эксперт.

Но если в промышленности переход от 2D-моделей к 3D идет относительно динамично (3D-моделирование оптимизирует разработку сложных узлов), в про-



Параллельно с проектами школьного, вузовского и дополнительного образования по ТИМ-компетенциям необходима и программа подготовки и переподготовки преподавателей вузов. Только так можно преодолеть консерватизм многих высших образовательных учреждений

ектных организациях в сфере промышленного и гражданского строительства также все интенсивнее используют трехмерную ИМ, то сотрудники строительных организаций и ЖКХ пока только приближаются к пониманию темы.

Косвенно ускорить этот процесс могут санкции, точнее — результат недавних событий на мировой арене. Необходимость технологического суверенитета страны стала очевидной, и деятельность профильных министерств, комитетов и крупных корпораций по цифровой трансформации отечественной экономики вышла на новый уровень.

— Я принимал участие в проектировании многих инвестобъектов, и все они были реализованы на базе импортного ПО. В сегодняшней ситуации такие лицензии могут закончиться в любой момент, и у предприятий возникнет необходимость перехода на отечественный аналог. Наша задача — обеспечить такие потребности на сто процентов у всех заказчиков, — **говорит Александр Белкин, глава представительства ГК «СиСофт» в Нижнем Новгороде.** — Хорошим стимулом стало постановление Правительства России № 331 о введении обязательного использования технологий инфор-

В СМИ ОЗВУЧИВАЕТСЯ ЦИФРА КАДРОВОГО ДЕФИЦИТА ПО ВСЕМ НАПРАВЛЕНИЯМ, ИСПОЛЬЗУЮЩИМ ТИМ: 50 ТЫСЯЧ СПЕЦИАЛИСТОВ. ОБУЧАТЬ ПРИДЕТСЯ МНОГИХ: СОТРУДНИКОВ СЛУЖБЫ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА, РУКОВОДСТВО ДЕВЕЛОПЕРСКИХ КОМПАНИЙ, ПРОЕКТИРОВЩИКОВ, СТРОИТЕЛЕЙ, СОТРУДНИКОВ ГОСЭКСПЕРТИЗЫ, ЭКСПЛУАТАНТОВ.

мационного моделирования (BIM) на объектах госзаказа (с государственным финансированием). Хотите строить по контракту с государством? Тогда работайте в технологии информационного моделирования. Пора не просто получать нужные знания, но и активно применять их на практике.

Пора получать ТИМ-паспорт

Предвидя масштабный запрос рынка на образование в сфере BIM-компетенций, в ГК «СиСофт» уже запустили программу обучения информационному моделированию сотрудников заинтересованных организаций. В одной из проектных организаций Нижнего Новгорода компания готовит группу ТИМ-специалистов, которые в дальнейшем смогут заниматься поддержкой информационного моделирования и работать с заказчиками в новой технологии проектирования.

— В СМИ озвучивается цифра кадрового дефицита по всем направлениям, использующим ТИМ: 50 тысяч специалистов. Обучать придется многих: сотрудников службы технического заказчика, руководство девелоперских компаний, проектировщиков, строителей, сотрудников госэкспертизы, эксплуатантов, — говорит Александр Белкин.

В ГК «СиСофт» сейчас рассматривают идею развития формата дополнительного профессионального образования — организацию курсов базового и продвинутого уровня по категориям: государственный заказчик, строительные подрядные организации, экспертиза, госстройнадзор, проектные компании, эксплуатация, банки.

— Полный переход проектных организаций на цифру станет уверенным шагом к появлению единых паспортов — объекта, здания, всего города. И вот на этом этапе преимущества станут абсолютно очевидными. Строители будут с содроганием вспоминать то время, когда они разворачивали стройку, не зная, какие коммуникации на данном участке были раньше. Проекты, выполненные в технологии BIM,

позволят таких эксцессов избежать. А это экономия средств, исключение аварий и других проблем, — считает Александр Белкин.

«Расконсервировать» вузы

Эксперт убежден: параллельно с проектами школьного, вузовского и дополнительного образования по ТИМ-компетенциям необходима и программа подготовки и переподготовки преподавателей вузов. Только так можно преодолеть консерватизм многих высших образовательных учреждений.

— К нам приходят на работу инженеры, только что окончившие вузы. Но поскольку современным IT-технологиям их почти не учат, эти навыки ребята осваивают уже в процессе работы. На такую подготовку специалиста уходит более полутора лет. В ГК «СиСофт» разработан собственный образовательный курс, который постоянно дополняется и совершенствуется, — говорит Александр Белкин. — Этот курс дает базовые знания по направлениям ТИМ-администрирования и ТИМ-проектирования. Методики, в состав

которых входят 17 специализированных учебных программ, ориентированы не только на новичков, но и на повышение квалификации других специалистов.

Александр Белкин считает, что на этом фоне необходимо тесное взаимодействие с вузовскими коллективами.

— Нужны совместные мероприятия, где можно будет говорить о необходимости внедрения BIM/ТИМ, которую диктуют время, рынок, ситуация значительного технологического вызова, в которой мы сейчас находимся. Рассказывать о таких возможностях этих инструментов, как параллельное проектирование объекта специалистами разных специализаций, быстрое обнаружение коллизий в процессе проектирования, автоматическая связь с базами данных, безошибочное внесение изменений в модель на всех этапах жизненного цикла объекта и другие плюсы. Об экономии времени и средств. Так мы создадим сообщество ТИМ в научной и образовательной среде. А среда будет создавать хороших специалистов.



Окончательное формирование ИМ происходит именно во время строительства. То есть навыки работы с ИМ, пусть и на базовом уровне, должны быть и у мастеров, и у прорабов, и у рабочих, считают эксперты

ЗНАК ВЫСШИХ ДОСТИЖЕНИЙ



В Татарстане стартовал X конкурс профмастерства для специалистов в области ценообразования и сметного нормирования в строительстве «Лучший сметчик — 2023». В борьбу за заветный золотой значок включились профессионалы со всех уголков России.

Для Госэкспертизы РТ — организатора конкурса «Лучший сметчик» это событие знаковое. В 2023 году конкурс отметит юбилей. Без сюрпризов не обойдется.

— Мы живем во время перемен, когда каждые два месяца, а то и чаще, выходят новые нормативные акты, разъяснения, требования... Работа сметчика подразумевает постоянное движение вперед — нельзя останавливаться на достигнутом, нужно развиваться, накапливать новый опыт, и наш конкурс во многом этому способствует, — говорит **Татьяна Антонова**,



председатель конкурсной комиссии, и.о. заместителя директора ГАУ «УГЭЦ РТ».

Перспективы безграничны

Начиная с 2014 года в конкурсе приняли участие более 300 специалистов. И хотя его родина — Татарстан,

состязание уже давно вышло за пределы республики, став при этом для нее настоящим брендом.

В 2023 году количество сметчиков, заявившихся на конкурс из других регионов, существенно превысило заявки из Татарстана. Некоторые из них уже не в первый раз включаются в борьбу за золотой значок. Такое упорство вполне объяснимо: эта престижная награда — показатель высших достижений и мастерства в профессии сметчика. Пока что ее обладателей по пальцам рук пересчитать можно: за все время существования конкурса было вручено всего десять таких знаков отличия.

Конкурс помогает проверить свои силы в конкурентной борьбе (а кому-то — поверить в них!), выявить вектор для дальнейшего развития и раскрыть профессиональный потенциал. А еще он открывает для своих участников множество перспектив — как отмечают организаторы, у 100 процентов победителей наблюдается карьерный рост.

Сюрприз для участников

2023 год для отрасли начался с глобальных преобразований. Одним из них стал переход на ресурсно-индексный метод определения сметной стоимости строительства. И этот факт организаторы конкурса не обошли стороной.

— Новшества найдут отражение в конкурсных заданиях, — рассказывает Татьяна Антонова. — Некоторые из них были включены в тестовую часть конкурса, легли в основу устных вопросов и практических заданий.

Впервые в конкурсные задания будут включены практические задачи, и это для некоторых конкурсантов сделает путь к победе более тернистым.

— При составлении задач мы постарались учесть большой практический опыт Госэкспертизы РТ в части проверки сметной документации, — рассказывает Татьяна Антонова. — При этом появление

практических заданий — это и пожелание наших конкурсантов, многие из которых «заточены» на практику. Впрочем, знание теоретических основ — нормативных и методических документов — в работе сметчика по-прежнему остается для нас на первом месте, без него настоящее мастерство в этой профессии невозможно. В общем, просто не будет, но мы верим в каждого участника!

Что нужно знать конкурсантам

Борьба за звание лучшего сметчика в этом году ожидается напряженной. Среди участников как начинающие, так и опытные сметчики, главное, что все они — практикующие. Конкурс пройдет в три этапа. Первый тур — тестирование. Второй можно назвать творческим — это презентация о себе, своем профессиональном пути, достижениях. Третий тур — решающий, где нужно ответить на вопросы по билетам, а с этого года еще и выполнить практическое задание. Все этапы будут проходить онлайн.



Конкурс открывает для своих участников множество перспектив — как отмечают организаторы, у 100 процентов победителей наблюдается карьерный рост

СТРОИТЕЛИ В ДЕФИЦИТЕ

На рынке труда стройкомплекса Татарстана складывается любопытная ситуация: интерес к профессии со стороны соискателей растет, как и... дефицит кадров. В чем причина и какие строительные специальности сегодня наиболее востребованы в отрасли? На вопрос отвечает специалист крупнейшей российской онлайн-платформы по поиску работы и сотрудников HeadHunter (hh.ru)*.



Анна Осипова, координатор региональной пресс-службы hh.ru:

— В профессиональной сфере «Строительство, недвижимость» в республике сохраняется выраженный дефицит кадров. По данным за февраль 2023 года, на 1 вакансию здесь приходится всего 1,1 резюме. К слову, подобная ситуация наблюдается не только в Татарстане: так, по России в целом на 1 строительную вакансию приходится 1,2 резюме.

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

Спрос на строителей в Татарстане относительно показателей аналогичного периода прошлого года растет: в феврале 2023 года было открыто на 23% больше вакансий, чем в феврале 2022 года. При этом сфера остается одной из самых массовых в Татарстане — на нее приходится 16% от общего

объема предложений о работе в регионе.

Наиболее востребованные специалисты в строительной сфере Республики Татарстан — это инженеры-конструкторы (17% от всех вакансий строителей), слесари (13%) и разнорабочие (11%).

Для соискателей без опыта работы подходит только 20% вакансий в строительной сфере. Еще 52% предложений о работе рассчитаны на людей с профильным опытом от года до трех лет, в остальных случаях необходим опыт свыше трех лет.

Среди самих соискателей интерес к работе в строительстве также растет: количество резюме превышает показатели прошлого года на 15%.

Средняя ожидаемая зарплата в сфере составила 76 869 руб., а средняя предлагаемая — 65 280 руб. При этом только 32% соискателей готовы пойти на снижение своих зарплатных ожиданий ради сохранения работы или ради гарантированного трудоустройства на новое место, 50% однозначно не готовы на такой шаг, а еще 18% затруднились ответить.

Угрозу увольнения по инициативе работодателя испытывают только 26% соискателей из сферы «Строительство, недвижимость», еще 66% не испытывают таких страхов, остальные затруднились ответить. 

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

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





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



Генеральный партнер –
АО «Нанософт разработка».

Практическая конференция ТИМИ-2023

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

Тема конференции:

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

Адрес проведения:

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

В конференции примут участие:

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

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



ЗИМОЙ СНЕГА НЕ ВЫБРОСИШЬ

В Татарстане оценили работу управляющих компаний. Критерием стало качество уборки снега. Исследование провела Ассоциация «Региональный Центр общественного контроля в сфере ЖКХ Республики Татарстан». Публикуем его результаты.



Мониторинг проходил посредством опроса населения, в котором приняло участие более 150 жителей республики. Большинство опрошиваемых (94,2%) проживают в Казани, 2,6% — в Набережных Челнах, 2% — в Альметьевске, в остальных районах РТ — 1,2%.

Анкета состояла из восьми вопросов, ответы на которые позволили судить об удовлетворенности участников опроса качеством уборки снега на придомовой территории в зимнее время.

Так, более половины опрошиваемых (52%) заявили, что уборка снега на придомовой территории не осуществляется. 48% участников опроса отметили, что уборка придомовой территории в зимнее время в их домах проводится.

Около 74% респондентов указали, что их управляющие компании халатно относятся к очистке

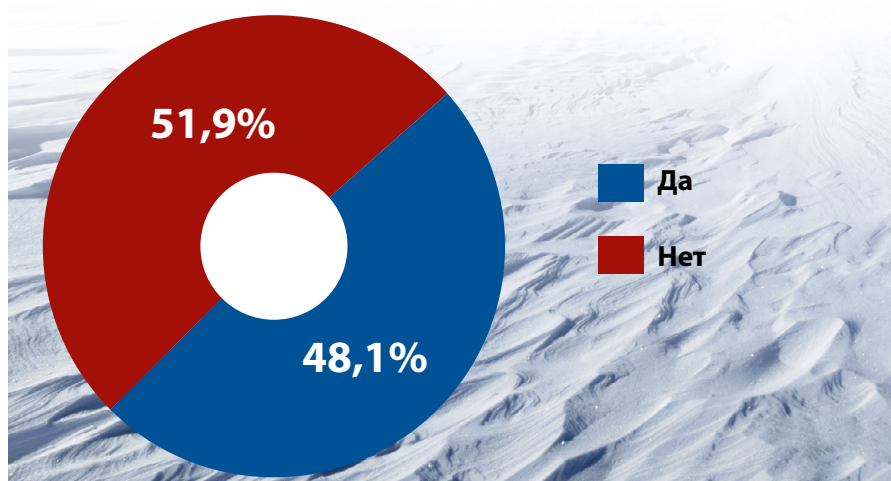
крыш, эти виды работ они не проводят. 26% респондентов заявили, что по этому вопросу претензий к своим УК не имеют.

На вопрос «Осуществляется ли управляющей организацией вывоз снега с придомовой территории» 91,6% анкетированных ответили отрицательно. Лишь в домах 8,4% респондентов вывоз снега осуществляется. При этом большая часть опрошенных (57,8%) отметили, что оплата за вывоз снега с придомовой территории управляющей организацией им начисляется.

У 43,5% интервьюируемых придомовая территория обрабатывается противогололедными реагентами. 39% опрошенных отметили, что территория, примыкающая к их домам, ничем не обрабатывается.

78,6% прошедших опрос указали, что уборка придомовой территории после сильных осадков проводится в не установленное законодательством время. И лишь 7,1% анкетированных отметили, что уборка территории после сильных осадков проводится в течении шести часов после окончания снегопада. **С**

Проводится ли уборка снега на придомовой территории у вашего дома?



ПОЧЕМУ 3D-ПЛАНИРОВКА — ГЛАВНЫЙ ПОМОЩНИК НА САЙТЕ ЖИЛОГО ПРОЕКТА



Автор: Олег Кельник,
CEO Planoplan, сопредседатель Совета
по инновациям Российской гильдии
управляющих и девелоперов

3D-планировки всегда были в приоритете у потенциальных покупателей квартир в новостройках. В 2022 году рынок недвижимости пережил несколько волн изменения потребительского поведения. Компания Planoplan изучила, как новые экономические условия повлияли на эффективность интерактивных квартир. Исследование будет интересно всем, кто участвует в цикле продаж девелопера: от продукта до сопровождения.



Какая планировка на сайте жилого комплекса лучше продает и почему?

Вводные для исследования

- Согласно данным исследования «Яндекса», первое, на что обращают внимание покупатели при выборе квартиры, — это планировочные решения, стоимость и транспортная доступность независимо от класса жилья.
- 2022 год принес несколько волн изменения потребительского поведения. Весной рынок наблюдал взрывную активность покупателей с наличными. Летом ожили

заемщики по ипотеке. Осенью клиенты заняли выжидательную позицию и заинтересовались готовыми вариантами с отделкой.

Объект исследования

Мы проанализировали данные 169 проектов, запущенных в 2021-м и 2022 годах. В итоговую выборку попали сайты жилых комплексов, на которых помимо обычной 2D-планировки были установлены виджеты, содержащие шесть вкладок демонстрации квартиры на выбор потенциального покупателя (они включают в себя три вида

3D-планировок, а также панорамный 3D-тур с возможностью вращения и мобильный VR-формат для сохранения квартиры в смартфоне или планшете).



Пример виджета типа «Комфорт»

Типы исследуемого интереса по классу жилья

- Комфорт
- Бизнес

Метод подсчета данных

С помощью Google Analytics мы посчитали все загрузки виджетов на референсных сайтах (тех, где размещены виджеты) и определили с какими именно вкладками и сколько времени взаимодействует пользователь.

Рассматриваемый период и объем исследования

- Период исследования: 1 января — 31 декабря 2022 года
- Просмотров виджета: 16 626 324

Мы рассмотрели, какой вид демонстрации планировок на сайте более востребован покупателями квартир.

На графиках ниже представлены данные по всем видам виджетов: панорамный тур, 3D-вид 3/4, 3D-вид сверху, 3D 360 градусов, VR-тур и 2D-план. На левом графике — общие данные по всем

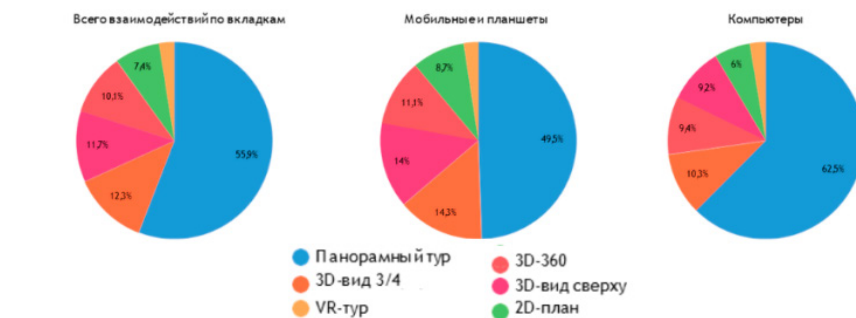


Рис. 1. Общие данные по видажетам



Рис. 2. Бизнес



Рис. 3. Комфорт

типам устройств. Справа — разбивка по типам. Видно, что панорамный тур и другие виды 3D-планировок лидируют с существенным отрывом. При этом у мобильных устройств на панорамный тур приходится 49,5% взаимодействий, а у ПК — 62,5%. Статичное 3D-отображение планировок, наоборот, больший спрос имеет у пользователей, захо-

дящих с мобильных устройств и планшетов (рис. 1).

Далее представлены те же данные по всем видам виджетов, в разбивке по классам (бизнес, комфорт, комфорт с выбором отделки), представлены в разбивке по классам. В «бизнесе» отрыв панорамного тура еще более существенный, чем в общих данных (рис. 2, 3, 4).

Ниже представлены общие данные по 3D и 2D без разбивки по отдельным вкладкам (рис. 5).

Безусловным лидером предпочтений пользователей остается панорамный 3D-тур, уверенно доминирующий на всех типах устройств.

Если есть один из 3D-форматов, предпочтение отдают ему в 85,9%

VR-ТУР ПРОИГРЫВАЕТ В ПРЕДПОЧТЕНИЯХ. ПОКА ОН СЛОЖЕН ДЛЯ ПОЛЬЗОВАТЕЛЯ И ТРЕБУЕТ УСТАНОВКИ ПРИЛОЖЕНИЯ НА СМАРТФОН ИЛИ ПЛАНШЕТ ДЛЯ ПРОСМОТРА. ОДНАКО В СЛУЧАЕ ПРИМЕНЕНИЯ ВКЛАДКА ДЕМОНСТРИРУЕТ ХОРОШУЮ КОНВЕРСИЮ.

случаев. Значимость привычного 2D-плана остается низкой.

Потенциальные покупатели квартиры охотно взаимодействуют с современными digital-форматами демонстрации квартир на сайте жилого комплекса.

Эти форматы востребованы и понятны. При этом VR-тур проигрывает в предпочтениях. Пока он сложен для пользователя и требует установки приложения на смартфон или планшет для просмотра. Однако в случае применения вкладки демонстрирует хорошую конверсию.

Сколько времени пользователь проводит во вкладках виджета на странице квартиры?

На основании той же выборки мы проанализировали, сколько в среднем времени проводит пользователь, изучая планировку квартир.

Класс жилья	Количество времени, проведенное в выбранном варианте квартиры, мин.
«Комфорт»	4:53
«Бизнес»	4:38

Чтобы понять, много это или мало, мы посчитали, сколько времени пользователи проводят на сайтах некоторых девелоперов, опираясь на данные сервиса Similarweb за 2022 год. В таблице представлен только один застройщик, у кото-

Девелопер, сайт	Количество времени, которое потенциальный покупатель проводит на сайте, мин.
ПИК pik.ru	06:07
ЛСР lsr.ru	03:19
Инград ingrad.ru	02:16
Донстрой donstroy.ru	01:30



Рис. 4. Комфорт + отделка

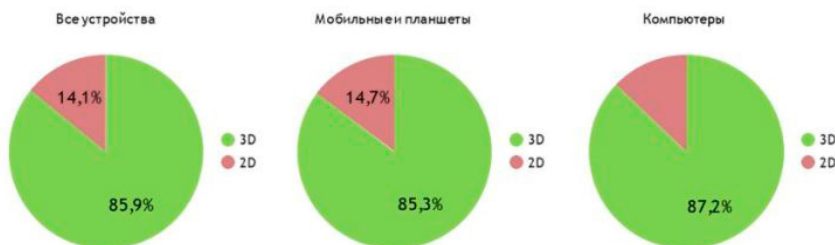


Рис. 5. Общие укрупненные данные

Setl Group setlgroup.ru	02:50
ГК Основа gk-osnova.ru	01:45
Унистрой unistroyrf.ru	00:52
RBI rbi.ru	01:00
Эталон Москва	01:26

рого есть на сайте 3D-технологии: это ПИК.

Из приведенных данных ясно, что виджеты с 3D-планировками существенно увеличивают время на сайте. На вовлеченность покупателя также влияет место размещения виджета на сайте. В случае оптимальной интеграции время может увеличиваться до 8–9 минут пребывания.

Виджет до 60% увеличивает время, проведенное покупателем на сайте ЖК, повышает интерес и вовлеченность в коммуникацию с главным объектом своего интереса — квартирой.

Выгоды очевидны: помимо возрастающей вовлеченности посетителя сайта, 3D-планировки дают потенциальному клиенту большее

понимание о том, как будет выглядеть жилье. Он может понять объемы помещений, высоту потолков, почувствовать размеры гардероба или кладовой, даже представить, где и как он расставит мебель, какие сценарии жизни он сможет здесь создавать.

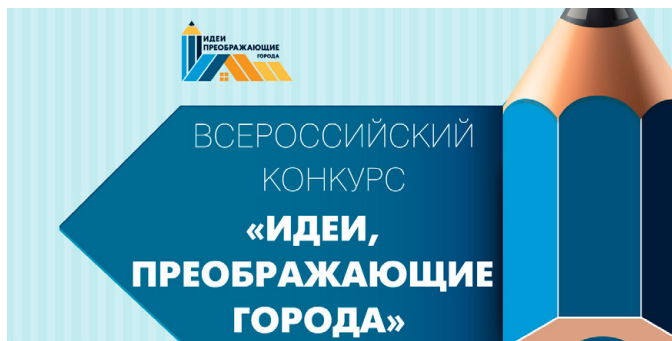
Это непосредственно влияет в дальнейшем на цикл сделки и экономит время отделу продаж. К тому же это частично замещает потребность клиента вживую увидеть квартиру, создает ощущение полноценного посещения не построенного дома.

Некоторые исследования показывают, что мозг человека обрабатывает изображения в 60 тыс. быстрее, чем текст, и 90% визуальной информации доходит до мозга. Это легко объясняет возрастающую популярность инструмента. 3D-технологии в продажах недвижимости создают пространство, в котором мы живем. Преимущество формата — визуальные ответы на все вопросы покупателей. **С**

Исследование предоставлено для публикации компанией GMK



VI ВСЕРОССИЙСКИЙ КОНКУРС МОЛОДЫХ АРХИТЕКТОРОВ И УРБАНИСТОВ «ИДЕИ, ПРЕОБРАЖАЮЩИЕ ГОРОДА»



К участию приглашаются молодые дизайнеры, урбанисты, архитекторы и художники, а также все неравнодушные граждане, желающие изменить и улуч-

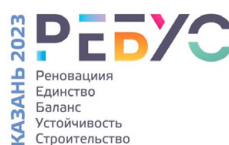
шить пространство своих городов и поселений. Проведение конкурса направлено на поддержку национального проекта «Жилье и городская среда» и федерального проекта «Формирование комфортной городской среды». Конкурсантам предлагается разработать проекты, направленные на развитие новых общественных пространств и улучшение

качества городской среды. Ряд номинаций посвящен развитию сельских территорий и архитектуре села. Проекты победителей будут рекомендованы органам местного самоуправления к дальнейшей реализации на территории их городов и поселений. Заочный этап продлится до 25 апреля 2023 года. Подробности на сайте россия-территория-развития.рф.

КОНКУРС «ЛУЧШИЕ ПРАКТИКИ ДЕВЕЛОПМЕНТА В ИСТОРИЧЕСКОМ ЦЕНТРЕ»

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

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



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

Подробности на сайте rebusforum.ru.

III ВСЕРОССИЙСКИЙ КОНКУРС УПРАВЛЕНЦЕВ «ЛИДЕРЫ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ»

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

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

Конкурс способствует выявлению и поддержке лидеров организаций

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

Анкеты участников принимаются до 30 мая 2023 года.

Подробности на сайте stroyleaders.ru.



КОНКУРС ЛУЧШИХ ПРАКТИК УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ «СУПЕРУПРАВДОМ-2023»

Конкурс популяризирует проекты по управлению многоквартирными домами, благоустройству придомовой территории, повышению энергоэффективности жилфонда. Участники показывают на своих примерах эффективное сотрудничество с местными властями и бизнесом в деле повышения комфорта городской среды и качества технических характеристик жилфонда. Конкурс проходит по номинациям: «Лучшая работа совета МКД», «Лучшая работа ТСЖ / ЖСК», «Лучшая работа управля-

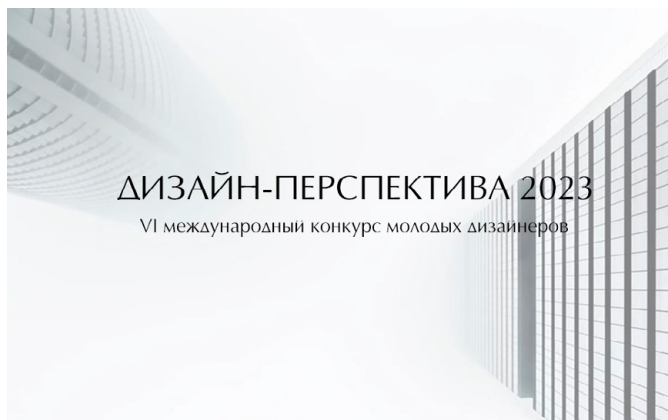
ющей компании». Поборотся за победу может любой желающий — собственник квартиры, член совета дома, член ТСЖ или представитель управляющей организации.

На момент подачи заявки предлагаемый проект должен быть закончен полностью или частично. Важно отразить факты, доказывающие эффект от реализации проекта.

Прием заявок завершается 5 мая 2023 года в 23:00.

Подробности на сайте gkhkontrol.ru.

VI МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНКУРС «ДИЗАЙН-ПЕРСПЕКТИВА-2023»



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

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

Срок предоставления работы — до 31 октября 2023 года.

Подробности на сайте designoutlook.ru.

ВСЕРОССИЙСКИЙ КОНКУРС ЦИФРОВОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ DESIGN CHALLENGE

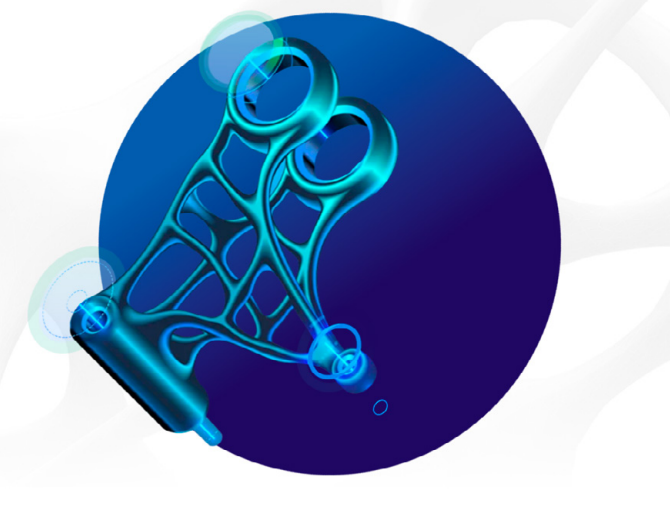
Организатор конкурса — Национальный центр промышленного дизайна и инноваций 2050.ЛАБ. Это площадка для продвижения новых методов проектирования и профессионального развития активных и талантливых специалистов.

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

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

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

Подробности на сайте 2050contest.ru.





ЮРИСТЫ МИНСТРОЯ РТ КОНСУЛЬТИРУЮТ

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

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

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

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

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

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

СТОЛКНУЛИСЬ С КОРРУПЦИЕЙ? СООБЩИТЕ НАМ!

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

КАЛЕНДАРЬ ОТРАСЛЕВЫХ МЕРОПРИЯТИЙ



6 АПРЕЛЯ

**Всероссийский практический вебинар
«Новое в расчетах за коммунальные ресурсы
с 1 сентября 2022 года»**

Организатор: информационный портал
«Управление ЖКХ»

Подробнее на сайте upravlenie-gkh.ru

11 АПРЕЛЯ

**Курс профессиональной переподготовки
«Промышленное и гражданское строительство (ПГС)»**

Организатор: Университет Минстроя

Подробнее на сайте niisf.org

11 АПРЕЛЯ

**Практикум по работе в ГИС ЖКХ: алгоритм работы
ресурсоснабжающих организаций**

Организатор: информационный портал
«Управление ЖКХ».

Подробнее на сайте upravlenie-gkh.ru

11 АПРЕЛЯ

**Курс профессиональной переподготовки
«Жилищное хозяйство и коммунальная
инфраструктура»**

Организатор: Университет Минстроя

Подробнее на сайте niisf.org

11 АПРЕЛЯ

Курс профессиональной переподготовки «Градостроительство и территориальное планирование»

Организатор: Университет Минстроя

Подробнее на сайте niisf.org

В ЛЮБОЙ МОМЕНТ

Онлайн-школа для начинающих сметчиков

Курс рассчитан на начинающих сметчиков и сметчиков без опыта работы. По окончании обучения выдается удостоверение о повышении квалификации установленного образца. Организатор: учебный центр ГАУ «УГЭЦ РТ»

Подробнее на сайте proff-standart.ru

ЕЖЕМЕСЯЧНО

Курсы «Ценообразование и сметное нормирование в строительстве». I ступень — начинающие сметчики

Организатор: учебный центр ГАУ «УГЭЦ РТ»

Подробнее на сайте proff-standart.ru



ПО МЕРЕ КОМПЛЕКТОВАНИЯ ГРУППЫ

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

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

ПО МЕРЕ КОМПЛЕКТОВАНИЯ ГРУППЫ

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

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

04/2023

4 АПРЕЛЯ

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

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

6–9 АПРЕЛЯ

Выставка «Загородный дом — 2023»

В экспозиции будут представлены товары и услуги для строительства и обустройства недвижимости за чертой города

Москва, ВДНХ

11–13 АПРЕЛЯ

Международный строительный конгресс «Наука. Инновации. Цели. Строительство» (МСК-2023)

Мероприятие пройдет под эгидой Минстроя России. Оно охватит основные темы строительной отрасли. Участникам представится возможность познакомиться с последними научными разработками в области строительных конструкций и материалов, с уникальными методами проектирования и новыми техническими и технологическими возможностями отрасли

ЦДП, Москва, ул. Покровка, 47

13 АПРЕЛЯ

Семинар «Техническое регулирование в строительстве и основные изменения в области градостроительного законодательства»

В программе обучения:

- изменения в градостроительном регулировании;
- изменения в техническом регулировании

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

13–14 АПРЕЛЯ

Национальная премия «Умный город», выставка отраслевых решений и победителей конкурса лучших муниципальных практик

Мероприятие пройдет в рамках ведомственного проекта Минстроя России по цифровизации городского хозяйства

Красноярск

Подробности на сайте forumsmartcity.ru

13–14 АПРЕЛЯ

Межрегиональная конференция «Практика управления МКД»

В рамках мероприятия предоставлена возможность повышения квалификации от РЭУ имени Плеханова, Финансового университета при Правительстве РФ, РАНХиГС при Президенте РФ, ФАУ «РосКапСтрой» и Университета Минстроя НИИСФ РААСН

В программе конференции:

- работа УО по-новому: правила и механизмы;
- судебная практика: ключевые кейсы;
- мастер-класс в рамках программы по обмену опытом;
- открытый микрофон

Казань, место определяется

Подробности на сайте www.upravlenie-gkh.ru

17–21 АПРЕЛЯ

Сочинский Всероссийский жилищный конгресс

Крупное деловое мероприятие в сфере недвижимости формата B2B. Традиционно конгресс будет проходить пять дней и охватит важнейшие сегменты рынка недвижимости: жилищное строительство, риелторский бизнес, коммерческую недвижимость, ипотечное кредитование, информационные ресурсы и другие темы

Сочи, Radisson Blu Resort & Congress Centre



СПТОКРАНЫ
WWW.CRANE-EXPO.RU



МЕЖДУНАРОДНАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ВЫСТАВКА

СПТОКРАНЫ

СПЕЦТЕХНИКА И ПОДЪЕМНО-ТРАНСПОРТНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ

5-7 апреля 2023 г.

ЦВК ЭКСПОЦЕНТР,
павильон № 8

