

# Стройэкспертиза

Республика Татарстан



отраслевой журнал в ваших интересах

ноябрь 2022

**«Зеленый» ГОСТ –**  
новый взгляд  
на жилую застройку?

[stroyex.pro](http://stroyex.pro)

# КАК

*ТИМ из инструмента «желательного» превратится в «обязательный»?  
выгодно инвестировать в недвижимость Грузии?  
строить при помощи VR-реальности?  
УК может повысить доходность застройщика?*

# МИР КЛИМАТА

EXPO 2023

18 лет  
объединяем  
рынок

EXPO  
КОНГРЕСС  
HVAC/R  
ИНДУСТРИЯ

28 февраля –  
3 марта 2023  
Москва  
ЦВК «Экспоцентр»

Бизнес,  
который  
делают  
ЛЮДИ

Реклама ООО «Евроэкспо»

Организаторы:



Генеральный  
интернет-  
партнер:

При поддержке:



## Редакция:

**Главный редактор:** Тюрин Артем Дмитриевич

**Авторы текстов:** Елена Злотникова,  
Марина Орлова, Екатерина Авдошина,  
Александра Севостьянова,  
Гулюся Салахутдинова, Ольга Туманская

**Дизайн, верстка, корректура:**

Медиагруппа Тюриных

## Коммерческий отдел:

+7 (843) 253-32-36

mail@tyurins.ru

## Издатель:

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

Адрес издателя: Казань, ул. Чулпан, 18

**Учредитель:** А.Д. Тюрин

## Адрес редакции:

420111, ул. Дзержинского, 10

Телефон: +7 (843) 253-32-36

E-mail: mail@tyurins.ru

[minstroy.tatarstan.ru/rus/stroitelnyy-zhurnal-stroyekspertiza.htm](http://minstroy.tatarstan.ru/rus/stroitelnyy-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:** официальный сайт Правительства России,  
Минстрой РТ, Минстрой РФ, ГАУ «УГЭЦ РТ»,  
Министерство экологии и природных ресурсов  
РТ, Центр общественного контроля в сфере  
ЖКХ РТ, «Унистрой», «СМУ-88» и другие

Использование материалов допускается только  
по согласованию с редакцией

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

Распространяется бесплатно  
16+

[stroyex.pro](http://stroyex.pro)

# СОДЕРЖАНИЕ

События ..... 2

## АКТУАЛЬНОЕ

Жилой застройке — зеленый свет ..... 5

## СТРОИТЕЛЬСТВО

Цифровизация, на старт!

К строительству по госзаказу  
предъявили новые требования ..... 10

Брусчатка — выбор стратегов.  
10 причин выбрать брусчатку ..... 16

## НЕДВИЖИМОСТЬ

Грузия: квартира с видом на жительство ..... 18

Эксклюзивные отделочные  
материалы в вашем доме ..... 22

## ТЕХНОЛОГИИ

Прощай, строительная каска.  
Здравствуй, VR-шлем ..... 24

CSoft\* поддержала конкурс «Хайтек-2022» ..... 27

## МАРКЕТИНГ

Зачем девелоперу управляющая компания? ..... 28

## КАДРЫ

Зарплата? Высокая! ..... 33

Лучший в профессии ..... 35

## ЖКХ

Дозвониться до УК ..... 39

## КОНКУРСЫ

Отраслевые конкурсы ..... 40

## КАЛЕНДАРЬ МЕРОПРИЯТИЙ

Календарь отраслевых мероприятий ..... 43



## В РОССИИ РАЗРАБОТАЮТ ГОСТ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЙ МОДУЛЬНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Глава Минстроя России Ирек Файзуллин подписал Дорожную карту по созданию нормативной и институциональной базы, необходимой для широкого внедрения технологий модульного строительства в стране. Документ предусматривает также подготовку и утверждение нового ГОСТ Р «Модульные здания и конструкции. Классификация». Кроме технических документов планируется актуализировать и нормативные правовые акты для снятия имеющихся ограничений при выдаче технических свидетельств на модульные конструкции и упрощения прохождения строительной экспертизы при строительстве объектов из крупногабаритных модулей.

— Основные преимущества модульных технологий — это высокие скорость и качество строительства, низкие трудозатраты и позитивное влияние на рост технологического и промышленного потенциала отрасли, — отметил замминистра ведомства Сергей Музыченко. — С учетом важной общей задачи по восстановлению жилья, инфраструктуры и социальных объектов в новых регионах России мы должны в сжатые сроки создать всю необходимую базу для развития модульных технологий строительства.



## В НОВОСТРОЙКАХ ПОЯВЯТСЯ ПЛОЩАДКИ ДЛЯ БЕСПИЛОТНИКОВ

Минстрой России и госкорпорация ВЭБ.РФ начали работу по созданию инфраструктуры для БПЛА. Предоставить соответствующие предложения им поручил вице-премьер РФ, глава Минпромторга Денис Мантуров.

В тексте поручения говорится: «Подготовить и представить в правительство предложения, направленные на увеличение в трехлетней перспективе доли вводимых в эксплуатацию зданий и придомовых территорий, в которых предусмотрены возможности для размещения терминальной инфраструктуры для беспилотной аэро-доставки грузов».

Планируется также ввести меры по стимулированию застройщиков к включению терминальной инфраструктуры в состав проектов новых зданий. Кроме того, требования к обеспечению аэромобильности будут включены и в градостроительные планы и регламенты.



## В ТАТАРСТАНЕ ПЛАН ПО СДАЧЕ ЖИЛЬЯ ПЕРЕВЫПОЛНЕН НА 8,5%

Всего сдано 2 млн 990 тыс. кв. м, что на 8,5% больше запланированных показателей, сообщил Марат Айзатуллин, министр строительства, архитектуры и ЖКХ РТ, на республиканском совещании в Доме Правительства РТ. Из общего объема на индивидуальное жилищное строительство приходится 2 млн 137 тыс. кв. м, на многоквартирное инвестиционное жилье — 747 тыс. кв. м, на социальную ипотеку — 105,8 тыс. кв. м. Все 15 республиканских программ по строительству выполнены на 92%. Девять программ, в которые входят 184 объекта, завершены. Из четырех программ обеспечения жильем отдельных категорий граждан на сегодняшний день в работе остается одна.



## КГАСУ ВКЛЮЧИЛ В СВОЮ ОБРАЗОВАТЕЛЬНУЮ ПРОГРАММУ РЕАЛЬНЫЕ ЖК

Институт архитектуры и дизайна КГАСУ и одна из крупнейших девелоперских компаний Татарстана договорились о проведении практических занятий для студентов вуза на территории жилых комплексов застройщика. Первое подобное занятие было проведено для 23 студентов второго и третьего курсов кафедры графического моделирования, которые побывали в пяти ЖК и ознакомились с их архитектурно-пространственными решениями, а также с применением разных материалов в отделке фасадов. Будущие специалисты смогли самостоятельно оценить их фактуру и пластику в реальных условиях.





### ПРОТЯЖЕННОСТЬ ДОРОГ В ТАТАРСТАНЕ УВЕЛИЧИТСЯ НА 368 КМ

Это произойдет в ближайшие три года — такие сроки и цифры озвучил Тимур Никон, замминистра транспорта и дорожного хозяйства РТ, выступая на V отраслевом форуме по государственно-частному партнерству. В 368,5 км вошли строящиеся в настоящее время в республике скоростная автомагистраль М-12, обход Нижнекамска и Набережных Челнов от трассы М-7 и автодорога Шали — Бавлы на участке Алексеевское — Альметьевск. Сегодня протяженность татарстанской дорожной сети составляет более 40 тыс. км дорог. Из них 1,2 тыс. км приходится на федеральные дороги, 13,5 тыс. км — региональные и 25,5 тыс. км — местные. В этом году в Казанской, Набережночелнинской, Нижнекамской агломерациях и на региональной сети будет отремонтировано 91,3 км автодорог. К 2024 году поставлена задача долю дорог регионального значения, соответствующих нормативным требованиям, довести с 46,3% до 50%, автомобильных дорог городских агломераций — с 80,47% до 85%.



### МЕБЕЛЬ, ВОЗМОЖНО, СТАНЕТ ПРЕДМЕТОМ ЗАЛОГА ПО ИПОТЕКЕ

Минстрой России предлагает внести изменения в федеральные законы, регулирующие долевое строительство и ипотеку, с целью установления возможности признания мебели предметом залога. Это позволит снизить расходы конечных покупателей — граждан Российской Федерации, сказал Никита Стасишин, замминистра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ, на совещании, которое прошло в рамках 33-й международной выставки «Мебель-2022». Предметом обсуждений стали меры, необходимые для увеличения доли новых квартир с мебелью, и поправки в законодательство, которые позволяют продавать новые, уже меблированные квартиры, в том числе по договорам долевого участия и по ипотечным договорам. Стасишин отметил, что необходимо сокращать цепочку посредников между производителями мебели и застройщиками для уменьшения издержек, которые в конечном счете будут нести девелоперы и покупатели меблированных квартир.



### ЧИСЛО ИПОТЕЧНЫХ СДЕЛОК В ТАТАРСТАНЕ ВЫРОСЛО В ДВА РАЗА

Общее количество регистраций ипотек в республике в октябре составило 9,2 тыс. Для сравнения: в мае текущего года их число составляло 4,5 тыс., о чем свидетельствуют данные Росреестра Татарстана. Наибольшее количество сделок пришлось на жилые помещения и земельные участки, фиксируется увеличение спроса на недвижимость в новостройках. Лидерами по количеству сделок с недвижимостью в 2022 году стали Казань (15 414) и Набережные Челны (5938), среди районов — Нижнекамский (2724), Альметьевский (2407), Пестречинский (2382), Зеленодольский (1991), Лаишевский (1394), Елабужский (1137), Бугульминский (1117), Высокогорский (1042). Всего в Росреестр Татарстана с января по октябрь поступило 957 тыс. заявлений на учетно-регистрационные действия, что на 80 тыс. больше, чем в прошлом году.



### ЦЕНТР ОБЩЕСТВЕННОГО КОНТРОЛЯ В СФЕРЕ ЖКХ РТ ОБУЧИТ БЕСПЛАТНО

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

Основные темы курсов:

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

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



БРУСЧАТКА  
ТРОТУАРНАЯ ПЛИТКА  
БОРДЮРЫ

4GRANI-KZN.RU

ДЕРЖИМ  
ЦЕНЫ  
2022 ГОДА!

СКИДКА 15%  
НА БРУСЧАТКУ  
ИЗ НАЛИЧИЯ

ул. Южно-промышленная, 3К8

☎ 8 (843) 203-20-02

✉ 4grani@list.ru

📍 grani4tt

🐦 4granit

🌐 4grani-kzn.ru





# ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКЕ — ЗЕЛЕНЬ СВЕТ

— А вон тот серый дом — зеленый?  
— Конечно зеленый.

Подобные диалоги пока что кажутся абсурдом, но постепенно войдут в норму: 1 ноября 2022 года вступил в силу так называемый «зеленый» ГОСТ. Новый национальный стандарт предлагает конкретные критерии для «зеленого» строительства многоквартирных домов. Способен ли он серьезно повлиять на отрасль и дать толчок формированию концептуально нового взгляда на качество жилой застройки?

Работа над ГОСТ Р 70346-2022 «Зеленые» стандарты. Здания многоквартирные жилые «зеленые». Методика оценки и критерии проектирования, строительства и эксплуатации» велась с 2021 года, а активная фаза формирования и обсуждений закончилась весной 2022-го.

«ГОСТ учитывает множество факторов, влияющих на качество жизни людей, от доступности среды и безопасности зданий до улучшения экологии и развития культуры обращения с отходами», — дал емкое

определение новому стандарту Виталий Мутко, гендиректор ДОМ.РФ.

К слову, именно ДОМ.РФ выступает непосредственным центральным органом системы сертификации, но при этом оценочные действия делегирует профильным аккредитованным экспертам (органам по сертификации).

Что же нужно, чтобы здание, независимо от своего цвета, называлось «зеленым»?

### «ЕГЭ» для здания

Во многом соответствие новому ГОСТу похоже на школьный экзамен. Стандарт вводит количественные и качественные характеристики оценки МКД в России по «зеленому» критериям, охватывающим весь жизненный цикл объекта.

Всего в новом стандарте 81 критерий в 10 категориях. Из них обязательных — 37, за соответствие им система начисляет баллы (в сумме они могут дать 67 баллов). В дополнение имеются и 44 добровольных «зеленых» критерия. Соответствие им приносит уже 95 баллов. Если оценка МКД набирает более 50% от максимально возможного рейтингового значения, здание получает «зеленый» сертификат.

При соответствии всем обязательным критериям на удовлетворительном уровне («на тро-

## НОВЫЙ СТАНДАРТ НЕ НОСИТ РАДИКАЛЬНЫЙ, ПЕРЕВОРАЧИВАЮЩИЙ ОТРАСЛЬ С НОГ НА ГОЛОВУ ХАРАКТЕР. ПОЧТИ ВСЕ ДОМА НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ УЖЕ СООТВЕТСТВУЮТ МИНИМАЛЬНОМУ НАБОРУ ТРЕБОВАНИЙ, СОДЕРЖАЩИХСЯ В НЕМ.

ечку») многоквартирному дому присваивается рейтинговое значение «хорошо». А чтобы стать круглым «отличником», нужно сдать экзамен по обязательным пунктам на «хорошо».

Любой дом можно проверить уже сейчас. Данные находятся в разделе «Каталог новостроек» в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС), достаточно установить «зеленый» фильтр.

Чтобы получить сертификат соответствия на стадии проектирования, оценка МКД должна быть выполнена после получения положительной экспертизы проектной документации и при условии размещения в ЕИСЖС данных, подтверждающих выполнение «зеленых» критериев. Можно получить сертификат и по окончании строительства — при этом оценка должна быть проведена не позднее 1 года после выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Как скоро мы увидим «сертифицированные здания», предсказать сложно, но в принципе застройщики не боятся новых стандартов.



**Все требования стандарта оправданы, считает Дмитрий Голев, коммерческий директор Optima Development\*:**

— Если оценивать обязательные рейтинговые пункты, то непременными атрибутами новостроек должны стать энергоэффективность класса А и выше, предчистовая отделка, инфраструктура для людей с ограниченными возможностями. Новые правила предусматривают применение экологических технологий и материалов на всех стадиях строительства. Результатом станет минимизация антропогенного воздействия на окружающую среду или даже благотворное воздействие на нее в ходе возведения домов и благоустройства прилегающих территорий, а также сокращение расходов на тепло- и электроснабжение после постройки. Следование экостандарту сделает жилье эстетичнее и комфортнее, позволит жителям экономить на коммунальных услугах, существенно упростит жизнь людям с инвалидностью благодаря безбарьерной среде.

Новый стандарт не носит радикальный, переворачивающий отрасль с ног на голову характер, уверен Голев. Почти все дома на первичном рынке уже соответствуют



В 2017 году в Татарстане презентовали 16-этажку, сертифицированную по стандарту BREEAM. Тогда технологии, использованные ООО «ЮИТ Казань», были в новинку



В ЖК «Царево Village» под Казанью расположен первый в регионе многоквартирный дом с альтернативными источниками энергии. Электричество для домашних нужд вырабатывается солнечными панелями, отопление и горячее водоснабжение — от геотермального теплового насоса и солнечных коллекторов

минимальному набору требований, содержащихся в нем. В большинстве новостроек либо есть, либо потенциально запроектированы технологии раздельного сбора мусора, установлены энергоэффективные стеклопакеты, датчики движения для включения света и светодиодные лампы, а фасады утеплены. Во многом новый стандарт узаконивает текущее положение. Большинство критериев носит лишь рекомендательный характер. Лишь часть критериев из стандарта станут обязательными. Вместе с тем значительного роста цен не предвидится, ведь большинство реализуемых проектов уже им

соответствует. На рынке много предложений, и люди сами смогут сориентироваться и выбрать или экономии, или переплату за большую экологичность и комфорт.

### К сертификации готов!

Институт развития ДОМ.РФ уже получил предварительные договоренности о сертификации зданий с рядом крупных застройщиков. Проводится оценка семи пилотных проектов — один в татарстанском Иннополисе.

К слову, в республике уже давно есть свои примеры «зеленого» строительства. Среди них — сертифи-

цированный по стандарту BREEAM 16-этажный дом на 120 квартир, построенный в 2017 году ООО «ЮИТ Казань». Система приточно-вытяжной вентиляции с рекуперацией тепла, регенерация электроэнергии в лифтах, оконные стеклопакеты с низкоэмиссионным покрытием, автоматическая регуляция теплоснабжения по наружной температуре — все это тогда еще было в новинку.

Сейчас застройщики готовы и к другим вызовам времени, и использование энергоэффективных технологий при строительстве идет «по умолчанию».

В малоэтажном ЖК «Царево Village» под Казанью расположен первый в регионе многоквартирный дом с альтернативными источниками энергии, введенный в эксплуатацию в 2021 году и уже заселенный. В доме реализовано сразу три альтернативных источника получения энергии: электричество для домашних нужд вырабатывается солнечными панелями, отопление и горячее водоснабжение — от геотермального теплового насоса и солнечных коллекторов. В компании «Унистрой» не скрывают, что использовали европейский опыт, но выражают надежду, что через пять-семь лет каждый третий жилой дом в Татарстане будет с альтернативными источниками энергии.



**Искандер Юсупов, заместитель генерального директора девелоперской компании «Унистрой»:**

— Акцент на экологизацию жилого строительства — положительный тренд, который наметился еще три-четыре года назад. Это так называемые стандарты ESG, которых придерживаются многие федеральные девелоперы. С учетом растущих темпов жилого строительства, все эти явления актуальны. Я бы смотрел еще шире:

**ТО, ЧТО ПРИ РАЗРАБОТКЕ НОВОГО ГОСТА ДОМ.РФ И МИНСТРОЙ РОССИИ УЧИТЫВАЛИ ПЕРЕДОВОЙ МЕЖДУНАРОДНЫЙ ОПЫТ В АНГЛИЙСКОМ СТАНДАРТЕ BREEAM, АМЕРИКАНСКОМ LEED И НЕМЕЦКОМ DGNB, ЭКСПЕРТЫ НЕ СКРЫВАЮТ. ПРИ ЭТОМ ИНОСТРАННЫЕ СТАНДАРТЫ «ЗЕЛЕНОГО» СТРОИТЕЛЬСТВА ТАК И НЕ СТАЛИ СИСТЕМОЙ ДЛЯ ДЕВЕЛОПЕРОВ, НО ЕСТЬ ШАНС, ЧТО НОВЫЙ ОТЕЧЕСТВЕННЫЙ СМОЖЕТ В КОРНЕ ИЗМЕНИТЬ СИТУАЦИЮ.**

необходимо соблюдение стандартов бережливого производства на стройплощадках, в офисах девелоперов, а далее — внедрение их в жизнь через оснащение жилых комплексов элементами экологичного строительства. Уже сейчас мы устанавливаем солнечные панели на котельные, стараемся оснастить квартиры датчиками защиты от протечек и системами удаленного включения-выключения электроприборов, на паркингах предусматриваем зарядки для электрокаров, а в колясочных — для электросамокатов.

решающим условием для выбора той или иной новостройки покупателем, за которого в новых экономических реалиях битва пойдет нешуточная.



**Марина Слуцкая, директор по устойчивому развитию ДОМ.РФ:**

— Выдача первых сертификатов планируется на I квартал 2023 года, одновременно с этим должна начаться сертификация проектов на коммерческой основе. С запуском системы сертификации мы прогнозируем увеличение доли нового строительства, признанного «зеленым». В случае наличия дополнительных стимулов для строительства таких домов, финансовых или нефинансовых, доля может вырасти на порядок. Мы готовы активно взаимодействовать с застройщиками Татарстана, чтобы обеспечить использование ими «зеленых» стандартов.

По словам Марины Слуцкой, работа над нацстандартами «зеленого» строительства продолжается. Минстрой России совместно с ДОМ.РФ разрабатывают проект национального стандарта для «зеленого» строительства индивидуального жилья, который должны завершить в 2023 году. А к 2024 году они планируют разработать национальный стандарт для «зеленого» капитального ремонта.

Многие эксперты полагают, что покупателям не стоит бояться нового стандарта: повышение цен на квадратный метр он вряд ли вызовет.

### Позабудь о том, что было

То, что при разработке нового ГОСТа ДОМ.РФ и Минстрой России учитывали передовой международный опыт в английском стандарте BREEAM, американском LEED и немецком DGNB, эксперты не скрывают. При этом иностранные стандарты «зеленого» строительства так и не стали системой для девелоперов, но есть шанс, что новый отечественный сможет в корне изменить ситуацию.

Зарубежным «зеленым нормам» мешало множество факторов: отсутствие понимания экономической целесообразности внедрения принципов устойчивого развития, недостаточная информированность общества о преимуществах использования передовых экологических технологий и, как следствие, невысокий уровень запроса от конечных потребителей, отсутствие адаптированной версии стандарта в соответствии с российскими нормами. Новый ГОСТ закрывает сразу несколько спорных моментов, одновременно являясь более понятным и привлекательным для застройщиков, и может стать дополнительным



Фото: сайт Министерства экологии и природных ресурсов РТ

*Следование экостандарту делает жилье эстетичнее и комфортнее, позволит жителям экономить на коммунальных услугах, существенно упростит жизнь людям с инвалидностью благодаря безбарьерной среде*

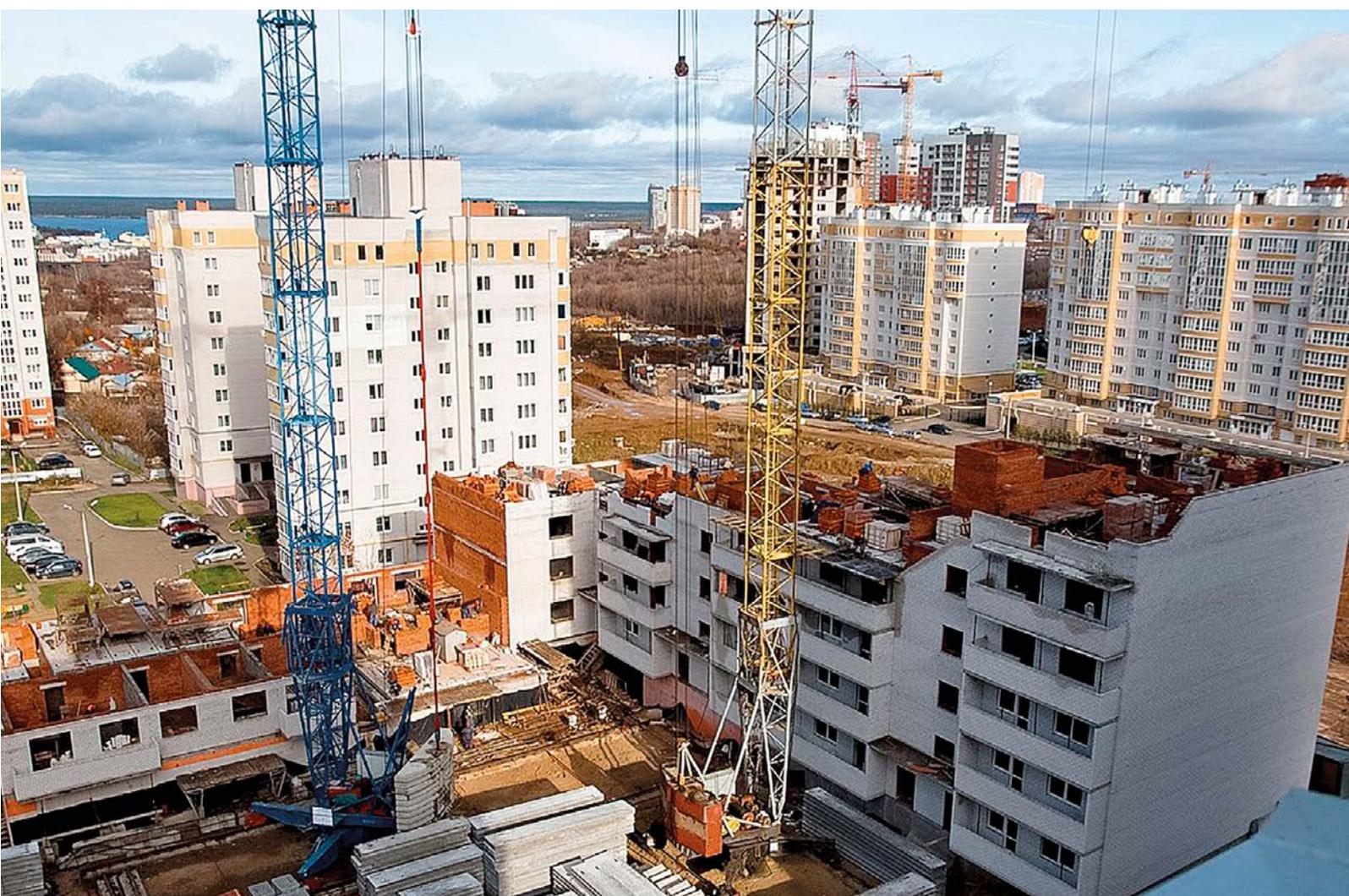
«Зеленый» ГОСТ не предполагает внедрения запредельных решений, существенно влияющих на себестоимость строительства. А вот плюсы от проживания в «зеленом» доме могут быть нешуточные. Снижение расходов на коммуналку, экологичность материалов, использованных при строительстве и отделке, зеленые оазисы за окном — только часть из них. Несомненно и то, что «зеленые» проекты будут способствовать и формированию особого «комьюнити жильцов» (которое для многих девелоперов также стало задачей) — любителей ЗОЖ, людей, сортирующих мусор (а не выставляющих свой неароматно пахнущий мешок на пару дней на лестничную клетку). Консолидации активистов, готовых выйти на добровольный субботник и отмечать праздники в чистом дворе со своими соседями. Идиллическая картинка, которая, надеемся, станет реальностью! **□**

Елена Злотникова

\*Компания «Оптим Девелопмент»

**ВЫДАЧА ПЕРВЫХ СЕРТИФИКАТОВ ПЛАНИРУЕТСЯ НА I КВАРТАЛ 2023 ГОДА, ОДНОВРЕМЕННО С ЭТИМ ДОЛЖНА НАЧАТЬСЯ СЕРТИФИКАЦИЯ ПРОЕКТОВ НА КОММЕРЧЕСКОЙ ОСНОВЕ.**

# СТРОИТЕЛЬСТВО И НЕДВИЖИМОСТЬ



**ЦИФРОВИЗАЦИЯ, НА СТАРТ!  
К СТРОИТЕЛЬСТВУ ПО ГОСЗАКАЗУ  
ПРЕДЪЯВИЛИ НОВЫЕ ТРЕБОВАНИЯ**

**БРУСЧАТКА — ВЫБОР СТРАТЕГОВ**

**ГРУЗИЯ: КВАРТИРА С ВИДОМ  
НА ЖИТЕЛЬСТВО**

**ЭКСКЛЮЗИВНЫЕ ОТДЕЛОЧНЫЕ  
МАТЕРИАЛЫ В ВАШЕМ ДОМЕ**



# ЦИФРОВИЗАЦИЯ, НА СТАРТ!

## К СТРОИТЕЛЬСТВУ ПО ГОСЗАКАЗУ ПРЕДЪЯВИЛИ НОВЫЕ ТРЕБОВАНИЯ

Новинки градостроительного законодательства и громкие заявления первых лиц отрасли: совместный семинар Минстроя РТ и УГЭЦ РТ собрал в Казани полный зал участников и смог удивить не только своей актуальной повесткой, но и озвученными на нем планами по развитию сферы строительства, реализация которых начнется уже с 1 января 2023 года.

— Экспертиза сегодня решает большой объем задач в строительной отрасли республики и является ключевой организацией в области эффективных решений, нововведений и просвещения профессиональ-

ного сообщества, — приветствовал участников семинара **Марат Айзатуллин**, министр строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан.

Он отметил, что эксперты по праву составляют интеллектуальную элиту строительной отрасли и у них есть чему учиться. Впрочем, данное заявление подтверждала и сама аудитория семинара — зал был заполнен под завязку, многие присоединились к мероприятию онлайн. Примечательно, что среди слушателей можно было увидеть не только представителей государственных заказчиков, застройщиков, инвесторов, строительных и проектных организаций: мероприятие вызвало большой интерес и у будущих специалистов — студентов КГАСУ.

## День X приближается

— Перед нами стоят серьезные задачи на следующий год — это переход на технологии информационного моделирования и новую федеральную сметно-нормативную базу, — обратился к собравшимся Марат Айзатуллин.

Он озвучил конкретную дату этого перехода в Татарстане — 1 января 2023 года.

— Несколько лет мы этот переход откладывали — понятно, что будет тяжело, но совместными усилиями справимся! Все проектировщики и подрядчики должны быть готовы к этому. Что касается государственных структур, то технически и программно мы их уже оснастили, обучение провели.

— Другого пути у нас нет, — согласился со словами министра **Рафар Шакиров**, директор Управления государственной экспертизы и ценообразования Республики Татарстан по строительству и архитектуре. — Без новых технологий немыслимо дальнейшее развитие строительной отрасли. Именно экспертиза сейчас обладает наибольшим опытом практической работы в деле цифровой трансформации строительной отрасли и готова делиться своими знаниями сполна.

Напомним, что текущий год был объявлен в Татарстане Годом цифровизации. Строительный комплекс от этой тенденции не отстал — формирование единой информационной среды стало его ключевой задачей. Тем более что годом ранее в республике была разработана Стратегия цифровой трансформации, в которую вошла и Стратегия цифровизации отраслей Министерства строительства, архитектуры и ЖКХ РТ.

В своем докладе министр отметил, что с внедрением ТИМ и алгоритмов искусственного интеллекта связано большинство из восьми показателей цифровой зрелости по направлению «Строительство».

— Достичь их необходимо к 2030 году, — определил еще один дедлайн Марат Айзатуллин. — Рад отметить, что по направлению «Развитие городской среды»



Марат Айзатуллин, министр строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства РТ: «Перед нами стоят серьезные задачи на следующий год — это переход на ТИМ и новую федеральную сметно-нормативную базу»

из восьми показателей пять уже достигли плановых значений. Что сделало Татарстан лидером по России в этой сфере.

## «Экспертиза готова, а вы?»

— Мы часто слышим от участников отрасли, что они уже перешли на ТИМ. Вместе с Маратом Мансуровичем мы даже посетили несколько таких предприятий, и вот что скажу: это далеко не ТИМ. Да, есть картинка, которая увеличивается, есть цветная графика, но результата-то нет!

Рафар Шакиров озвучил, пожалуй, главную проблему на пути перехода строительной отрасли Татарстана на технологии информационного моделирования. Чтобы данный инструмент из желаемого превратился в реально работающий, необ-

ходимы специалисты. Экспертиза сейчас готова принимать проекты с ТИМ и уже успешно это делает. Проектировщики тоже стараются не отставать, а вот многим заказчикам и подрядчикам следует подтянуться. Тем более что объемы строительства из года в год только растут. Так, по итогам текущего года ожидаемый объем строительных работ превысит 460 млрд руб.

— Учиться надо, это действительно важно, чтобы качество проектирования и строительства было выше, а мы быстрее рассматривали ваши проекты и меньше выдавали замечаний, — отметил руководитель ГАУ «УГЭЦ РТ».

К слову, о замечаниях. Рафар Шакиров постарался развеять сомнения собравшихся в излиш-

**ТЕКУЩИЙ ГОД БЫЛ ОБЪЯВЛЕН В ТАТАРСТАНЕ ГОДОМ ЦИФРОВИЗАЦИИ. СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС ОТ ЭТОЙ ТЕНДЕНЦИИ НЕ ОТСТАЛ — ФОРМИРОВАНИЕ ЕДИНОЙ ИНФОРМАЦИОННОЙ СРЕДЫ СТАЛО ЕГО КЛЮЧЕВОЙ ЗАДАЧЕЙ.**



Рафар Шакиров, директор ГАУ «УГЭЦ РТ»: «Экспертиза обладает наибольшим опытом практической работы в деле цифровой трансформации стройотрасли и готова делиться своими знаниями сполна»

**РАФАР ШАКИРОВ  
ОЗВУЧИЛ, ПОЖАЛУЙ,  
ГЛАВНУЮ ПРОБЛЕМУ  
НА ПУТИ ПЕРЕХОДА  
СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТ-  
РАСЛИ ТАТАРСТАНА  
НА ТЕХНОЛОГИИ  
ИНФОРМАЦИОННОГО  
МОДЕЛИРОВАНИЯ.  
ЧТОБЫ ДАННЫЙ ИНСТРУ-  
МЕНТ ИЗ ЖЕЛАЕМОГО  
ПРЕВРАТИЛСЯ В РЕАЛЬНО  
РАБОТАЮЩИЙ, НЕОБХО-  
ДИМЫ СПЕЦИАЛИСТЫ.**

ней требовательности татарстанской экспертизы.

— Почему эксперт требует именно так, а не иначе? Чтобы разобраться в этом, нужно принять во внимание, выполнения каких задач добиваются наши специалисты. Самое важное — это экономия бюджетных средств, в том числе за счет оптимизации проектных решений. Во-вторых, определение достоверной стоимости строительства, чему будет способствовать переход на новую Федеральную сметно-нормативную базу и ФГИС ЦС. И, конечно же, это общая цифровизация отрасли — внедрение технологий информационного моделирования и проведение госэкспертизы только через Единую цифровую платформу экспертизы.

К слову, переход на Единую цифровую платформу в республике, да и в стране в целом, начался еще в декабре прошлого года.

— Поэтому, как бы вы — проектировщики и заказчики — ни уговаривали нас принять в виде исключения объект по старым правилам, мы этого сделать не можем, — обратился к участникам семинара Рафар Шакиров. — Принцип работы ЕЦПЭ

аналогичный АС Госэкспертизе, может, даже в чем-то более функциональный, поэтому надо принять данный факт и работать по-новому.

### Цена вопроса

Участники семинара отметили, что сегодня даже опытным специалистам бывает сложно уследить за всеми изменениями законодательства. Особенно в области

ценообразования. Существенные перемены коснулись даже его принципов.

Еще несколько лет назад должна была заработать Федеральная государственная информационная система ценообразования в строительстве. В ней собирают, обрабатывают и хранят данные, необходимые для определения сметной стоимости строительства объек-



Совместный семинар Минстроя РТ и УГЭЦ РТ собрал в Казани более сотни участников, многие присоединились к мероприятию онлайн

тов, которые финансируются с привлечением бюджетных средств. Но запуск ее долго откладывался. Сегодня вопросы, касающиеся вступления в силу новой Федеральной сметно-нормативной базы и работы системы ФГИС ЦС, все еще находятся на стадии решения.

— Пока не все так радужно, но мы ожидаем кардинальных решений по данному вопросу, — прокомментировал ситуацию руководитель ГАУ «УГЭЦ РТ».

Несмотря на то что Татарстан находится на первом месте по уровню наполняемости системы ФГИС ЦС по Приволжскому федеральному округу, есть объективные сложности в том, чтобы система заработала как положено. Данный вопрос сейчас также находится на контроле и ждет решения на уровне руководства республики. Собственно, это и определит то, как отрасль будет работать с 2023 года.

Блок ценообразования открыл **Рустем Мифтахутдинов**, заместитель директора ГАУ «УГЭЦ РТ». Он обозначил типовые ошибки, которые допускают заявители в документах, предоставляемых на экспертизу, и уже «набили оскомину у экспертов».

— Казалось бы, все они лежат на поверхности нормативных документов. Условно их можно разделить на две части. Во-первых, это ошибки в сопроводительных документах, представляемых на госэкспертизу: оформительские неточности, некорректные данные, а также отсутствие или неполнота данных, подтверждающих затраты, учтенные в сметной документации. Во-вторых, это ошибки в применении сметных нормативов. Здесь речь идет о применении нормативов, не соответствующих проектной документации и заданию на проектирование, о неправомерной корректировке сметных нормативов и, конечно же, некорректном применении коэффициентов.

**Любовь Каримова**, заместитель директора ГАУ «УГЭЦ РТ», представила участникам семинара обзор



Любовь Каримова, заместитель директора ГАУ «УГЭЦ РТ»: «Наша основная задача на данный момент — наполнить ФГИС ЦС информацией о стоимости ресурсов»

изменений в ценообразовании и сметном нормировании в области градостроительной деятельности, которые продиктованы вступлением в силу новых нормативных документов. Подробно она остановилась и на вопросах, связанных с переходом на ресурсно-индексный метод ценообразования в строительстве, при котором источником формирования сметной стоимости объектов будет являться информация о сметных ценах из ФГИС ЦС.

— Наша основная задача на данный момент — наполнить ФГИС

ЦС информацией о стоимости ресурсов представителей, — рассказала Любовь Каримова. — По поручению Минстроя РТ мы в ежедневном режиме проводили работу с производителями и с поставщиками Татарстана. На сегодняшний день итоги этой работы следующие: мы разместили информацию 123 производителей, еще не разместили — 168. Что касается поставщиков, разместили 14, не разместили — 25.

В целом вопросов в части ценообразования у представи-

**РАФАР ШАКИРОВ ПОСТАРАЛСЯ РАЗВЕЯТЬ СОМНЕНИЯ СОБРАВШИХСЯ В ИЗЛИШНЕЙ СТРОГОСТИ ТАТАРСТАНСКОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ. — ПОЧЕМУ ЭКСПЕРТ ТРЕБУЕТ ИМЕННО ТАК, А НЕ ИНАЧЕ? ЧТОБЫ РАЗОБРАТЬСЯ В ЭТОМ, НУЖНО ПРИНЯТЬ ВО ВНИМАНИЕ, ВЫПОЛНЕНИЯ КАКИХ ЗАДАЧ ДОБИВАЮТСЯ НАШИ СПЕЦИАЛИСТЫ. САМОЕ ВАЖНОЕ — ЭТО ЭКОНОМИЯ БЮДЖЕТНЫХ СРЕДСТВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ЗА СЧЕТ ОПТИМИЗАЦИИ ПРОЕКТНЫХ РЕШЕНИЙ.**



*Цифровизация отрасли без соответствующей программной поддержки невозможна. Игорь Алексеев, начальник управления экспертизы ГАУ «УГЭЦ РТ», рассказал о цифровых сервисах, которые сегодня действуют в Татарстане*

телей отрасли накопилось достаточно. Об этом свидетельствовал и телеграм-чат ГАУ «УГЭЦ РТ», созданный специально для этих целей. Что включает в себя стоимость материала и оборудования по ФГИС? Возможно ли включение в договор на СМР непредвиденных затрат в виде суммы, без их расшифровки? Каким образом регламентируется коэффициент для промышленных зданий? Десятки вопросов, адресованных участникам семинара экспертам, получили ответы. В течение четырех часов специалисты ГАУ «УГЭЦ РТ» говорили о важных изменениях, которые произошли в области ценообразования, подробно останавливаясь на каждом из них.

### ТИМ — и этим все сказано

Экспертизу проектов с цифровой информационной моделью ГАУ «УГЭЦ РТ» осуществляет вот уже семь лет, начиная с 2015 года. Учреждением рассмотрена проектная документация десятков объектов с ТИМ. Так что это ведомство по праву можно причислить к пионерам ТИМ-движения в стране. В этом году ГАУ «УГЭЦ РТ» полу-

чило официальное признание своих заслуг, войдя в состав Правления Ассоциации экспертиз России и рабочей группы по направлению «Цифровое развитие института экспертизы». И это стало для экспертов еще одним стимулом продвигать цифровые технологии.

— На сегодняшний день учреждением рассмотрена проектная доку-

ментация с ТИМ различного назначения, от парковок и детских садов до социального жилья, тем самым мы просмотрели различные сценарии использования информационной модели экспертами. Так как мы проверили достаточное количество пилотных проектов, то для себя выделили ключевое преимущество при работе с ТИМ — проекты, которые были выполнены с применением ТИМ, оказались точнее в части определения достоверности сметной стоимости, — рассказал Рафар Шакиров.

Переход на технологии информационного моделирования поднимает деятельность любой строительной компании на более высокий уровень, а работа в единой цифровой среде позволит повысить качество строительства, сократить сроки и более точно определять стоимость. Но если мы говорим о масштабной цифровизации отрасли, представить ее без соответствующей программной поддержки просто невозможно. В стране все еще существует большая потребность в создании цифровых сервисов. В целях их консолидации и структурирования 21 октября 2022 года распоряжением Правительства РФ были утверждены концепция и план мероприятий по созданию единой цифровой плат-



*Участники семинара отметили, что сегодня даже опытным специалистам бывает сложно уследить за всеми изменениями законодательства*



Семинар вызвал интерес не только у представителей госзаказчиков, застройщиков, строительных и проектных организаций, но и у будущих специалистов — студентов КГАСУ

формы РФ «ГосТех». Она позволит быстро, эффективно и, что немаловажно, единообразно создавать цифровые сервисы для госуслуг.

**Игорь Алексеев**, начальник управления экспертизы ГАУ «УГЭЦ РТ», рассказал о цифровых сервисах, которые сегодня действуют в Татарстане. Свой краткий обзор он начал с Платформы содействия строительству, которая объединяет в себе все цифровые сервисы, доступные в сфере строительства.

— В настоящий момент платформа полноценно функционирует для индивидуального жилищного строительства. Работая в ней, вы можете получить все исходные данные — техусловия, градостроительный план, подать заявление о начале строительства и даже пройти регистрацию своего объекта.

Учебный центр ГАУ «УГЭЦ РТ» проводит обучение заказчиков, ГИПов, сметчиков по ТИМ. Нового материала накопилось много. На ежегодном семинаре эксперты щедро делились своими знаниями и отвечали на самые каверзные вопросы. К слову, в этом им помогали коллеги из Главгосэкспертизы России и Института пространственного планирования Республики Татарстан. В целом второй блок семинара был посвящен самым разным

вопросам экспертизы проектной документации и оказался не менее насыщенным, чем первый.

— Недавно я проводила лекцию для профессионального сообщества, было 20 слушателей, и мы выяснили, что ни один из них никогда не открывал ФЗ «О техническом регулировании»! — обратилась к участникам семинара **Тамара Сальникова**, заместитель начальника управления экспертизы. — Для строительной отрасли это, конечно, нонсенс. Если вы работаете в строительстве, технический регламент о безопасности зданий и сооружений — это ключевой базовый документ, вокруг которого построены все требова-

ния и который распространяется на все этапы жизненного цикла здания или сооружения.

Обзор последних изменений законодательства в части технической регуляторности стал темой выступления Тамары Сальниковой. Она рассказала о том, что изменилось в этой связи на 1 сентября 2022 года. Гузель Нугуманова, начальник управления по организации экспертной деятельности, озвучила порядок подачи документов и рассказала об этапах проведения госэкспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий. Светлана Рученина, начальник отдела инженерного обеспечения, сделала обзор изменений в законодательстве о градостроительной деятельности, связанных с проектированием систем теплоснабжения.

**Николай Тарасов**, главный эксперт отдела специализированных экспертиз, поднял особенно актуальную сегодня тему: какие изменения законодательства коснулись проектирования в части обеспечения пожарной безопасности. И это лишь малая часть докладов, которые звучали на ежегодном семинаре ГАУ «УГЭЦ РТ». Мероприятие стало настоящим кладезем знаний для представителей строительной отрасли — каждый слушатель этого небольшого, но очень емкого курса получил сертификат о прохождении обучения.

**ЭКСПЕРТИЗУ ПРОЕКТОВ С ЦИФРОВОЙ ИНФОРМАЦИОННОЙ МОДЕЛЬЮ ГАУ «УГЭЦ РТ» ОСУЩЕСТВЛЯЕТ ВОТ УЖЕ СЕМЬ ЛЕТ. УЧРЕЖДЕНИЕМ РАССМОТРЕНА ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ ДЕСЯТКОВ ОБЪЕКТОВ С ТИМ РАЗЛИЧНОГО НАЗНАЧЕНИЯ — ОТ ПАРКОВОК И ДЕТСКИХ САДОВ ДО СОЦИАЛЬНОГО ЖИЛЬЯ. ТАК ЧТО ЭТО ВЕДОМСТВО ПО ПРАВУ МОЖНО ПРИЧИСЛИТЬ К ПИОНЕРАМ ТИМ-ДВИЖЕНИЯ В СТРАНЕ.**

# БРУСЧАТКА — ВЫБОР СТРАТЕГОВ

## 10 ПРИЧИН ВЫБРАТЬ БРУСЧАТКУ



Брусчатка давно завоевала доверие покупателей и становится популярной — благодаря своей прочности (а значит, долговому сроку службы), экономичной стоимости, привлекательному виду, стабильным качествам эксплуатации и скорости укладки. Какие еще преимущества есть у этого дорожного покрытия?

- 1. Высокая износостойкость.** Долговечность брусчатки лучше всего подтверждают улицы и площади в российских городах с богатой историей. Это и Красная площадь в Москве, и Дворцовая площадь в Санкт-Петербурге, и, конечно же, территория Казанского Кремля. Сохраняя декоративные и прочностные свойства брусчатке помогает невосприимчивость к воздействию ультрафиолетовых лучей и экстремально низких температур, дорожной соли и химических.
- 2. Устойчивость к погодным факторам.** Методика укладки брусчатки на песчаную подушку дает хороший дренаж, благодаря чему поверхность не деформируется десятилетиями. В дождливую погоду на ней не скапливаются лужи.
- 3. Вариативность решений.** Брусчатка позволяет создавать интересное тротуарное покрытие за счет различных форм, цвета и паттернов мощения. Оригинальный внешний вид материала зачастую ложится в основу всего ландшафтного дизайна.
- 4. Простота укладки.** Владелец частной собственности не потребует дорогостоящая спецтехника для монтажа — такие работы можно выполнить самостоятельно.
- 5. Легкость демонтажа.** Бывает, возникает необходимость заменить канализацию или проложить оптоволоконный кабель. Брусчатку можно без потерь снять, складировать и выложить вновь при выполнении инфраструктурных работ в зоне ее расположения.
- 6. Бюджетный ремонт.** Поврежденный фрагмент мощения можно легко заменить — за короткий срок и без затрат на рабочую бригаду, сохранив при этом общий эстетичный вид дорожного полотна.
- 7. Повторное применение.** Благодаря уникальной прочности материала ранее уже использованную брусчатку с одного места укладки можно интегрировать в любую

другую локацию, без повреждений и закупки нового товара.

8. **Высокая нагрузка.** Брусчатка хорошо зарекомендовала себя там, где требуется особая износостойкость покрытия. Она разработана для эксплуатации на площадках с большими нагрузками — парковках у торговых центров, дорожках и парковках в жилых комплексах и коттеджных поселках, а также предусмотрена для укладки под парковку и проезжую часть на промышленном производстве, АЗС или автомойке.

9. **Безопасность для здоровья.** Это один из самых экологически чистых строительных материалов — выделение вредных веществ в землю и атмосферу отсутствует.

10. **Автоматизированное производство.** Так как технологическая цепочка исключает человеческий фактор, дозирование инертных материалов, красящих пигментов и химических добавок происходит с идеальной точностью. Это гарантирует достижение всех необходимых качеств для прочности, эстетики и экологичности.

Компания «4ГРАНИ» с заводами-производителями в Казани и Тольятти уверенно и быстро развивается на рынке брусчатки. В ассортименте бренда есть также тротуарная плитка, бортовые и стеновые камни, дорожные лотки, блоки, бетон и раствор.

Вся продукция завода «4ГРАНИ» проходит соответствующую сертификацию, документ, подтверждающий ее, выдается каждому покупателю.

Стандарты качества, постоянное усовершенствование технологий, выпуск эксклюзивных коллекций каждый сезон, индивидуальный подход к заказу любого объема — вот главные показатели, которые отличают завод от конкурентов.

Компания оказывает услуги в сферах проектирования, укладки, ландшафтного дизайна и комплексного мощения.

Многoletний опыт работы по всей России и безупречная репутация этого отечественного производителя — гарантия качества вашей покупки!



#### Советует специалист:

**Алексей Добридни́к,**  
начальник производства ООО «4ГРАНИ»:

— Метод полусухого вибропрессования, с помощью которого нами изготавливаются брусчатка и бордюры, дает возможность учитывать задачи наших клиентов. Технология и рецептура позволяют нам получить большое количество цветовых решений, однородную структуру изделий или же многослойную. Каждый слой влияет на потребительские свойства, а также на срок эксплуатации и устойчивость к температурным перепадам.

Мы можем изготовить брусчатку различной высоты (от 50 до 100 мм), что расширяет спектр ее применения: от простых дачных дорожек до территорий, рассчитанных под большегрузный транспорт.



**Григорий Шалюпин,**  
руководитель отдела продаж  
ООО «4ГРАНИ»:

— Безусловно, самые интересные проекты — те, которые имеют масштаб населенного пункта. Сейчас много внимания уделяется урбанистике, и потенциальные заказчики прекрасно понимают, как брусчатка может усилить приятное впечатление от общественного пространства — центральной площади, набережной или сквера. Дорожно-строительные компании, застройщики, собственники крупного бизнеса, равно как и частные клиенты, ценят нашу четкость в выполнении сроков заказа, выгодные условия поставки, наличие автопарка и команды для механизированного и ручного мощения. Мы расширяемся и ищем организации, которые готовы стать нашими партнерами в реализации крупных проектов.

## СКИДКИ ДО 15% НА БРУСЧАТКУ ИЗ НАЛИЧИЯ\*



БРУСЧАТКА  
ТРОТУАРНАЯ ПЛИТКА  
БОРДЮРЫ

[4grani-kzn.ru](http://4grani-kzn.ru)

- ☎ 8 (843) 203-20-02
- 📍 г. Казань, ул. Южно-Промышленная, 3, к. 8
- ✉ [4grani@list.ru](mailto:4grani@list.ru)
- 📞 [grani4tt](http://grani4tt)
- 📞 [4granit](http://4granit)
- 🌐 [4grani-kzn.ru](http://4grani-kzn.ru)

\*сроки и количество ограничены



# ГРУЗИЯ: КВАРТИРА С ВИДОМ НА ЖИТЕЛЬСТВО



Грузия занимает одну из первых строчек в списке государств, куда все больше россиян ежегодно устремляется с целью отдыха или выезда на ПМЖ. События этой осени усилили поток выезжающих в разы, подстегнув тем самым и другие экономические процессы в Грузии, в первую очередь — строительство. Объем вновь построенной недвижимости, а параллельно и цены на аренду и покупку растут скачкообразно.

С начала 2022 года стоимость квадратного метра жилья в популярных среди россиян городах Грузии выросла в несколько раз. Если в начале года покупка 1 кв. м жилой недвижимости в Батуми (одного из самых «руссконаселенных» городов) обо-

дидась в \$600, то сейчас это минимум \$890, причем не на первой линии и не в престижных районах. Для сравнения: аренда составляет порядка \$500–1200 в месяц.

Иностранцы приобретают недвижимость в Грузии как для личного пользования, так и в инвестицион-

ных целях. Подходы к выбору объектов в том и другом случае различаются кардинально.

## На волне отельного цунами



**Лука Герехелиа, основатель и генеральный директор инвестиционно-девелоперского холдинга X2 Realty Investment\*:**

— Объем российских инвестиций в строительные проекты в Грузии с начала года составил

около \$3 млрд. В Западной Грузии, в Батуми практически не осталось свободных готовых объектов для оптовой покупки недвижимости, а строящиеся продаются примерно втрое дороже, чем год назад. Если говорить про розницу, то здесь, по нашим оценкам, рост цен составил около 20%.

Как отмечает Лука Герехелиа, в Батуми сейчас создаются инвестиционные проекты с апартаментами в гостиничных комплексах, рассчитанные на разный уровень вложений. В среднем цена по рынку составляет \$50–70 тыс. за апартаменты с одной спальней и \$90–100 тыс. с двумя спальнями — в «черном каркасе», но в хорошем районе города.

Цена будет выше, если покупатель захочет приобрести апартаменты с обслуживанием. По словам Герехелиа, сейчас большая часть сделок имеет именно такой формат. Застройщик сам привлекает международные сетевые бренды, выступающие в качестве управляющих компаний. Договоры с ними покупатели заключают отдельно. Услуги УК оплачиваются делением дохода, стандарт по рынку — 40% УК, 60% собственнику. При этом УК занимается именно управлением объектом, сдачей его в аренду и обслуживанием, но не поставкой коммунальных услуг. Их владелец апартаментов оплачивает самостоятельно.

Бум строительства гостиничных апартаментов объясняется и тем, что вторичное жилье, соответствующее инвестиционным целям, на местном рынке практически отсутствует.

#### Лука Герехелиа:

— Если вы сейчас захотите купить квартиру, одно-, двухкомнатную или студию, то, скорее всего, не найдете предложений по «вторичке», соответствующих минимальным притязаниям покупателя. Преобладают предложения в дешевых комплексах, построенных в самом начале развития нашего рынка недвижимости, с посредственной отделкой. Комплексы, соответствующие определенным стандартам, стали строиться начиная с 2016 года и еще не превратились во вторичный фонд.

## ОБЪЕМ РОССИЙСКИХ ИНВЕСТИЦИЙ В СТРОИТЕЛЬНЫЕ ПРОЕКТЫ В ГРУЗИИ С НАЧАЛА ГОДА СОСТАВИЛ ОКОЛО \$3 МЛРД. В ЗАПАДНОЙ ГРУЗИИ, В БАТУМИ ПРАКТИЧЕСКИ НЕ ОСТАЛОСЬ СВОБОДНЫХ ГОТОВЫХ ОБЪЕКТОВ ДЛЯ ОПТОВОЙ ПОКУПКИ НЕДВИЖИМОСТИ, А СТРОЯЩИЕСЯ ПРОДАЮТСЯ ПРИМЕРНО ВТРОЕ ДОРОЖЕ, ЧЕМ ГОД НАЗАД.

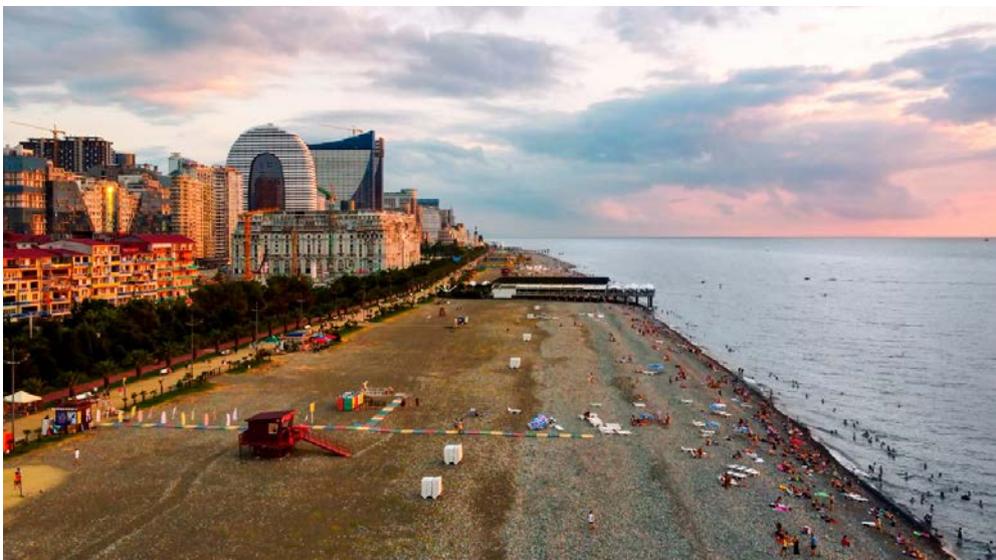
Средний порог вхождения в инвестиционный строительный проект составляет примерно \$200 тыс. (около 12 млн руб. — Прим. ред.). Такую сумму можно вложить во владение апартаментами внутри сети гостиничного бренда и получать регулярный доход, который окупит инвестиции, по оценкам X2 Realty Investment, через шесть-восемь лет.

### Нюансы покупки объекта в инвестиционном отелем проекте

1. Обратите внимание, какую УК выбрал застройщик. В Батуми уже присутствует несколько крупных сетей.
  2. Такой формат собственности ограничивает личное использование недвижимости двумя месяцами в году, в остальное время она должна сдаваться.
- С помощью национального реестра страны по кадастровому номеру

можно проверить все данные по объекту. Оплата покупки осуществляется SWIFT-переводом на счет застройщика. В Грузии нет системы эскроу-счетов, но и недостроев практически нет. Крупные застройщики могут предложить ипотечное кредитование, но сейчас таких предложений становится меньше в силу экономической ситуации. При этом у большинства застройщиков на этапе строительства есть предложения по рассрочке, срок которой соответствует сроку строительства комплекса. Первоначальный взнос составляет порядка 30%.

Для личного же пользования Лука Герехелиа рекомендует приобретать квартиры или загородную недвижимость частного типа. Это один из самых ликвидных активов. Стоимость квартиры для личного пользования площадью 50 кв. м в центре города начинается примерно от \$80 тыс.



Иностранцы приобретают недвижимость в Грузии как для личного пользования, так и в инвестиционных целях. Подходы к выбору объектов в том и другом случае различаются кардинально

## Плюсы приобретения недвижимости в Грузии

1. Налог на имущество составляет 1%. Но платится он только если официальный доход проживающего в Грузии превышает 40 тыс. лари (около 890 тыс. руб. — Прим. ред.) в год.
2. Доход от сдачи жилья в аренду облагается не стандартным подоходным налогом в 20%, а составляет всего 5%.
3. При покупке недвижимости в Грузии более чем на \$100 тыс. вы можете подать заявку на вид на жительство. Одобрение происходит примерно в 80% случаев. При этом есть практика получения положительного решения через суд.
4. В Грузии действует безвизовый режим для 80 стран мира. Он покрывает 365 дней пребывания на территории страны. Проживание иностранцев в своих объектах недвижимости никто не ограничивает и для них действуют такие же условия и законы пользования недвижимостью, как и для граждан Грузии.

## Ренессанс жилищного строительства

Семья Плотниковых приняла решение о переезде в Грузию из Казани несколько месяцев назад.

— Я предварительно побывал в Тбилиси, Кутаиси, Батуми, — рассказывает Валерий Плотников. — Остановились на Батуми. Здесь мягче климат, много русскоговорящих и доброжелательная среда. В первую поездку в Грузию я открыл счет в местном банке, с помощью которого позднее мы оплатили покупку недвижимости.

Поиск квартиры начали с тематических групп по продаже / покупке жилья в соцсетях и мессенджерах. Довольно быстро удалось найти агентов по подбору жилья, так называемых маклеров (проживающих в Грузии русских). От привычных россиянам риелторов они отличаются минимальным участием в сделке. Многие из них не владеют грузинским, а потому не могут найти пол-

## ЕСЛИ ВЫ СЕЙЧАС ЗАХОТИТЕ КУПИТЬ КВАРТИРУ, ОДНО-, ДВУХКОМНАТНУЮ ИЛИ СТУДИЮ, ТО, СКОРЕЕ ВСЕГО, НЕ НАЙДЕТЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО «ВТОРИЧКЕ», СООТВЕТСТВУЮЩИХ МИНИМАЛЬНЫМ ПРИТЯЗАНИЯМ ПОКУПАТЕЛЯ.

ную информацию об объекте недвижимости. По сути маклер просто сводит продавца и покупателя, получая за это комиссию.

Еще один нюанс: маклер не сопровождает саму сделку. По этой причине прямо во время нее может обнаружиться, например, что продавец — не собственник объекта, а его дальний родственник. К счастью, за 30 лари (около 670 руб. — Прим. ред.) можно заказать выписку из реестра по состоянию объекта.

— Из жилого фонда здесь продаются либо апартаменты для сдачи в аренду, либо «вторичка», либо «черный каркас» — стандарт для грузинского рынка, в котором нет не только отделки, но даже межкомнатных перегородок, — делится опытом Валерий. — Стоимость жилья определяет площадь, наличие ремонта и мебели, но в первую очередь —

его месторасположение, близость к супермаркетам, развлекательным центрам, набережной. Высокий этаж, вид на море или горы, например, повышают стоимость квартиры на 10–15%.

В итоге Плотниковы нашли человека, бизнес которого состоит в покупке «черного каркаса», его отделке, обстановке и дальнейшей продаже. В результате трехкомнатная квартира в доме 2017–2018 годов постройки, не в центральном районе, в 400 м от моря, со всей обстановкой и бытовой техникой, обошлась им в \$65 тыс. (около 4,2 млн руб. — Прим. ред.).

— Мы специально искали квартиру для проживания подальше от центра развлечений и гуляния туристов («подальше» — это минутах в десяти ходьбы). Вторую квартиру мы купили в инвестицион-



Высокий этаж, вид на море или горы, например, повышают стоимость квартиры на 10–15%



При покупке недвижимости в Грузии более чем на \$100 тыс. вы можете подать заявку на вид на жительство

ных целях, под сдачу. Это квартира на 32-м этаже с видом на море, в престижном районе. Мы знали об условии выдачи ВНЖ (при покупке недвижимости в общей сумме более чем на \$100 тыс. — Прим. ред.) и решили пойти по этому пути. Во-первых, так проще получить шенгенскую визу, если нам понадобится куда-то выехать, во-вторых, возобновляя ВНЖ в течение шести лет, мы затем сможем подать документы на оформление гражданства. Там есть определенные требования по знанию языка, истории и культуры Грузии, но на это у нас время есть.

Кстати, в Грузии нет понятия кадастровой стоимости объекта, поэтому для подачи документов на ВНЖ

нужно вызвать эксперта, который проведет оценку стоимости недвижимости (основанную на таких факторах, как местоположение дома, вид из окна, состояние помещения, его отделки, обстановки и т.д.), которую можно будет указать в заявке.

### Особенности заключения сделки и оформления права собственности

1. Как правило, договор купли-продажи регистрируется после оплаты. Документ оформляется на грузинском языке. Если покупатель говорит на русском, то потребуют копию на русском. Оба договора передаются регистратору в Доме юстиции. Стоимость регистра-

ции в тот же день — 300 лари (около 6,7 тыс. руб. — Прим. ред.), регистрация в течение четырех дней — 80 лари (около 1,8 тыс. руб.). На время регистрации выдается временный документ, а после регистрации — документ, подтверждающий право собственности, который необходим для перезаключения договоров на коммунальные услуги. Такая же информация хранится на сайте Национального реестра.

2. Некоторые продавцы хотят получить оплату наличными, обязательно в долларах. Поменять рубли на доллары можно в любом местном обменном пункте.
3. Налог в 5% придется заплатить, если квартира будет продана в течении двух лет и стоимость ее продажи превысит сумму покупки. Но нерезиденты Грузии налог не платят вообще.
4. В документе о праве собственности может значиться другой адрес. Дело в том, что таблички на домах не всегда меняются одновременно с переименованием улиц или изменением нумерации домов. Но даже при таком несоответствии документ остается легитимным.

По словам Валерия, за месяц проживания в Батуми он не ощутил дефицита привычных товаров или услуг. Продукты немного дороже, чем в Казани. Коммунальные услуги — дешевле. Как и обычные медуслуги (бесплатной медицины здесь практически нет). Впрочем, в оценке их качества проживающие здесь россияне расходятся. Главная проблема родителей, переехавших в Грузию с детьми школьного возраста, — поиск государственной русскоязычной школы. В Батуми и пригороде, например, всего три школы с так называемым русским сектором обучения, но мест в них очень мало. **С**

Марина Орлова

\* Девелоперский холдинг «Икс-ту риэлти инвестмент»

**КРУПНЫЕ ЗАСТРОЙЩИКИ МОГУТ ПРЕДЛОЖИТЬ ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ, НО СЕЙЧАС ТАКИХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ СТАНОВИТСЯ МЕНЬШЕ В СИЛУ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ. ПРИ ЭТОМ У БОЛЬШИНСТВА ЗАСТРОЙЩИКОВ НА ЭТАПЕ СТРОИТЕЛЬСТВА ЕСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО РАССРОЧКЕ, СРОК КОТОРОЙ СООТВЕТСТВУЕТ СРОКУ СТРОИТЕЛЬСТВА КОМПЛЕКСА.**



# ЭКСКЛЮЗИВНЫЕ ОТДЕЛОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ В ВАШЕМ ДОМЕ

Сегодня специалисты отмечают бум ремонтов в квартирах. Одна из причин — снижение цен на отделочные и строительные материалы по сравнению с началом года. Вдобавок можно отметить желание населения обрести собственный «островок стабильности и уюта». Соответственно, спрос на качественные отделочные материалы вырос.

**Ш**ирокий ассортимент отделочных материалов представляет салон «Аликанте», который находится в Набережных Челнах. Здесь можно найти большой выбор напольных покрытий, сантехники и мебели для ванных комнат, жалюзи, дверей, керамической плитки, мозаики, обоев и фресок.

## Удобство, безопасность, экологичность

У напольного покрытия, как правило, спрос огромный. Производителей сравнивают между собой по десяткам характеристик: влагостойчивость, износостойчивость, простота укладки и ухода, степень шумоизоляции и др. Какие новинки есть в салоне «Аликанте»?

Одна из них — поступившая в этом сезоне инженерная доска **Legend**. Натуральная древесина представлена в четырех категориях, в зависимости от обработки и качества:

- **Legend RUSTIK** с выраженной структурой дерева, распил не подбирается, имеются сучки, но не более 40 мм. Шпатлевка укрепляет общую конструкцию доски.
- **Legend CHARACTER** обладает

не таким ярким перепадом тонов древесины, отличается смешанным распилом, местами возможна шпатлевка, но в незначительных количествах.

- **Legend HARMONY**, у которой выраженные дефекты древесины отсутствуют, тон изделий пола однородный.
- **Legend SUPER-SELECT** — без дефектов, тон дерева однородный. Лучшая обработка из всей линейки.

Однако, если ваша prerogativa — износостойкость, предлагаем рассмотреть кварц-виниловый ламинат. Производитель Vinilam дает гарантию домашнего использования до 20 лет! Отлично «сработается» в паре с теплым полом, за счет своей эффективной теплопровод-

**БОЛЬШОЙ ВЫБОР НАПОЛЬНЫХ ПОКРЫТИЙ, САНТЕХНИКИ И МЕБЕЛИ ДЛЯ ВАННЫХ КОМНАТ, ЖАЛЮЗИ, ДВЕРЕЙ, КЕРАМИЧЕСКОЙ ПЛИТКИ, МОЗАИКИ, ОБОЕВ И ФРЕСОК — ЭТО ТО, ЧТО ОТЛИЧАЕТ САЛОН «АЛИКАНТЕ».**



ности. Такое напольное покрытие не боится частых влажных уборок, что является плюсом в доме с маленькими детьми или животными. А если хотите отойти от классических материалов в ванной комнате, кварц-виниловый ламинат тоже хорошо подойдет.

Данное напольное покрытие имеет максимальный класс износостойкости — Т. Особенно удобен замковый механизм укладки, если с течением времени придется заменить деталь или проверить сохранность и целостность теплого пола. И это выгодно отличает кварц-виниловый ламинат, например, от керамогранитной плитки. Последнюю при необходимости придется долбить, а далее столкнуться с проблемой поиска такой же — не факт, что по прошествии времени она будет в наличии у производителей, которым свойственно обновлять коллекции.

Пол из кварц-винилового ламината безопасен — поверхность обеспечивает сцепку, поэтому вы не поскользнетесь, шагая босиком после влажной уборки. Еще одним важным аспектом при выборе кварц-винилового ламината является его шумоизоляция. В салоне отделоч-

ных материалов «Аликанте», наравне с премиальными, можно найти и бюджетные варианты отделки полов кварц-виниловым ламинатом, например, покрытия бренда Fargo.

### Современные тренды дизайна

Если ваш ремонт переживает «кризис выбора дверей», советуем присмотреться к продукции производителя Union. Это трехметровые цельные полотна из шпона или эмали с итальянской фурнитурой. Монтируются без верхнего косяка. Установите понравившееся, и современные тенденции — у вас в доме!

Планируя отделку стен, обратите внимание на декоративные интерьерные арт-панели AlumoArt. С их помощью вы легко придадите индивидуальность вашему дому. Это универсальный листовой отделочный материал. Влагоустойчив. Панели неприхотливы в крепеже: может использоваться хоть двусторонний скотч, но подготовка стен обязательна. Еще один плюс выбора интерьерных панелей — устойчивость к загрязнениям. Перманентные маркеры, гуашь, фломастеры — этим панелям все нипочем. Следующий пункт

отметят перфекционисты: с AlumoArt идеальные стыки обеспечены!

Салон «Аликанте» поможет не только сделать ремонт, но и поставить последнюю точку в оформлении обновленной квартиры. Здесь представлен большой выбор готовых штор и жалюзи, а также есть возможность пошива по индивидуальным размерам. В салоне работает свой дизайнер, к которому можно обратиться с вопросами подбора, дизайна и пошива штор.

Приходите в гости в «Аликанте», чтобы познакомиться с полным ассортиментом этого салона отделочных материалов и узнать о новых трендах в ремонтных и отделочных работах.

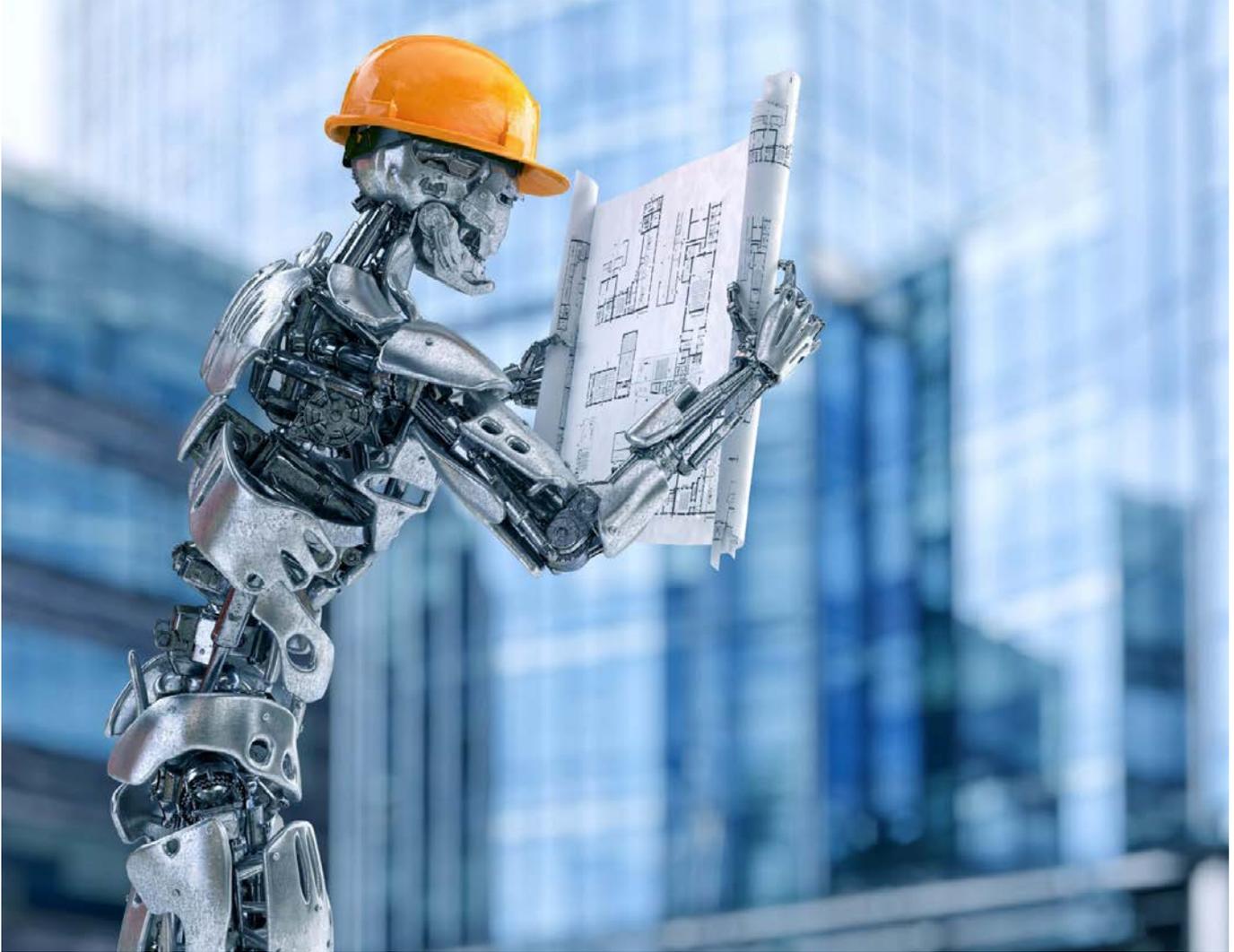


## АЛИКАНТЕ

САЛОН ОТДЕЛОЧНЫХ МАТЕРИАЛОВ  
ПРЕМИУМ КЛАССА

- 📍 Набережные Челны,  
ул. Машиностроительная, 12а
- ☎ +7 (8552) 91-01-90
- 🌐 alicantedom.ru
- 🌐 oboi-luxury.ru
- 🌐 viesun.ru
- 📧 @alicantedom

# ПРОЩАЙ, СТРОИТЕЛЬНАЯ КАСКА. ЗДРАВСТВУЙ, VR-ШЛЕМ



Ученые из Татарстана разработали решение, с помощью которого управлять всеми этапами строительства — от проектирования до укладки блоков в стену здания — можно будет с расстояния в тысячи километров.

**О**дно нажатие кнопки на VR-шлеме — и вы стоите не в своем офисе в Казани, а на стройплощадке где-нибудь в соседнем регионе, наблюдая, как башенный кран поднимает стальную балку. В кабине крана —

никого, оператор управляет им дистанционно из другого города...

## Не выходя из комнаты

До воплощения этой картинки в жизнь — рукой подать. В Институте информационных технологий

и интеллектуальных систем (ИТИС) Казанского федерального университета разработали технологию Extended Reality (расширенной реальности) и сетевую платформу Arinet Space («Аринет Спейс»), которые могут обеспечить дистанционное управление любым механизмом. Необходимы лишь набор датчиков и подключение к платформе.

— Через систему удаленного присутствия мы уже сегодня можем реализовать возможность манипулирования тем же самым башенным краном. При этом оператор

## ЧЕРЕЗ СИСТЕМУ УДАЛЕННОГО ПРИСУТСТВИЯ МЫ УЖЕ СЕГОДНЯ МОЖЕМ РЕАЛИЗОВАТЬ ВОЗМОЖНОСТЬ МАНИПУЛИРОВАНИЯ ТЕМ ЖЕ САМЫМ БАШЕННЫМ КРАНОМ. ПРИ ЭТОМ ОПЕРАТОР МОЖЕТ НАХОДИТЬСЯ КАК УГОДНО ДАЛЕКО ОТ САМОЙ МАШИНЫ.

может находиться как угодно далеко от самой машины. Но, надевая шлем, он будет оказываться в виртуальной кабине крана и управлять им привычными способами — с помощью джойстиков или отдельной панели, — говорит **Влада Кугуракова**, руководитель лаборатории дополненной / виртуальной реальности и разработки игр ИТИС.

В качестве прототипов в лабораториях ИТИС, занимающихся этим проектом, используют портативные мобильные устройства, в том числе — маленькую копию погруз-

чика. Он шустро катается по лаборатории, останавливаясь, поворачивая ковш вправо или влево, опуская и поднимая его. В этой модели уже при сборке использовали подключаемые к дистанционному управлению контроллеры. Для настоящей техники предусмотрено другое решение.

### Ставка на человеческий капитал

— Современная техника в значительной степени оснащена электронными системами, которые

можно подключить к нашей платформе с помощью разработанного нами универсального блока управления (Universal Control Module), так что ее можно лишь дооборудовать дополнительными датчиками, например лидарами и радарными. А технику предыдущих поколений можно связать с блоком управления с помощью модулей сопряжения, «посредников» между системой и механическими узлами машины. На такой модуль будет приходиться дистанционный сигнал, и модуль будет физически жать на рычаг управления в экскаваторе, — рассказывает **Игорь Сергунин**, сотрудник научно-исследовательской лаборатории ИТИС «Технологии расширенной реальности в промышленных процессах» и соучредитель компании «Аринет Спейс». — Таким образом мы достигаем двух целей: делаем более экономичной, чем при полной роботизации, автоматизацию управления и сохра-



В качестве прототипов в лабораториях ИТИС используют портативные мобильные устройства, в том числе — маленькую копию погрузчика

няем человеческий капитал. Ведь именно риски замены людей машинами так активно обсуждаются сейчас на форумах, посвященных развитию искусственного интеллекта.

К слову, «Аринет Спейс» — это максимально человекоориентированная платформа. Прототипом-погрузчиком, например, могут одновременно управлять три оператора, находящиеся в Алматы, Таллине и Лос-Анджелесе.

— Функционал платформы намного шире, чем просто передача данных с оборудования. Мы предполагаем, что «Аринет Спейс» станет соцсетью нового поколения. Пользователь создает здесь аккаунт, с помощью которого сможет не только общаться, но и работать. Сегодня очень распространен командный киберспорт. Так вот, на платформе будет доступна такая же командная профессиональная деятельность — несколько человек смогут «заступать» на смену дистанционно на свой объект, — говорит Игорь Сергунин.

### Данные со скоростью будущего

Владелец проекта сможет предоставлять доступ к нему пользователям других аккаунтов. Это сильно упростит поиск инвесторов, проведение различных презентаций, профильных онлайн-конференций, продажу услуг, поиск сотрудников или поставщиков.

Преимущества, которые даст отрасли широкое внедрение технологий, подобных «Аринет Спейс», в жизнь, очевидны. В первую очередь — это повышение производительности труда. Операторы, находясь в комфортных условиях, в разных часовых поясах, могут работать посменно 24/7. Отсутствие простоев, вызванных человеческим фактором, позволит снизить расходы на электроэнергию и топливо. Дистанционно «заглянуть» в кабину и проконтролировать ход строительства сможет любой имеющий доступ специалист проекта — от прораба до топ-менеджера. В перспективе подключенные устройства

могут объединяться в сеть и возводить объекты по уже отработанной схеме, загруженной в память системы. К слову, подобные решения уже несколько лет создают и тестируют японские и корейские инженеры. Но до недавнего времени строительство, разработка месторождений, геологоразведка и другие проекты с участием беспилотного или подключенного транс-

порта требовали интернета 5G. Разработчики «Аринет Спейс» обошли эту проблему. Платформа передает данные (в том числе и FHD-видео) с минимально возможной на сегодня задержкой — всего лишь 0,5 секунды вне зависимости от загруженности платформы. «Цифровой» стройке такая скорость подойдет. **G**

Марина Орлова

**ПЛАТФОРМА ПЕРЕДАЕТ ДАННЫЕ (В ТОМ ЧИСЛЕ И FHD-ВИДЕО) С МИНИМАЛЬНО ВОЗМОЖНОЙ НА СЕГОДНЯ ЗАДЕРЖКОЙ — ВСЕГО ЛИШЬ 0,5 СЕКУНДЫ ВНЕ ЗАВИСИМОСТИ ОТ ЗАГРУЖЕННОСТИ ПЛАТФОРМЫ.**



Прототипом-погрузчиком могут одновременно управлять три оператора, находящиеся, например, в Алматы, Таллине и Лос-Анджелесе



## CSOFT\* ПОДДЕРЖАЛА КОНКУРС «ХАЙТЕК-2022»

Программные решения ГК «СиСофт» помогли конкурсантам и жюри выполнить и оценить работы на международном конкурсе «Хайтек-2022».

7–11 ноября 2022 года в Екатеринбурге прошел Международный чемпионат высокотехнологичных профессий «Хайтек». Всего за первенство боролись 600 конкурсантов.

Помимо россиян очно и дистанционно состязались представители 16 стран, в том числе Беларуси, Казахстана, Китая, Египта, Индии, ЮАР. Соревнования прошли по 38 компетенциям.

Участникам Международного чемпионата «Хайтек-2022» по компетенции R94 «Инженерное проектирование» отечественный разработчик ГК «СиСофт» (CSOFT) предоставил свой программный комплекс Model Studio CS и CADLib Модель и Архив. С его помощью были созданы сводные цифровые информационные модели при разработке проекта капитального строительства холодильного центра для охлаждения

технологического оборудования центра обработки данных.

Проверка конкурсных работ производилась в CADLib Модель и Архив, который позволяет значительно упростить процесс экспертизы проекта.

Конкурс на чемпионате высокотехнологичных профессий «Хайтек» только с виду может показаться забавной игрой или состязанием

с простыми заданиями. На самом деле десяти командам предстояло в течение 24 часов продемонстрировать все свои профессиональные навыки по проектированию с использованием технологии информационного моделирования.

В состав команд вошли лучшие специалисты таких компаний, как Росатом, ЕВРАЗ, Роснефть, НИПИГАЗ, НЛМК. Кроме того, была представлена студенческая команда от СПбГАСУ.

«На конкурсе чемпионата «Хайтек» к участникам предъявлялись достаточно высокие требования. Они должны были безошибочно выполнить инженерные расчеты, уметь разбираться в методиках построения, правильно подбирать оборудование и материалы, а также принимать тактически верные решения и отображать их в информационной модели. В ходе выполнения командных заданий участники должны были обмениваться информацией через среду общих данных, выдавать задания коллегам для решения междисциплинарных задач. Эксперты, тщательно и скрупулезно осуществлявшие проверку моделей, беспристрастно оценили все достоинства и недостатки конкурсных работ», — прокомментировал заместитель менеджера компетенции, руководитель проектов ГК «СиСофт» **Андрей Чуманов**. К слову, он возглавлял группу, разрабатывавшую конкурсные задания для «Хайтек-2022».

В результате были выявлены лучшие среди лучших: золотым призером стала команда Росатома, серебряным — ЕВРАЗ, а бронзовым — Роснефти.

**УЧАСТНИКАМ МЕЖДУНАРОДНОГО ЧЕМПИОНАТА «ХАЙТЕК-2022» ПО КОМПЕТЕНЦИИ R94 «ИНЖЕНЕРНОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ» ОТЕЧЕСТВЕННЫЙ РАЗРАБОТЧИК ГК «СИСОФТ» (CSOFT) ПРЕДОСТАВИЛ СВОЙ ПРОГРАММНЫЙ КОМПЛЕКС MODEL STUDIO CS И CADLIB МОДЕЛЬ И АРХИВ.**



# ЗАЧЕМ ДЕВЕЛОПЕРУ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ?



В идеальном мире это не про мастерство мытья полов. Сейчас сервис управления домами внедряют и развивают почти все крупные девелоперы. Чем такой бизнес выгоден для них, рассказывает Данил Солошенко, эксперт и консультант по настройке сервиса управления домами, который совместно с Центром управления продажами ГК проводит аудиты и реинжиниринг сервисных компаний девелоперов.

## ДЛЯ ДЕВЕЛОПЕРА С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ РЕНТАБЕЛЬНОСТИ СЕРВИСНАЯ ИЛИ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ — ЭТО НЕ ДОХОДНЫЙ БИЗНЕС.

— Классические ЖЭК, ЖЭУ, ЖЭП и прочие неблагозвучные аббревиатуры в нашей жизни присутствуют давно. Но добавленную стоимость для девелопера про덕та создают именно сервисные подразделения (собственные управляющие компании), которые начали появляться в начале 2010-х годов. Замысел был в том, чтобы не просто содержать жилой фонд, но и сделать так, чтобы отделу продаж девелопера было не стыдно показывать уже построенные и заселенные дома.

Опираясь на свой опыт, могу сказать, что одной из первых такую компанию создала «Брусника» (российская девелоперская компания. — Прим. ред.). Это те самые дома с прозрачной входной группой, с безбарьерной средой, с хорошим благоустройством, с дворами без машин и с желанием все то, что реализовано, сохранять.

Для меня именно тогда началась эпоха, когда девелоперу не все равно и он готов сопровождать и направлять сервисную компанию, сделать так, чтобы через три-пять лет было приятно видеть то, что ты создал и продолжаешь поддерживать.

Есть ряд ограничений, которые стоит учитывать. Первое глобальное — про доходность и целесообразность заниматься этим бизнесом. Разумеется, доходность не идет ни в какое сравнение с девелопментом. Создавать сервисную компанию исключительно ради извлечения прибыли из этого бизнеса не стоит.

Для того чтобы понять, насколько интересно этим заниматься с экономической точки зрения, нужно сравнивать скорее не с девелоперским бизнесом, а с арендным. Рентабельность — на уровне 8%, максимум 12% годовых.



**Анна Шишкина,**  
руководитель Центра управления  
продажами ГК, партнер:

— Создание сервисной компании для девелопера экономически неинтересно. Это делается не ради денег и не ради отдельного бизнеса. Сюда действительно нужно вложить много ресурсов, не только денежных, но и умственных, культуры развития и подбора людей. Девелопер идет на этот шаг, если понимает, что строит много и планирует масштабироваться. Если компания строит два дома, то, конечно, сервисная компания не нужна. Этот бизнес больше подходит для трендсеттеров, которые действительно меняют отрасль.

Если срок реализации девелоперского проекта — два-три года, то в этом же доме у УК уйдет два-три года только на то, чтобы привести экономику и внутренние процессы в более или менее адекватное состояние, и только после этого начинается плановое управление и экономика, когда все работает «без пожаров», а ты только корректируешь курс. А первые пару лет это потрясения, переезды, эмоциональные всплески и все-все, что отнимает как финансовый, так и человеческий ресурс.

Что касается тарифов: в 2010–2012 годах все ориентировались на федеральные и муниципальные рекомендации, оглядывались на монополистов, закостенелые ЖЭКи, которые работают за 10–20 руб./кв. м. Но и в таких усло-

виях старались внести что-то новое, чтобы это не отягощало финансовое состояние, но выгодно отличало от конкурента.

Сейчас, с развитием рынка, такие истории ушли в прошлое: если работать за муниципальные деньги, то больше минимального набора услуг не сделаешь, в итоге получится тот же самый ЖЭК. При этом в проектах повышенного класса комфортности — бизнес, премиум, делюкс — экономика складывается совершенно иначе. Никакой муниципальный тариф нежизнеспособен, и на него не ориентируются даже сами клиенты, потому что понимают, что покупают не просто набор бетона, кирпича и остекления, а проект с будущим сопровождением, в том числе и сервисным (консьержем, хаус-кипером, круглосуточной технической службой, дополнительными сервисами), поэтому история с базовыми тарифами уходит в прошлое. Но тариф и стоимость эксплуатации должны оставаться доступными для клиента.

Проекты КОТ (комплексного освоения территорий. — Прим. ред.), как правило, относятся к комфорт-классу. Выходит, что либо у тебя больше масштаб проекта, но ниже класс и, соответственно, ниже стоимость, либо больше тарифы и менее масштабный проект, вплоть до точечного.

### Сервисные компании создают только трендсеттеры или это становится повсеместным?

Большинство трендсеттеров уже создали свои сервисные компании и зарекомендовали себя и в Москве, и в регионах, а сейчас работают над улучшением процессов. Все больше девелоперов смотрят на крупных, высокодоходных представителей рынка и стараются повторить их успех. А здесь очень важно понять, насколько девелопер готов создать сервисное подразделение. Если пока не готов (ведь создание нового направления требует больших ресурсов), то лучше поискать партнера, например, сервисную компанию другого девелопера, и отдать проект ей в управление.

Возможно, вы подумали: «можно ведь создать сервисную компанию и расширять свое влияние, обслуживая не только свои дома, но и чужие». Далеко не каждой компании это нужно. Прежде всего это зависит от стратегии девелопера. Например, мы проводили аудит двум компаниям с совершенно разной стратегией: «Унистрой» из Татарстана планирует расширяться и брать под управление дома других девелоперов, а «Территория жизни» из Пензы ставит перед собой задачу просто качественно обслуживать свои дома.

А еще это один из способов стимулировать продажи, ведь когда менеджер показывает клиенту готовый дом, который качественно обслуживается, доверие возрастает.

### Почему в этой статье мы говорим «сервисная», а не «управляющая компания»?

Юридически различий между двумя этими понятиями нет, это скорее разница на эмоциональном уровне, которую создали сами девелоперы. «Управляющая» — это про ощущение некоего наместничества, содержания территорий: «мы управляем чем-то», являясь боссом. В свою очередь сервис — это забота о клиенте и его нуждах. Поэтому название «сервисная компания» закладывает правильное зерно прежде всего в головы сотрудников. В частности, некоторые компании даже уходят от позиции «управляющий микрорайоном» к позиции «шеф-консьерж» в небольших культурных проектах.

Основная идея здесь — служить чему-то в хорошем смысле этого слова. Создавать сервис — решать проблемы заказчика до их появления, это самое правильное определение. Важно, чтобы сервисные подразделения научились решать вопрос холодных батарей до начала отопительного сезона, а учатся они на том, что собирают статистику за прошлые периоды и видят проблемные зоны, на которые нужно обратить внимание.

Снижение обращений приведет к позитивным оценкам клиентов и росту на условные 5–10%. Это как

раз и есть та самая сервисность, но уже в конкретных цифрах, значениях и оценках.

### Метрики, которые нужно анализировать

Есть метрики, которые обязывает контролировать государство, и они определены в конкретных законах. Это количество времени, за которое сервисная компания должна поднять трубку и зафиксировать обращение, есть нормативы по реакции на аварийные ситуации в случае отключения электроэнергии или воды, различные нормы СанПиН и ГОСТ, но это базовый минимум, который приводит к тому, что человек, проживающий в квартире, может и дальше в ней жить без привязки к словам «комфорт» и «сервис». У него есть энергия, вода, в подвале не бегают насекомые и диспетчерская иногда берет трубку. Все.

Критерии сервисности делятся на качественные и количественные.

Количественные показатели могут быть связаны как с внешними факторами, так и с внутренними. Чем больше компания, тем больше у нее стандартов, процессов, больше будет и параметров. Внешние — это, например, среднее количество обращений от одного клиента, этот показатель можно делить по конкретным домам, подъездам, этажам, можно привязывать метрики к половозрастным характеристикам, чтобы понижать целевой запрос клиента.

Если мы будем анализировать количество обращений с точки зрения внутренних параметров, то здесь это, например, нагрузка на одного сотрудника (менеджера контакт-центра или технического исполнителя).

Качественные — это про то, что о нас сказали клиенты. NPS и CSI измеряются с помощью опросов. Но NPS (измерение уровня лояльности клиентов к бренду) зависит от массы факторов, даже от погоды или происходящего в мире.

## БЕЗУСЛОВНО, СЕРВИСНЫЕ КОМПАНИИ, ОБСЛУЖИВАЮЩИЕ ДОМА ПОВЫШЕННОГО КЛАССА КОМФОРТНОСТИ, ПРИНОСЯТ БОЛЬШЕ ПРИБЫЛИ, НО НЕОБХОДИМО УЧИТЫВАТЬ И ОБРАТНУЮ СТОРОНУ ВОПРОСА.





## ЛОГИКА ПРОСТАЯ: СДЕЛАТЬ ТАК, ЧТОБЫ КЛИЕНТЫ КАК МОЖНО МЕНЬШЕ ОБРАЩАЛИСЬ С ПРЕТЕНЗИЯМИ И КАК МОЖНО БОЛЬШЕ — ЗА ДОПОЛНИТЕЛЬНЫМИ УСЛУГАМИ ВРОДЕ КЛИНИНГА И ВЫГУЛА СОБАК.

CSI — это точечный подход, похожий на «Яндекс Такси», когда сразу после поездки приходит запрос на оценку, а если поставить низкую, то приложение обязательно спросит, что было не так: грязный автомобиль, громкая музыка или неаккуратный водитель. Тот же принцип и у сервисной компании: если клиента все устраивает, то к нему чуть меньше внимания, ведь он уже и так лоялен. А вот низкие оценки анализируются по нескольким факторам.

Бывает, что клиенты ставят нейтральные оценки (или не ставят совсем), но при этом имеют задолженность. Скорее всего, это показатель того, что человек не живет в квартире и не знает, что там происходит. Некорректно спрашивать, насколько он доволен проживанием и качеством уборки в подъезде, — он просто купил квартиру, а позже рассчитывает продать ее дороже и закрыть долги. Даже при высоком уровне лояльности к бренду такой клиент не является релевантной единицей для опроса.

Надо углубляться в истории клиентов и понимать, что их приводит к тем или иным финансовым показателям.

### Главная проблема в УК

1. Клиент всегда прав, как бы тяжело это ни звучало. Бывает, что в проект закладываются те или иные фишки, под них выстраивается сервисное подразделение, а потом выясняется, что клиенту эти фишки не нужны.

У меня был такой пример, когда в одном из проектов мы обслуживали геопластику (это такой холм, который полностью закрыт газоном), и мы этим холмиком очень гордились, покупали рулонный газон, стригли его. И каждый летний месяц нам приходилось газон передельвать, потому что дети по нему бегали, трава вырывалась, а клиенты жаловались: «Почему у нас этот холм плохо выглядит? Он вечно ободраный, в грязи».

Эту историю нужно было просто отпустить: если геопластика не живет, не работает, то ее надо просто убрать. Так мы и сделали — и тут же привезли классный детский городок. Результат — грязи больше нет, оборванного газона нет, мамы не жалуются.

2. Если посмотреть с другой стороны, то сейчас есть ряд сервисных компаний, которые принципи-

ально не берут на руководящие должности людей с опытом работы в управляющих компаниях, потому что есть опасения, что у них уровень отношения к клиенту ниже, чем у специалиста, который вышел из сервисных подразделений тех же автосалонов. Специалисты отделов продаж знают цену клиенту и привыкли, что за каждого нужно бороться.

Для сотрудника сервисной компании важнее софт скиллс: понимание, что такое хорошо и что такое плохо, правильная критика окружающего пространства, самокритика, уровень вовлеченности. А хард скиллс можно развивать, но для этого нужно, чтобы внутри самой компании были стандарты, выстроенные процессы, цифровые чек-листы.

### Тренды в отрасли

**Стандартизация.** Сейчас многие девелоперы и сервисные компании, даже несистемные, при проведении тендеров или передаче проектов подрядчику задаются вопросом о наличии стандартов качества и контроля. Тот же ландшафтный дизайн во многом зависит от организации работы профильных сотрудников. Они должны понимать, что значит пятнышко на листочке: паразиты это или ожог от солнца и что с этим делать (какими средствами, в какие сроки, как не допустить повторения).

Стандартизация распространяется на широкий спектр выполнения процессов: вопросы инженерного оборудования, скорости реакции на обращения, даже внешний вид сотрудников, многие другие процессы.

**Цифровизация.** Цифровые платформы, с одной стороны, помогают клиенту коммуницировать с сервисной компанией в любое время суток, а с другой, сотрудники могут быстрее замечать обращения жильцов. И если раньше такие приложения каждый пытался сделать сам, то сейчас есть готовые конструкторы: «Домилэнд», «Домопульт», Doma.ai. Такие приложения способны заменить сотрудника, который не может быть на связи кру-

гласуточно. В приложении можно оставить заявку даже ночью, и ее обязательно примут.

Кроме того, эти приложения могут помочь и девелоперу. В приложении сохраняется вся история действий клиента: чем он интересовался, какие услуги заказывал, вовремя ли он платил. Все эти данные можно анализировать и использовать.



**Анна Шишкина,**  
руководитель Центра управления  
продажами ГМК, партнер:

— Это еще и отличный инструмент для квартирной карьеры: хорошее обслуживание домов позволит удержать клиента в своем проекте, когда он задумается о расширении жилплощади. Возможно, влияние сервисной компании на повторные продажи даже больше влияния отдела продаж. А мобильные приложения помогают заметить, например, что у клиента увеличилось потребление горячей воды, потому что он начал регулярно набирать ванну для ребенка. Для отдела продаж и маркетинга это станет сигналом о том, что пора предложить ему увеличение квартиры в связи с расширением семьи.

Это и есть сервис, когда ты, обладая большим объемом знаний о клиенте, предугадываешь его потребности и предлагаешь решение еще до момента, когда он сам об этом задумался. В идеальном мире сервисные компании как раз про это, а не про мастерство мытья полов (ведь пол просто должен быть чистым).

### Сервисная компания может влиять на продукт девелопера

Это наиболее распространено в проектах КОТ, когда в последующих очередях меняются характеристики, которые плохо себя проявили



## УЧИТЫВАЯ НИЗКУЮ МАРЖИНАЛЬНОСТЬ, ОСНОВНАЯ ВЫГОДА В СОЗДАНИИ СЕРВИСНОЙ КОМПАНИИ — ФОРМИРОВАНИЕ ДОБАВЛЕННОЙ СТОИМОСТИ КВАРТИРЫ.

во время эксплуатации. Та же геопластика, о которой я рассказал выше. Еще однажды мы меняли часть фасадов: штукатурка примыкала к тротуарной плитке и из-за разницы температур зимой просто начала отлетать, пришлось заменить штукатурку на плитку.

В новых очередях проекта может повышаться класс, соответственно, появляются новые структуры и сервисы. Например, в бизнес-сегменте консьержем будет не классическая бабушка, которая пахнет ужином, а человек, выполняющий множество полезных функций. Приведу в пример дом в Москве: восемь этажей, 47 квартир и довольно интересный фасад, знаковый для района. Территория дома не огорожена, и дом стал постоянной зоной для фотосессий блогеров и магазинов одежды. Жители на это реагировали остро и сказали, что такие мероприятия под окнами им совсем не нравятся. Решением проблемы стал консьерж: каждый раз, когда он видит очередную фотосессию, он подходит к ее участникам с заготовленным спи-

чем о том, почему здесь, к сожалению, нельзя фотографироваться и где рядом есть не менее фотогеничные места. Здесь же жители просили, чтобы внутри дома не ходили курьеры. Теперь курьеры не проходят дальше лобби: оставляют заказ консьержу, а тот уже передает его клиенту. Так несколько функций соединились в одном человеке, а в доме появилась приватность даже без установки ограждений.

Сфера сервиса проживания развивается вслед за девелоперским бизнесом. Важно чувствовать эти изменения, стремиться делать свою работу лучше день ото дня, критично смотреть на результаты, углубляться в процессы и изменять качество. Клиенты обязательно оценят вложенные силы. **■**

Материал предоставлен ГМК





# ЗАРПЛАТА? ВЫСОКАЯ!

Показатели оплаты труда в строительной отрасли Татарстана оказались на 15% выше, чем среднее зарплатное предложение по региону. Войдя в топ-5 наиболее высокооплачиваемых сфер деятельности, стройотрасль опередила даже сферу ИТ.



**Комментирует Александра Севостьянова, руководитель пресс-службы «HeadHunter Поволжье»**

— По данным hh.ru, крупнейшей платформы онлайн-рекрутинга

в России, осенью 2022 года строительная сфера Татарстана вошла в топ-5 наиболее высокооплачиваемых среди других профессиональных областей. Отрасль оказалась на 5-м месте. Опередили такие профобласти, как «Высший менеджмент», где среднее зарплатное предложение составило 64,2 тыс. руб. На 2-м месте оказалась добывающая отрасль (59,4 тыс. руб.). Тройку замыкает сфера маркетинга,

рекламы, PR (58,5 тыс. руб.). На 4-м и 5-м местах расположились автомобильный бизнес (57,9 тыс. руб.) и строительная сфера (57,2 тыс. руб.) соответственно.

Показатели в строительной отрасли оказались на 15% выше по сравнению с размером среднего зарплатного предложения в регионе, которое составило 49,8 тыс. руб. Также средние зарплатные предложения выше среднего по региону наблюдаются в таких сферах, как ИТ, производство, инсталляция и сервис, закупки, профобласти «Рабочий персонал».

Динамика доходов работников конкретных профессий коррелирует с уровнем их дефицита. Так, среди профессий «белых воротничков», которые наиболее сильно постра-

Профобласть	Средние зарплатные предложения, октябрь 2022 года, Татарстан, тыс. руб.
Высший менеджмент	64,2
Добыча сырья	59,4
Маркетинг, реклама, PR	58,5
Автомобильный бизнес	57,9
Строительство, недвижимость	57,2
ИТ, интернет, телеком	55,7
Рабочий персонал	54,5
Производство	54,3
Инсталляция и сервис	53,2
Закупки	50,3

дали от сокращения доступных вакансий и столкнулись с умеренно высокой конкуренцией за рабочие места в текущем году, среднее значение прироста относительно прошлого года находится на уровне 5%, в то время как у «синих воротничков», а также у массового и линейного персонала, которых на рынке труда становится все меньше и меньше, в среднем прирост составил 7%.

В сфере строительства, недвижимости, среди рабочего персонала, в транспортно-логистической сфере дефицитность кадров усилилась

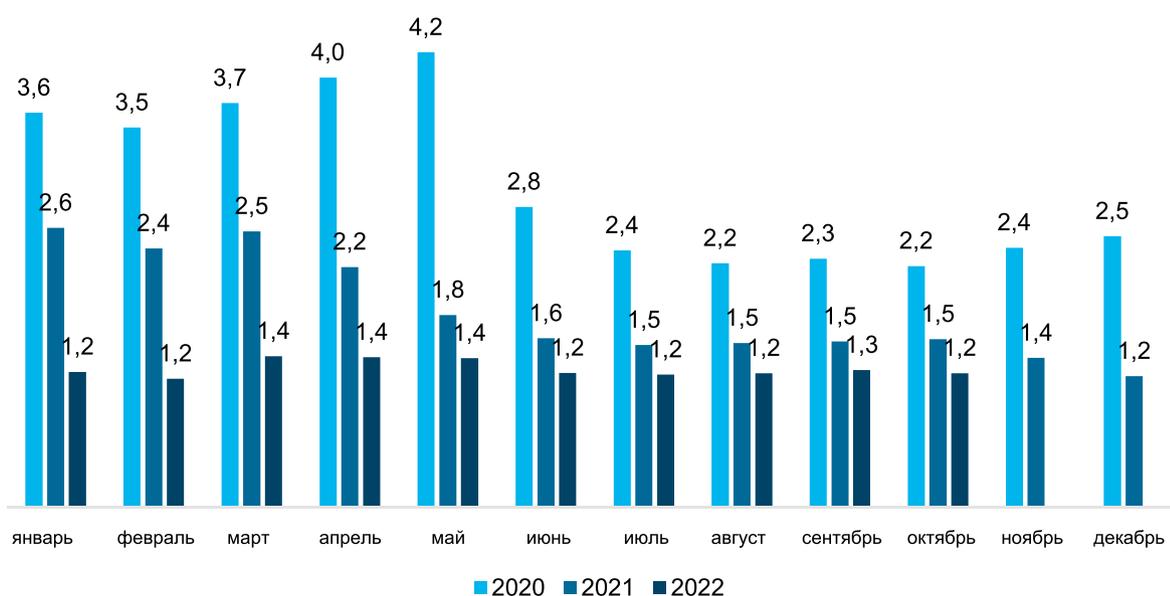
по сравнению с прошлым годом, и сейчас в данных профобластях в среднем на одну вакансию приходится от 0,7 до 1,2 активных резюме (при норме 6 резюме на вакансию). В производственной сфере показатели профконкуренции держатся на уровне 2,2 резюме на одно предложение о работе.

Дефицит кадров сопровождается «зарплатной гонкой» среди работодателей по мере их текущих экономических возможностей. Так, прирост средних зарплатных предложений в производствен-

ной сфере год к году составил +9% (до 54,3 тыс. руб.), в строительной сфере +6% (до 57,2 тыс. руб.). Аналогичный прирост в 6% демонстрирует профобласть «Рабочий персонал» (до 54,5 тыс. руб.).

Стоит отметить, что в 42,8% вакансий, опубликованных в Татарстане с начала ноября для соискателей строительной сферы региона, указана зарплата от 100 тыс. руб. По количеству предложений о работе с таким доходом сфера в ноябре заняла 2-е место в регионе, уступив лишь сфере продаж. **С**

### Динамика hh.индекса в профобласти «Строительство, недвижимость» (соотношение резюме на одну вакансию), РТ



# ЛУЧШИЙ В ПРОФЕССИИ



Ежегодно десятки высококвалифицированных специалистов со всей России соревнуются в своем мастерстве за золотой значок и звание лучшего сметчика.

О конкурсе, который уже давно стал брендом нашей республики, журналу «Стройэкспертиза» рассказала Ирина Баранова, начальник отдела организационной работы Управления государственной экспертизы и ценообразования РТ по строительству и архитектуре.

— Некоторые задаются вопросом: зачем им участвовать в конкурсе, что вообще он дает? На самом деле конкурс профессионального мастерства открывает для своих участников и победителей множество перспектив, — утверждает **Ирина Баранова**.

## Карьерный рост обеспечен

Судите сами: в настоящее время спрос на квалифицированные кадры растет, а сфера строительства в республике

находится на 4-м месте по спросу на специалистов. По данным hh.ru, крупнейшей российской онлайн-платформы по поиску работы и сотрудников, зарплатные предложения для сметчиков в нашем регионе выросли и в ноябре составили 50 тыс. руб.

С начала года работодатели региона разместили около 700 вакансий для сметчиков. И только 8,8% из них рассчитаны на начинающих специалистов без опыта работы. Почти

половина вакансий (47,4%) предназначена для сметчиков, которые в профессии от года до трех лет. А 40% предложений и вовсе нацелено на профессионалов с большим багажом знаний и опытом работы от трех до шести лет.

Впрочем, существующую конкуренцию на рынке труда среди представителей этой специальности подтверждают не только высокие притязания работодателей, но и статистика предложений. Больше 1000 соискателей-сметчиков с начала текущего года создали или обновили свои резюме. 72,2% из них имеют опыт работы более шести лет. 10,6% работают по профессии от трех до шести лет. И лишь 7,4% — с опытом от года до трех лет, а 9,5% в своем деле новички.

Конечно, наибольшее число откликов от работодателей получают специалисты с большим опытом.



За все время существования конкурса было вручено всего десять золотых значков

## КАК ПОКАЗЫВАЕТ ПРАКТИКА, ПОСЛЕ УЧАСТИЯ В КОНКУРСЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МАСТЕРСТВА У 100 ПРОЦЕНТОВ ПОБЕДИТЕЛЕЙ НАБЛЮДАЕТСЯ КАРЬЕРНЫЙ РОСТ.

— Как показывает практика, после участия в конкурсе профессионального мастерства у 100 процентов победителей наблюдается карьерный рост, —

рассказывает Ирина Баранова. — Кого-то заметил работодатель, кто-то проверил свои знания и перешел на другую, более высокооплачиваемую

работу. Некоторых переманивают другие строительные организации. Мы ведем реестр всех участников конкурса и при возникновении вакансий также приглашаем на работу к нам в Госэкспертизу. Потому что знаем: лучший сметчик всегда на вес золота.

### Признание мастерства

Конкурс профессионального мастерства на звание «Лучший сметчик»



Конкурс профессионального мастерства открывает для своих участников и победителей множество перспектив

### Секреты лучших

Победители прошлых лет поделились своими лайфхаками. Стать первыми им помогли:

- любовь к своей профессии, которая стимулирует развиваться;
- вера в свои силы, настрой на победу;
- постоянное повышение своей квалификации. Победители отметили, что каждый год проходят учебу, чтобы быть в курсе всех изменений в законодательстве. Семинары, подобные ежегодному семинару ГАУ «УГЭЦ РТ», позволяют им быть в курсе всех последних законодательных изменений, касающихся их профессиональной деятельности;
- изучение смежных направлений в сметном деле. В этом им пригождается и теория, и практика, ведь лучший сметчик должен быть универсальным специалистом и обладать комплексными знаниями;
- конечно же, опыт. Как правило, победители конкурса занимали 1-е место не с первого раза. Практический опыт участия в конкурсе давал им преимущество перед новыми участниками;
- спокойствие — не стоит поддаваться волнению, нужно твердо идти к своей цели;
- стремление доказать свою экспертность, стать лучшим.



хоть и стал настоящим брендом строительной отрасли Татарстана, давно вышел за пределы нашей республики, получив приставку «всероссийский». На сегодняшний день в нем

приняли участие уже более 300 специалистов со всей страны.

Организаторами конкурса выступают Минстрой Республики Татарстан, Госэкспертиза Республики

Татарстан, Казанский государственный строительный университет, Союз строителей и Главгосэкспертиза России.

— В этом году мы вручили сразу два золотых значка «Лучший сметчик», — рассказывает Ирина Баранова. — Да, и такое бывает: с минимальным отрывом в сотые балла победителями нашего конкурса стали два участника. И оба специалиста работают за пределами нашей республики: **Татьяна Чайкина** живет в удмуртском городе Глазов, а **Альфия Сибгатуллина** приехала к нам из казахстанского Байконура, были и участники из Туркменистана. Так что в реальности конкурс из всероссийского перерос в международный.

2-е место по итогам конкурса 2022 года досталось **Юлии Загребельной** из Минвод Ставропольского края, а 3-е — **Кириллу Леоненко** из Симферополя. Впрочем, сметчики из Татарстана тоже смогли продемонстрировать свой профессионализм и были отмечены сразу



В настоящее время спрос на квалифицированные кадры растет, а сфера строительства в республике находится на 4-м месте по спросу на специалистов



Церемония награждения победителей — мероприятие особое. Ее гостей ждет интересная деловая и экскурсионная программа, фуршет и, конечно же, общение с лучшими представителями профессионального сообщества

в нескольких номинациях. За эффективную работу и проявленную активность в сфере ценообразования и сметного нормирования в строительстве жюри выделило **Зульфью Сулейманову**, инженера-сметчика ООО «Строй-Монтаж» из Альметьевска, а за стремление к высоким стандартам — **Елену Шипкову**, начальника сметно-договорного отдела ООО «Камский завод промышленного оборудования» (Нижнекамск). Специальными номинациями также были отмечены казанские специалисты — **Марьяна Хамидуллина**, **Инсаф Сафин** и **Алина Якубова**.

К слову, за все время существования конкурса было вручено всего десять золотых значков, шесть из которых по праву принадлежат профессионалам из столицы Татарстана.

### Как проходит конкурс?

Принять участие во Всероссийском конкурсе профессионального мастерства «Лучший сметчик» может любой практикующий специалист. Возраст участников не ограничен.

— Старт конкурса обычно приходится на март, а подведение итогов обычно бывает приурочено ко Дню строителя, — рассказывает Ирина Баранова. — Следите за датами проведения на сайте Госэкспертизы РТ!

Конкурс состоит из трех этапов. Часть заданий можно выполнять удаленно, посредством сети интернет.

Первый тур представляет собой тестирование. Вторым можно назвать творческим — это презентация о себе, своем профессио-

награждения, которая сама по себе является мероприятием особым. Ее гостей ждет интересная деловая и экскурсионная программа, фуршет, общение и обмен опытом с лучшими представителями профессионального сообщества, позитивные эмоции и, конечно, заслуженные награды.

Напомним, что лучший сметчик награждается золотым значком — престижным знаком отличия, обладателей которого пока что по пальцам двух рук пересчитать можно.

## ПРИНЯТЬ УЧАСТИЕ ВО ВСЕРОССИЙСКОМ КОНКУРСЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МАСТЕРСТВА «ЛУЧШИЙ СМЕТЧИК» МОЖЕТ ЛЮБОЙ ПРАКТИКУЮЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ.

нальном пути, достижениях. Третий тур — решающий, где нужно ответить на вопросы по билетам в присутствии конкурсной комиссии.

Все участники конкурса награждаются дипломами, памятными подарками и приглашаются на церемонию

А значит, побороться за него стоит!

Конкурс стартует 1 марта 2023 года. Какие испытания и награды он приготовит в новом году — следите за анонсами на сайте [gosekspertiza-rt.ru](http://gosekspertiza-rt.ru) и в социальных сетях ГАУ «УГЭЦ РТ»: «ВКонтакте» и «Телеграм».

# ДОЗВОНИТЬСЯ ДО УК

В Казани проживает около 30 тыс. слабослышащих и глухих жителей. Зачастую все обращения в службы ЖКХ, включая аварийно-диспетчерские службы, принимаются в режиме телефонных звонков. И это становится существенной преградой для коммуникаций — не только для самих заявителей, но и для специалистов управляющих компаний. Как оказалось, решение вопроса лежит на поверхности.



**Комментирует Дмитрий Романов, исполнительный директор Ассоциации «Региональный Центр общественного контроля в сфере ЖКХ Республики Татарстан»:**

— На днях в Татарстанском отделении Всероссийского общества глухих мы провели семинар для людей с инвалидностью по слуху. На нем разбирались проблемы, которые возникают у них в части взаимодействия со службами ЖКХ. И это были не только вопросы плохого отопления, затопления квартир, ветхого жилья, ответственности в части управления частными домами, где земля не приватизирована, пользования домофоном и другие. Пожалуй, вопросы коммуникации со службами ЖКХ стали одной из самых актуальных тем для данной категории граждан. Как достучаться

до сотрудников УК неслышащим людям? Решение нашлось практически сразу. Им стало привлечение к диалогу с управляющей компанией сурдопереводчика Всероссийского общества глухих или служб социальной защиты. Сделать это довольно просто посредством видеозвонка. Таким образом, получается некая тройственная коммуникация: заявитель объясняет сурдопереводчику на жестовом языке суть своей проблемы, сурдопере-

водчик озвучивает ее специалисту УК или диспетчеру аварийной службы. Причем существуют горячие линии, где этот сервис доступен круглосуточно.

Но, к сожалению, далеко не все глухие люди старшего поколения умеют пользоваться видеосвязью. Поэтому для обеспечения доступности взаимодействия неслышащего населения с государственными органами, подрядными организациями, управляющими организациями необходимо внедрить прием заявок и обращений через социальные сети и мессенджеры WhatsApp, Telegram. Таким образом мы сможем добиться реального включения в активную жизнь социума неслышащих людей. К счастью, многие управляющие компании уже внедрили этот сервис в свою работу. Ведь вопросы ЖКХ актуальны абсолютно для всех. **Г**



Как достучаться до сотрудников УК неслышащим людям? Привлечь к диалогу сурдопереводчика

**ЕСЛИ ЖИЛИЩНЫЕ УСЛОВИЯ В ВАШЕМ ДОМЕ ТРЕБУЮТ ОБЩЕСТВЕННОЙ ПРОВЕРКИ, ОТПРАВЬТЕ ОБРАЩЕНИЕ НА ЭЛЕКТРОННЫЙ АДРЕС [OVCONTROLRT@MAIL.RU](mailto:OVCONTROLRT@MAIL.RU).**

## КОНКУРС STEEL2REAL'23



VIII Международный конкурс архитектурно-строительных проектов. В этом году участникам предлагается придумать проект многоэтажного жилого здания из стальных префаб, модульных конструкций со встроенно-при-

строенными нежилыми помещениями общественного назначения для переселения людей из ветхого и аварийного жилья.

Прием работ до 23 марта. Подробности на сайте организаторов [steel2real.ru](http://steel2real.ru).

## МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНКУРС АРХИТЕКТУРЫ И ДИЗАЙНА «ЕВРАЗИЙСКАЯ ПРЕМИЯ»

Международная премия по архитектуре и дизайну вручается с 2003 года. Это уникальный некоммерческий проект, который выявляет талантливейших архитекторов и дизайнеров, обладает высоким авторитетом и не имеет аналогов на постсоветском пространстве. А награда Eurasian Prize является одной из самых престижных в мире. В состав жюри традиционно входят основатели и главы крупнейших мировых архитектурных компаний и главные редакторы влиятельных мировых СМИ.

Регистрация возможна до 30 декабря.

Все подробности на сайте [евразийская-премия.рф](http://евразийская-премия.рф).



## АРХИТЕКТУРНЫЙ КОНКУРС «КРАСИВЫЕ ДЕРЕВЯННЫЕ ДОМА — 2023»



Конкурс содействует российским и зарубежным архитекторам в практическом продвижении их креативных идей и разработок в области проектирования, строительства и дизайна малоэтажных деревянных жилых домов.

К участию принимаются как реализованные проекты, так и архитектурные концепции.

В конкурсе три номинации:

- «АрхОбъект» — реализованный проект индивидуального жилого дома;

- «АрхПроект» — проект индивидуального жилого дома;

- «Дизайн интерьера».

Последний срок приема конкурсных работ — 17 февраля. Подробная информация на сайте организатора [woodenhouse-expo.ru](http://woodenhouse-expo.ru).

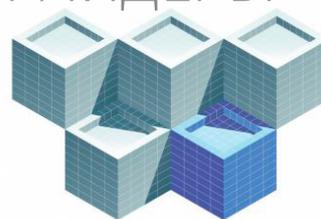
## ВСЕРОССИЙСКИЙ КОНКУРС «ТИМ-ЛИДЕРЫ»

Конкурс проходит при поддержке Минстроя России. Задача конкурса — выявить компании, которые имеют практический опыт работы с технологиями информационного моделирования,

и популяризировать достижения лучших BIM-специалистов России.

Старт сезона — декабрь 2022 года.

Подробности по номеру +7 (918) 569-88-91.



VII ВСЕРОССИЙСКИЙ КОНКУРС ТИМ-ЛИДЕРЫ 2022/23

## «АРТ-ОБЪЕКТ ДЛЯ ЖК УНО»



Продолжается прием заявок на открытый Всероссийский конкурс проектов публич-арт-объекта на территории многофункционального жилого комплекса UNO по ул. С. Хакима в Казани. Участникам конкурса предлагается создать уникальный образ современного арт-объекта, который гармонично впишется в окру-

жающий ландшафт и инфраструктуру территории проектирования. По результатам конкурса будет реализован проект одного из призеров. Автор проекта, выбранного для реализации, примет участие в подготовке проектной документации и будет осуществлять авторский надзор за подготовкой рабочей докумен-

тации и реализацией арт-объекта, запланированной на IV квартал 2023 года. Общий размер призового фонда конкурса составляет 1 млн. руб. По итогам конкурса по решению жюри будут награждены шесть участников. Крайний срок подачи проектов: 09.12.2022. Официальная страница конкурса на сайте [tehne.com](http://tehne.com).

## АРХИТЕКТУРНАЯ ПРЕМИЯ МОСКВЫ — 2022

Рассматривать работы конкурсантов будут значимые деятели российской архитектуры. Работы участников будут оценены по пяти критериям: выразительность и оригинальность, качество градостроительного решения, качество архитектурного решения, качество решений генерального плана и инновации в архитектурно-градостроительном проекте. Победители получают пять премий в размере 1 млн руб. каждая.

Окончание приема работ 15 февраля 2023 года.

Подробнее на сайте организатора [mosarchawards.ru](http://mosarchawards.ru).



## ФЕСТИВАЛЬ-КОНКУРС PRODESIGN.JUNIOR



К участию приглашаются молодые специалисты в сфере дизайна и архитектуры в возрасте до 35 лет. Конкурс проводится в четырех номинациях и двух подноминациях: графический дизайн, дизайн интерьера,

средовой дизайн (арт-объект или выставочный стенд), мультимедийный дизайн.

Победителям вручат дипломы, а также награды — денежные премии, графические планшеты, подарки от партнеров и приглашения

на стажировку в компании-партнеры конкурса.

Регистрация завершается 31 декабря.

Задать вопросы можно по почте [i.ezhova@grocus-expo.ru](mailto:i.ezhova@grocus-expo.ru), подать заявку — [prodesignfest.ru](http://prodesignfest.ru).

## ВТОРОЙ ОТКРЫТЫЙ АРХИТЕКТУРНЫЙ КОНКУРС «РИТМЫ КАМНЯ»

Оценка работ производится по совокупности критериев. Учитываются оригинальность и корректность применения натурального камня, художественный образ и стилистика объекта, а также

соответствие заявленным функциям.

В конкурсе шесть номинаций: камень в архитектуре, камень в дизайне интерьера, камень в храмовом зодчестве, камень в ландшафтной архитек-

туре, арт-объекты из камня, монумент & мемориал.

Всем победителям вручат сертификаты на эксклюзивный туристический досуг в Карелии. Обладателям первых мест в каждой номинации дополнительно

будут вручены сертификаты на 100 тыс. руб. на продукцию компании «Карелфорум».

Прием проектов — до 1 марта 2023 года.

Подробнее по номеру +7 (495) 380-37-00.



# 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](http://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 ДЕКАБРЯ

Практико-ориентированный семинар по теме  
**«Государственная информационная система ЖКХ  
для жилищных организаций»**

Подробнее на сайте [upravlenie-gkh.ru](http://upravlenie-gkh.ru)

## 9 ДЕКАБРЯ

Конференция **«Инфраструктурные инвестиции.  
Общество. Технологии. Бизнес — 2022»**

Ежегодный форум РБК о развитии инфраструктурных  
проектов в России и инвестициях в данное направление

Подробнее на сайте [rbc.ru](http://rbc.ru)

## 9 ДЕКАБРЯ

**«Полная сквозная цифровизация всех бизнес-  
процессов: от BIM-модели до строительного контроля  
IT-решениями Адепт»**

Вебинар от университета Минстроя

Подробнее на сайте [niisf.org](http://niisf.org)

## 12 ДЕКАБРЯ

Всероссийский семинар-практикум **«Долевое строитель-  
ство — 2022: антикризисные меры и регулирование  
деятельности застройщика, практические решения»**

Подробнее на сайте [asergroup.ru](http://asergroup.ru)

## 15 ДЕКАБРЯ

**Вебинар «Как создать сильный бренд.  
Практический опыт и этапы разработки  
на примере известных брендов»**

Организован Общероссийским движением предпри-  
нимателей

Подробнее на сайте [oodpr.ru](http://oodpr.ru), в разделе «Мероприятия»

## 19 ДЕКАБРЯ

**«Управление процессом строительства со стороны  
заказчика. Порядок работы с инвестором, проект-  
ными и подрядными организациями на всех стадиях  
строительного проекта»**

Вебинар от университета Минстроя

Подробнее на сайте [niisf.org](http://niisf.org)

## 23 ДЕКАБРЯ

**«Капитальный ремонт. Решение контрольно-  
практических задач. Часть 2»**

Вебинар от университета Минстроя

Подробнее на сайте [niisf.org](http://niisf.org)

## 12 ЯНВАРЯ

**Вебинар для строителей и инженеров «Технология  
монтажа гидропонок: теория и практика»**

Специалисты компании «Промгидро» поделятся прак-  
тическим опытом в установке материалов первичной  
гидроизоляции для предотвращения протекания в желе-  
зобетонных конструкциях

Подробнее на сайте [montazh.profil-pvkh.ru](http://montazh.profil-pvkh.ru)

# 12/2022 01/2023



## 6 ДЕКАБРЯ

### Конференция «Цифровизация в девелопменте. Стадия: «Продажи»

Повестка дня:

- Церемония награждения победителей летнего конкурса «Топ ЖК»
- Доклады, ответы на вопросы и дискуссия по теме цифровизации стадии «Продажи, передача ключей» в жилом девелопменте

Санкт-Петербург, гостиница «Холидей Инн Санкт-Петербург — Московские Ворота», Московский пр., 97, литер А, зал «Петров-Водкин»

## 6 ДЕКАБРЯ

### Конференция GMKTalks «Новый мир. Новый девелопмент»

Будут показаны кейсы девелоперов, которые, несмотря на непростую ситуацию на рынке, продолжают экспансию в регионы, вводят новые продукты, тратят миллионы на развитие и не меняют планов по запуску проектов

Москва, Дом атлантов, Романов пер., 4

## 7–8 ДЕКАБРЯ

### ICCX Russia 2022

Одна из самых крупных в России и странах СНГ специализированная конференция и выставка бетонных и сборных железобетонных технологий

Санкт-Петербург, отель «Park Inn Пулковская»

## 7–9 ДЕКАБРЯ

### «Машиностроение. металлообработка. Сварка. Казань»

20-я международная специализированная выставка оборудования, приборов и инструментов для машиностроительной, металлообрабатывающей и сварочной отраслей промышленности.

Пройдет в рамках Татарстанского машиностроительного форума.

Организаторы: Министерство промышленности и торговли Республики Татарстан, мэрия города Казани, ООО «ВИКО», ОАО «Казанская ярмарка».

Мероприятия проходят при поддержке Президента Республики Татарстан Рустама Минниханова

Село Большие Кабаны, МВЦ «Казань Экспо», ул. Выставочная, 1

## 8–9 ДЕКАБРЯ

### XVIII Ежегодный Всероссийский форум руководителей предприятий жилищного и коммунального хозяйства

Мероприятие организовано информационным порталом «Управление ЖКХ»

Москва, Конгресс-центр ГК «Измайлово», корпус «Вега», Измайловское шоссе, 71, корп. 3В



# 12/2022 01/2023

## 13 ДЕКАБРЯ

**35-я конференция «Многokвартирное строительство: новые вызовы и перспективы»**

Ставрополь, подробнее на сайте [profi.erzrf.ru](http://profi.erzrf.ru)

## 14 ДЕКАБРЯ

**Строительный баттл «Строители vs Подрядчики & Поставщики: Новая эра» — конференция в революционном формате**

Пройдет в рамках мероприятий проекта Минстроя России «Умный город»

Москва, Ленинградский пр., 32/2, ресторан «Яръ»

## 14–16 ДЕКАБРЯ

X международная научно-практическая конференция **«Региональные аспекты развития науки и образования в области архитектуры, строительства, землеустройства, кадастров и безопасности жизнедеятельности в начале III тысячелетия»**

Комсомольск-на-Амуре, ФГБОУ ВО «КнАГУ», пр. Ленина, 27

## 15 ДЕКАБРЯ

**Бизнес-встреча «Эффективное применение вертикального и горизонтального транспорта»**

Соберет руководителей архитектурно-проектных организаций, производителей и поставщиков лифтов, эскалаторов и траволаторов, чтобы обсудить тренды, тенденции и передовые решения в области применения вертикального и горизонтального транспорта

Севастополь, отель «Акварин», ул. Парковая, 11

## 20 ДЕКАБРЯ

**Конференция «Цифровизация в девелопменте. Стадии «проектирование» и «строительство»**

Москва, «Точка кипения — Москва», Малый Конюшковский пер., 2, 3-й этаж

## 27 ЯНВАРЯ

**7-я конференция «Эффективное управление ликвидностью и оборотным капиталом»**

В повестке — только актуальные темы с учетом новой экономической реальности, аналитические доклады и практические кейсы, панельная дискуссия и круглый стол

Москва, место пока не определено

Подробности по тел. +7 (495) 971-92-18

## 31 ЯНВАРЯ — 3 ФЕВРАЛЯ

**22-я специализированная выставка «Отечественные строительные материалы / ОСМ — 2023»**

Крупное профессиональное событие в сфере производства стройматериалов, отражающее реалии данного сегмента рынка и определяющее вектор его развития в России

Москва, «Амальтея Hall», Большой бульвар, 40



СПТОКРАНЫ  
WWW.CRANE-EXPO.RU



МЕЖДУНАРОДНАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ВЫСТАВКА

# СПТОКРАНЫ

СПЕЦТЕХНИКА И ПОДЪЕМНО-ТРАНСПОРТНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ

**5-7 апреля 2023 г.**

ЦВК ЭКСПОЦЕНТР,  
павильон № 8





---

# КОНФЕРЕНЦИЯ ЛОГИСТИКА БУДУЩЕГО 2022

---

17 ФЕВРАЛЯ - ЕКАТЕРИНБУРГ  
03 МАРТА - КАЗАНЬ  
22 МАРТА - МОСКВА  
14 АПРЕЛЯ - САНКТ-ПЕТЕРБУРГ  
27 МАЯ - TRUKFEST  
09 ИЮНЯ - ТАШКЕНТ  
23 ИЮНЯ - ВЛАДИВОСТОК  
07 ИЮЛЯ - ЛОГПИКНИК, МОСКВА  
08 СЕНТЯБРЯ - НОВОСИБИРСК  
06 ОКТЯБРЯ - АЛМАТЫ  
20 ОКТЯБРЯ - ЛОГПИКНИК, ТАШКЕНТ  
17 НОЯБРЯ - МОСКВА  
08 ДЕКАБРЯ - РОСТОВ-НА-ДОНУ  
15 ДЕКАБРЯ - СТАРТ, ГИД СКЛАДЫ РФ

**LOGCONF.RU**