Стройэкспертиза

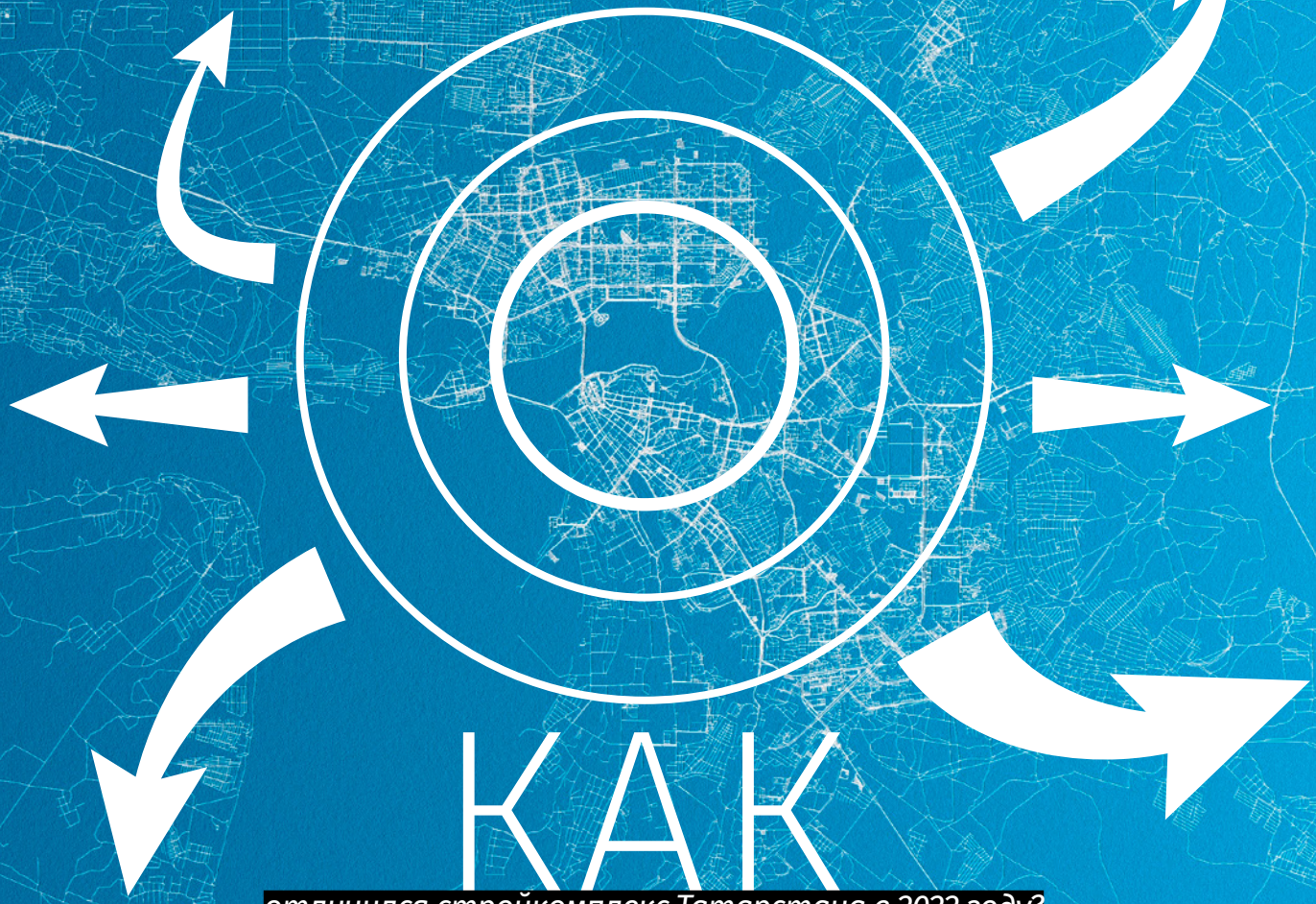
Республика Татарстан

отраслевой журнал в ваших интересах

январь 2023

stroyex.pro

Эпоха агломераций:
конец хаотичной застройке



КАК

отличился стройкомплекс Татарстана в 2022 году?

городская антропология делает людей счастливыми?

экспертное сопровождение упрощает жизнь застройщикам?

в ситуации нестабильности сохранить доступность жилья?

mitex™ 2023

Международная выставка инструмента

Moscow International Tool Expo

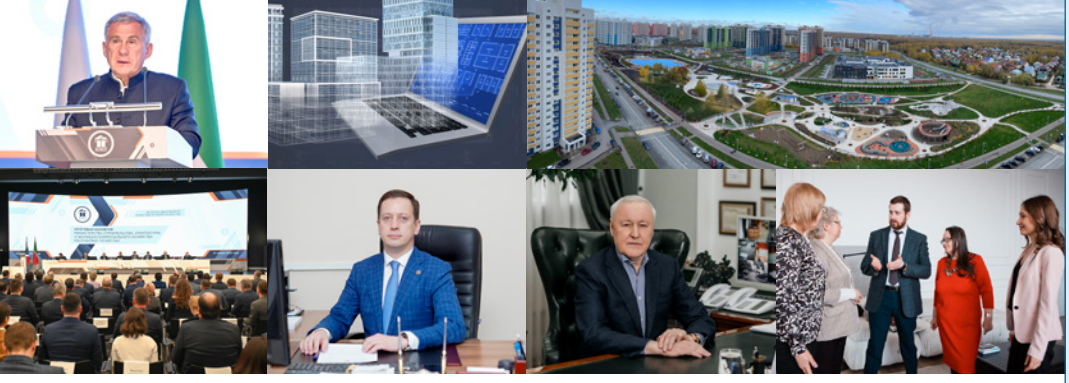
МОСКВА, ЦВК «ЭКСПОЦЕНТР»

EXPOCENTRE FAIRGROUNDS, MOSCOW

7-10 НОЯБРЯ NOVEMBER **2023**

12+ РЕКЛАМА ООО «ЕВРОЭКСПО»

WWW.MITEXPO.RU



СОДЕРЖАНИЕ

События 2

АКТУАЛЬНОЕ

Агломерации:
конец хаотичной застройке 4

Итоги и планы стройотрасли Татарстана 6

ТИМ.
Переходим на цифру — другого пути нет 8

УРБАНИСТИКА

Как построить город счастливых 12

СТРОИТЕЛЬСТВО

Экспертное сопровождение: экономит
бюджет и упрощает работу застройщикам 17

Итоги деятельности Госэкспертизы РТ в 2022 году 21

НЕДВИЖИМОСТЬ

Азат Зяббаров:
«Мы участвуем в создании
инструмента будущего» 23

Квадрат переосмысленный 27

ТЕХНОЛОГИИ

Российский рынок программного обеспечения
намерен поднять пиратский флаг? 31

МАРКЕТИНГ

Дог-френдли среда: решения,
которых не хватает собачникам 35

ЖКХ

С ЖКХ на «ты» 38

КОНКУРСЫ

Отраслевые конкурсы 40

КАЛЕНДАРЬ МЕРОПРИЯТИЙ

Календарь отраслевых мероприятий 42

Стройэкспертиза Республика Татарстан

Официальное издание Министерства строительства, архитектуры и ЖКХ РТ

№ 1 (53) 01.2023 (01.02.2023)

Редакция:
Главный редактор: Тюрин Артем Дмитриевич
Авторы текстов: Марина Орлова, Ольга Туманская, Екатерина Авдошина, Гулюся Салахутдинова, Елена Светлая
Дизайн, верстка, корректура: Медиагруппа Тюриных

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

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

Учредитель: А.Д. Тюрин

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

Редакционный совет:

И.Э. Файзуллин, *министр строительства и ЖКХ России*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Фото: сайт Президента РТ, Минстрой РФ, Минстрой РТ, Институт развития городов Татарстана, портал мэрии Казани, сайт Программы развития общественных пространств РТ, официальный сайт города Набережные Челны

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

РОСРЕЕСТР РТ ВЫЯСНИЛ, В КАКИХ ДОМАХ ПРЕДПОЧИТАЮТ ЖИТЬ ТАТАРСТАНЦЫ

Половина построенных в 2022 году в республике домов — одноэтажные. Двухэтажные дома составляют 46% и всего 4% — трехэтажные. При этом средняя площадь дома составила 145 кв. м. В основном татарстанцы предпочитают дома из кирпича. С помощью этого материала построено порядка 7000 домов. Также популярно деревянное домостроение. В прошлом году, например, было построено 2000 таких домов. Другой материал, который часто используется в нашем регионе при строительстве частных жилых домов, — это монолит. В прошлом году возведено 950 объектов из монолита. А вот блочные дома менее популярны. Таких домов построено 328. Однако наиболее редко используемые материалы — это камень (34 дома) и бетонные панели (пять домов). Всего по итогам 2022 года в Татарстане было построено и поставлено на кадастровый учет более 15 тыс. индивидуальных жилых домов. Общая площадь построенного жилья составила 2 млн 217 тыс. кв. м.

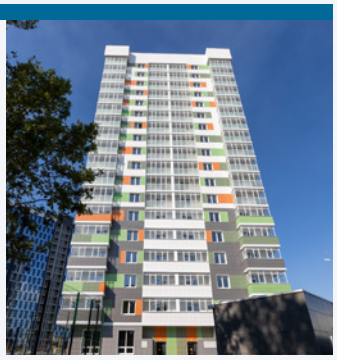
ТАТАРСТАНСКИЕ КОМПАНИИ ВОШЛИ В ТОП-50 ЗАСТРОЙЩИКОВ ПО ВВОДУ ЖИЛЬЯ

Единый ресурс застройщиков (ЕРЗ) опубликовал предварительный топ застройщиков по объемам ввода жилья за 2022 год. Компания из Татарстана #Суварстроит заняла его 28-ю строчку, поднявшись за прошедший год на 57 пунктов. Согласно данным ЕРЗ, в 2022 году ею было введено 157 903 кв. м жилья. «Унистрой» занял 33-ю позицию с объемом ввода 142 252 кв. м, а ГК «Ак Барс Дом» — 47-ю (105 291 кв. м). 1-е же место в рейтинге удерживает компания ПИК. Она ввела почти 2,14 млн кв. м жилья. Это 105 многоквартирных домов и два дома с апартаментами в 48 жилых комплексах, сообщается в аналитической справке ЕРЗ. 2-е место занимает холдинг Setl Group, который за год ввел более 888 тыс. кв. м. Третье — ГК «Самолет» с объемом ввода 609 тыс. кв. м. Окончательный топ ожидается в феврале 2023 года, после завершения сверки с застройщиками.

МИНСТРОЙ УЖЕСТОЧИЛ ПРАВИЛА ПРОЕКТИРОВАНИЯ СИСТЕМ ГАЗОПОТРЕБЛЕНИЯ

В январе 2023 года вступило в действие изменение № 1 к СП 402 «Здания жилые. Правила проектирования систем газопотребления». В ведомстве уверены, что обновленный свод правил обеспечит большую безопасность систем газопотребления в жилых зданиях. В документе актуализированы требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям и размещению газоиспользующего оборудования в помещениях. В изменениях учтены положения по безопасности, сформулированные федеральным штабом по газификации, и требования к вентиляции и воздухообмену. Также в СП 402 добавлены требования по оснащению средствами диспетчеризации систем защиты от утечек газа с выводом сигнала на пульт эксплуатирующей организации.

ТАТАРСТАН ВОШЕЛ В ТОП-5 РЕГИОНОВ С САМОЙ НЕДОСТУПНОЙ ИПОТЕКОЙ НА «ВТОРИЧКУ»



Индикатор доступности ипотечного кредитования был рассчитан аналитиками Совкомбанка и представляет собой оценку площади жилья, которую может себе позволить на среднюю зарплату по региону его житель, расходуя на платеж по ипотеке половину своего дохода. В ходе анализа выяснилось, что самая низкая доступность вторичного жилья, приобретенного в ипотеку в 2022 году, была в Краснодарском крае, на Алтае, в Севастополе и Крыму. Татарстан и Москва делят между собой 4-ю строчку рейтинга. Жители третьей столицы, как и жители Первопрестольной, получая среднюю зарплату по своему региону (соответственно — 50 276 и 120 067 руб.), могут купить в ипотеку лишь 32 кв. м. В среднем же по стране в 2022 году россиянин мог позволить себе 52 кв. м вторичного жилья в ипотеку.

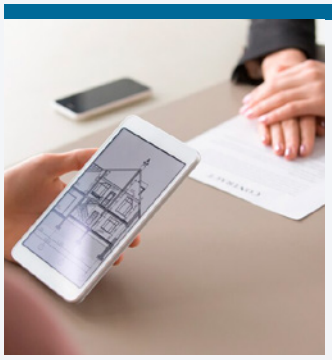
ПЕРВЫЙ УЧАСТОК ВОЗНЕСЕНСКОГО ТРАКТА СДАДУТ В НОЯБРЕ

Строительство Вознесенского тракта в Казани называют одним из главных строительных проектов года. Полностью завершить его планируют в 2024 году. На объекте протяженностью почти 4 км, от ул. Гвардейской до пр. Победы, уже возвели подземные пешеходные переходы, тоннели и железнодорожный путепровод. Практически на всем участке уложен нижний слой асфальта. Работы на первом участке магистрали выполнены на 90%. Параллельно идет активное строительство магистрали на втором участке, от пр. Победы до трассы М-7 «Волга», протяженностью почти 8 км. Работы стартовали в марте прошлого года. Планируется, что на этом участке появятся два надземных и два подземных пешеходных перехода, два путепровода, мосты через реки Ноксу и Крутовку.

В ПРОГРАММУ КАПРЕМОНТА ВОШЛИ 716 МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ РЕСПУБЛИКИ

О подготовке к масштабной программе капитального ремонта многоквартирных жилых домов на еженедельном совещании в Доме Правительства РТ рассказал Марат Айзатуллин, глава Минстроя РТ. В 2023 году в нее вошли 716 многоквартирных домов общей площадью 4 млн 360 тыс. кв. м с финансовым объемом 6 млрд 198 млн руб. Торги уже состоялись по 84 многоквартирным домам на замену 219 лифтов, а также по 46 многоквартирным домам — на выполнение строительно-монтажных работ. Также полным ходом идут работы в рамках заключенных контрактов по капитальному ремонту семи молодежных центров, а также по ремонту двух подростковых клубов в Нурлатском и Ютазинском районах. Капремонт проводится в рамках республиканской программы, всего в нее включено четыре объекта.

38 ТЫС. ЭЛЕКТРОННЫХ ИПОТЕК ЗАРЕГИСТРИРОВАНО В ТАТАРСТАНЕ



Это на 30% больше, чем в 2021 году. По словам Лилии Бургановой, заместителя руководителя Росреестра Татарстана, срок регистрации в нашем регионе, где реализуется проект «Электронная ипотека за 24 часа», при отсутствии замечаний, составил один рабочий день. Всего, по данным ведомства, в 2022 году было зарегистрировано около 95 тыс. ипотек, в том числе с поддержкой государства. Так, например, более 6600 ипотек были льготными. В итоге, начиная с апреля 2020 года (с начала действия госпрограммы), было зарегистрировано 20 809 льготных ипотек; по программе «Сельская ипотека» в 2022 году — более 600; а с начала действия госпрограммы (с 1 января 2020 года) в Татарстане было зарегистрировано более 3100 сельских ипотек.

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.

АГЛОМЕРАЦИИ: КОНЕЦ ХАОТИЧНОЙ ЗАСТРОЙКЕ

Татарстанские пригороды как образец комплексной застройки? Да, планы у республики грандиозные — вопросы развития территорий и агломераций стали одной из самых обсуждаемых тем коллегии Министерства строительства, архитектуры и ЖКХ Татарстана, которая прошла с участием Президента РТ Рустама Минниханова.

— Многое будем делать по-другому. Особенно в пригородах, — обратился Президент к участникам мероприятия. — Ошибки надо исправлять и не совершать новых.

Рустам Минниханов подчеркнул, что территорию без четкого планирования ждет коллапс, поэтому освоение агломераций должно быть сбалансировано — по жилой

Фото: сайт Президента РТ

застройке, социальной инфраструктуре, дорожной сети. В противном случае республика получит новые проблемные зоны.

— Пригород очень привлекательный, но мы не способны в один момент обеспечить его школами, больницами, дорогами… И самое главное — мы сильно отстаем по созданию рабочих мест, поэтому нам надо строить там индустриальные парки. Вот на основании этого и нужно планировать, а затем выносить эти планы на публичное обсуждение.

Поддержка есть!

— Я не раз подчеркивал исключительную важность государственной поддержки в работе строительного комплекса, — сказал в своем выступлении **Марат Айзатуллин,** министр строительства, архитектуры и ЖКХ РТ. — Мы начали активно работать над увеличением задела под будущее строительство и приступили к реализации больших инфраструктурных проектов внутри казанской агломерации.

Так, Лаишевский узел в перспективе должен обеспечить строительство порядка 4,4 млн кв. м жилья. В этой части ведомство готовит 13 проектов. На девять из них уже получено положительное заключение в общей сложности на 15,3 млрд руб. По трем проектам принято решение по финансированию на 6,8 млрд руб. На реализацию еще одного проекта, который включает в себя два объекта, подана заявка в Фонд развития территорий на сумму 4,28 млрд руб.

Вторым масштабным направлением Казанской агломерации, которое в перспективе обеспечит ввод 5,5 млн кв. м жилья, является проект «Большой Зеленодольск». Здесь также подготовлено шесть проектов строительства коммунальных сетей и дорог на общую сумму 9 млрд руб. В текущем году будут рассматриваться варианты финансирования данных инфраструктурных проектов.

Теперь все будет по уму

В 2022 году в республике был создан Институт пространственного планирования РТ. Теперь все будет «по уму» — в основу градостроительных решений лягут четкие математические расчеты.

— Основная задача нашего института — подготовка моделей как основного инструмента работы с территориями, — ввел в курс дела участников коллегии **Олег Григорьев,** директор института. — Модели позволяют определить предельно допустимые объемы жилой застройки для каждого участка и рассчитать объем нежилой застройки, необходимой для создания социальной инфраструктуры, рабочих мест, дорожной сети в части распределения потоков и сокращения времени поездок. Когда делали Генплан и Правила землепользования и застройки Казани, разрабатывали порядка 10 моделей, которые позволяют сегодня объективно оценить развитие территории и распределить застройку, дать проектные решения по транспортно-инженерному каркасу, выполнить моделирование сбалансированного размещения мест приложения труда и мест проживания, чтобы исключить такие коллапсы, которые сегодня возникают, например, на Мамадышском тракте.

Важный момент: модель помогает определить этапность реализации объемов застройки, чтобы четко понимать, где и когда нужно и можно претворять в жизнь те или иные проекты жилого строительства — чтобы, например, за ними поспевали и дорожная, и социальная инфраструктуры. Также предполагается, что эти расчеты станут основой для разработки комплексной системы развития и размещения производительных сил, которую институт готовит совместно с Минэкономики республики, а это уже решение проблем занятости через создание рабочих мест «рядом с домом».

В 2022 году с помощью модели была выполнена подробная оценка развития Лаишевского узла и так называемой Казанской Восточной дуги. В 2023 году будет завершена работа по созданию мастер-плана развития Казанской агломерации. Она началась с определения границ с помощью аналитики различных данных. В рамках мастер-плана создан прогноз экономического развития территории, определены целевые значения, включая прогноз численности жителей районов агломерации. К слову, для этого использовались и прорывные методы. Например, анализ данных сотовых операторов, которые показывают обезличенное перемещение каждой SIM-карты. Такой подход позволяет составить полную картину реального количества населения и его перемещения, что особенно важно для моделирования транспортных потоков.

По словам Рустама Минниханова, мастер-план развития Казанской агломерации должен стать основным инструментом планирования и реализации крупных инфраструктурных проектов на данной территории. Такая же разработка необходима и по Набережным Челнам.

— Многие вещи будем делать по-другому, поэтому нужно организовать семинары для глав районов и руководителей исполкомов. Все должно быть сбалансировано, в хаотичном развитии нет ничего хорошего, ведь в конечном итоге страдают люди, — обратился Президент к присутствующим.

ТЕРРИТОРИЮ БЕЗ ЧЕТКОГО ПЛАНИРОВАНИЯ ЖДЕТ КОЛЛАПС, ПОЭТОМУ ОСВОЕНИЕ АГЛОМЕРАЦИЙ ДОЛЖНО БЫТЬ СБАЛАНСИРОВАНО — ПО ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКЕ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЕ, ДОРОЖНОЙ СЕТИ. В ПРОТИВНОМ СЛУЧАЕ РЕСПУБЛИКА ПОЛУЧИТ НОВЫЕ ПРОБЛЕМНЫЕ ЗОНЫ.

ИТОГИ И ПЛАНЫ

Рустам Минниханов, Президент РТ:
— В Татарстане второй год подряд объем введенного жилья превысил 3 млн кв. м. Хочу поблагодарить строителей за слаженную работу и эти достойные результаты. Это говорит о том, что проводимые преобразования и федеральные меры поддержки, реализованные Правительством РФ, приносят результаты.

Марат Айзатуллин, министр строительства, архитектуры и ЖКХ РТ:
— В 2022 году в республике было выдано почти в два раза больше разрешений на строительство, чем годом ранее. Это тоже свидетельствует о нашем градостроительном потенциале. Однако важно, чтобы весь этот объем построенного и строящегося жилья был обеспечен платежеспособным спросом. Между тем ситуация с ипотекой, которая для многих наших граждан является единственным способом улучшить свои жилищные условия, остается сложной. Ключевым инструментом поддержки остаются льготные ипотечные программы, срок действия которых по инициативе Президента России продлен. Процент исполнения показателя «количество семей, улучшивших свои жилищные условия» в республике составляет 92,2%. Это является косвенным подтверждением снижения покупательского спроса. Подобная ситуация прослеживается и в других регионах страны. В текущих условиях задача минимум для нас — достижение плановых значений, утвержденных Минстроем России, а задача максимум — превысить показатель прошлого года. Цель непростая, амбициозная, но с учетом нашего опыта и поддержки руководства страны и республики — решаемая.

Рекорды стройки

Цифра года

3 млн 93 тыс. кв. м

это **1-я** строчка по Приволжскому федеральному округу
6-я среди всех регионов страны

Итоги года

513,8 млрд руб.
общий объем строительных работ
8,3% — рост по отношению к прошлому году

51 млрд руб.
объем услуг ЖКХ
7,7% — рост по отношению к прошлому году

47,7 тыс. руб.
заработная плата в строительстве
30% — рост за год

47 млрд 612 млн руб.
налоговые поступления от предприятий отрасли в бюджеты всех уровней
28% — рост по отношению к прошлому году

Год цифровизации

1-е место среди регионов России по национальной цели «Цифровая зрелость»

46 услуг
- **9** отраслевых услуг переведены в «цифру»
- **13** смежных услуг переведены в «цифру»
- **24** смежные услуги в работе

СТРОЙОТРАСЛИ ТАТАРСТАНА

Федеральная программа модернизации коммунальной инфраструктуры на 2023–2024 годы

130 млрд руб. планируемый объем финансирования субъектов РФ в течение двух лет

8,62 млрд руб. с учетом софинансирования из бюджета Республики Татарстан и внебюджетных источников

Состояние объектов коммунального хозяйства

Сети водоснабжения и водоотведения — **23 119,2 км**

- 15 692 км (68%) в нормативном состоянии
- 7427 км (32%) подлежат замене

Сети теплоснабжения — **3106,1 км**

- 2025,5 км (65%) в нормативном состоянии
- 1080,6 км (35%) подлежат замене

Промышленность стройматериалов в Татарстане — одна из крупнейших в стране

На 50 млрд руб. стройматериалов произведено в 2022 году

3% — рост по сравнению с прошлым годом

6 новых производств запущено в 2022 году

4 предприятия будут открыты в 2023 году

В 2023 году планируется реализовать:

3804	44	6	4
объекта	республиканские программы	национальных проектов	государственные программы
на сумму **68,67 млрд руб.**	**53,86** млрд руб. **3601** объект	**10,09** млрд руб. **132** объекта	**4,72** млрд руб. **71** объект

Задачи, обозначенные Президентом РТ

- Ужесточить утверждение техзаданий, не допуская ненужного строительства дорогих объектов с завышенной мощностью. Чтобы, например, при определении мощности школ учитывалось фактическое количество детей, а не завышенное. Это касается и капремонта объектов.
- Обратить внимание на эффективную эксплуатацию построенных и отремонтированных объектов, учитывая уже на стадии подготовки техзадания и кадровые вопросы. Чтобы новые дома культуры и ФАПы не стояли закрытыми из-за отсутствия персонала.
- Отработать вопросы содержания объектов. Необходимо повысить качество техобслуживания зданий со стороны сервисных служб. Особенно это касается систем вентиляции.
- Фокус — на качество работ. Недопустимо, когда в только что построенных зданиях протекает крыша или стоит вода в подвалах.

ТИМ. ПЕРЕХОДИМ НА ЦИФРУ — ДРУГОГО ПУТИ НЕТ

С 1 января 2023 года в Татарстане стало обязательным использование технологий информационного моделирования в инвестиционно-строительном процессе. В то время как на федеральном уровне на данный счет все еще существует послабление. Для чего Татарстану переходить на цифровые рельсы сейчас и чем это обернется для строительного комплекса? Этот вопрос мы адресовали эксперту в области внедрения ТИМ — Игорю Алексееву, начальнику Управления экспертизы ГАУ «УГЭЦ РТ».

Еще в ноябре 2022 года Марат Айзатуллин, глава Минстроя РТ, озвучил дату перехода на ТИМ в Татарстане — 1 января 2023 года

Еще в ноябре 2022 года Марат Айзатуллин, министр строительства, архитектуры и ЖКХ РТ, озвучил конкретную дату перехода на технологии информационного моделирования в Татарстане — 1 января 2023 года.

«Надо принять данный факт и начать работать по-новому — другого пути нет», — прокомментировал тогда это решение Рафар Шакиров, руководитель Госэкспертизы РТ.

В итоге экспертиза объектов без ТИМ стала невозможной, и сегодня ГАУ «УГЭЦ РТ» принимает на рассмотрение проектную документацию исключительно с информационной моделью. Пока нововведение коснулось лишь объектов, строительство которых финансируется из бюджета. Впрочем, уверяют эксперты, это только начало.

На фоне уверенного движения Татарстана к цифровизации ситуация в целом по стране выглядит гораздо менее оптимистично. В декабре 2022 года Правительство РФ было вынуждено в очередной раз перенести сроки перехода на ТИМ для застройщиков. Так, согласно его распоряжению № 3766-р от 06.12.2022, использование ТИМ на стадии проектно-изыскательских работ станет обязательным с 1 июля 2024 года для застройщиков, занимающихся долевым строительством. Прежний срок был — 1 января 2023 года. Еще на более позднюю дату — 1 июля 2025 года — сдвинут срок обязательного применения ТИМ на стадии строительно-монтажных работ. Ранее он был установлен на 1 января 2023 года.

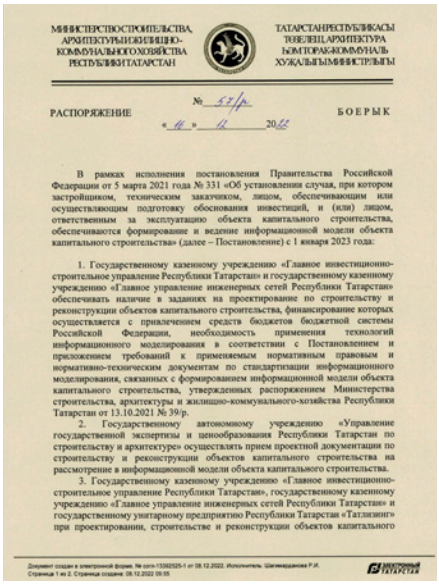
Причина проста: большинство субъектов страны демонстрируют довольно низкую готовность к этому переходу. Лишь около 10–15 процентов участников отрасли готовы к нему.

Что касается строительства объектов госзаказа, то здесь, согласно постановлению Правительства № 962 от 27.05.2022 «О внесении изменений в постановление Правительства РФ от 15.09.2020 № 1431», необходимость применения ТИМ и создания графической модели в трехмерном изображении возникнет лишь с 1 марта 2023 года. Казалось, ждать осталось недолго. С другой стороны, март еще впереди, а вероятность переноса и этого срока вполне реальна.

Татарстан в данной ситуации решил не менять намеченных планов. Тем более что республика начала нарабатывать опыт ТИМ уже с 2015 года.

СЕГОДНЯ ГАУ «УГЭЦ РТ» ПРИНИМАЕТ НА РАССМОТРЕНИЕ ПРОЕКТНУЮ ДОКУМЕНТАЦИЮ ИСКЛЮЧИТЕЛЬНО С ИНФОРМАЦИОННОЙ МОДЕЛЬЮ. ПОКА НОВОВВЕДЕНИЕ КОСНУЛОСЬ ЛИШЬ ОБЪЕКТОВ, СТРОИТЕЛЬСТВО КОТОРЫХ ФИНАНСИРУЕТСЯ ИЗ БЮДЖЕТА. ВПРОЧЕМ, УВЕРЯЮТ ЭКСПЕРТЫ, ЭТО ТОЛЬКО НАЧАЛО.

Фото: пресс-служба ГАУ «УГЭЦ РТ»



МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА, АРХИТЕКТУРЫ И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

ТАТАРСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ ТӨЗЕЛЕШ, АРХИТЕКТУРА ҺӘМ ТОРАК-КОММУНАЛЬ ХУҖАЛЫГЫ МИНИСТРЛЫГЫ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 57/р

«16» 12 2021

БОЕРЫК

В рамках исполнения постановления Правительства Российской Федерации от 5 марта 2021 года № 331 «Об установлении случая, при котором застройщиком, техническим заказчиком, лицом, обеспечивающим или осуществляющим подготовку обоснования инвестиций, и (или) лицом, ответственным за эксплуатацию объекта капитального строительства, обеспечиваются формирование и ведение информационной модели объекта капитального строительства» (далее – Постановление) с 1 января 2023 года:

1. Государственному казенному учреждению «Главное инвестиционно-строительное управление Республики Татарстан» и государственному казенному учреждению «Главное управление инженерных сетей Республики Татарстан» обеспечивать наличие в заданиях на проектирование по строительству и реконструкции объектов капитального строительства, финансирование которых осуществляется с привлечением средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, необходимость применения технологий информационного моделирования в соответствии с Постановлением и приложением требований к применяемым нормативным правовым и нормативно-техническим документам по стандартизации информационного моделирования, связанных с формированием информационной модели объекта капитального строительства, утвержденных распоряжением Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан от 13.10.2021 № 39/р.

2. Государственному автономному учреждению «Управление государственной экспертизы и ценообразования Республики Татарстан по строительству и архитектуре» осуществлять прием проектной документации по строительству и реконструкции объектов капитального строительства на рассмотрение в информационной модели объекта капитального строительства.

3. Государственному казенному учреждению «Главное инвестиционно-строительное управление Республики Татарстан», государственному казенному учреждению «Главное управление инженерных сетей Республики Татарстан» и государственному унитарному предприятию Республики Татарстан «Татлизинг» при проектировании, строительстве и реконструкции объектов капитального

16 декабря 2022 года Маратом Айзатуллиным — во избежание разночтений с федеральным законодательством — было подписано распоряжение №57/р

Разночтений не будет!

Сегодня на федеральном уровне применение ТИМ в строительстве регулируется двумя законодательными актами, поясняет Игорь Алексеев, начальник Управления экспертизы ГАУ «УГЭЦ РТ». Постановление Правительства РФ от 05.03.2021 № 331 определяет перечень объектов, для которых применение технологии информационного моделирования является обязательным, а постановление Правительства РФ от 15.09.2020 № 1431 — порядок формирования и ведение информационных моделей.

— Российское законодательство также обязывает часть компаний к применению технологий информационного моделирования. Другое дело, что до 1 марта 2023 года — то есть момента окончания послаблений — этот вопрос регулируется только включением (или невключением) требования обязательности применения информационной модели в задание на проектирование. И это законодательное право стало своего рода легитимной возможностью ускорить процесс перехода на ТИМ, что у нас в республике и было сделано.

16 декабря 2022 года министром строительства, архитектуры и ЖКХ РТ Маратом Айзатуллиным было подписано распоряжение № 57/р, которое — во избежание разночтений с федеральным законодательством — обязывает крупнейших республиканских заказчиков в лице Главного инвестиционно-строительного управления РТ (ГИСУ РТ) и Главного управления инженерных сетей РТ (ГУИС РТ) обеспечивать наличие в заданиях на проектирование данных требований. Напомним, республика уже начала нарабатывать опыт ТИМ с 2015 года, поэтому старт перехода в Татарстане своевременен и проходит поэтапно, начиная с объектов, строящихся за бюджетные средства.

— Данное распоряжение не касается коммерческих объектов строительства, — уточняет Игорь Алексеев. — Так что пока их застройщики могут подавать на экспертизу проекты без модели. Другое дело, что многие из них уже успели оценить преимущества ТИМ и по собственной инициативе готовы перейти на применение данных технологий. Хотя на законодательном уровне делать это их пока никто не обязывает.

РОССИЙСКОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО ТАКЖЕ ОБЯЗЫВАЕТ ЧАСТЬ КОМПАНИЙ К ПРИМЕНЕНИЮ ТЕХНОЛОГИЙ ИНФОРМАЦИОННОГО МОДЕЛИРОВАНИЯ. ДРУГОЕ ДЕЛО, ЧТО ДО 1 МАРТА 2023 ГОДА — ТО ЕСТЬ МОМЕНТА ОКОНЧАНИЯ ПОСЛАБЛЕНИЙ — ЭТОТ ВОПРОС РЕГУЛИРУЕТСЯ ТОЛЬКО ВКЛЮЧЕНИЕМ (ИЛИ НЕВКЛЮЧЕНИЕМ) ТРЕБОВАНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬНОСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ИНФОРМАЦИОННОЙ МОДЕЛИ В ЗАДАНИЕ НА ПРОЕКТИРОВАНИЕ.

Поговорим о плюсах

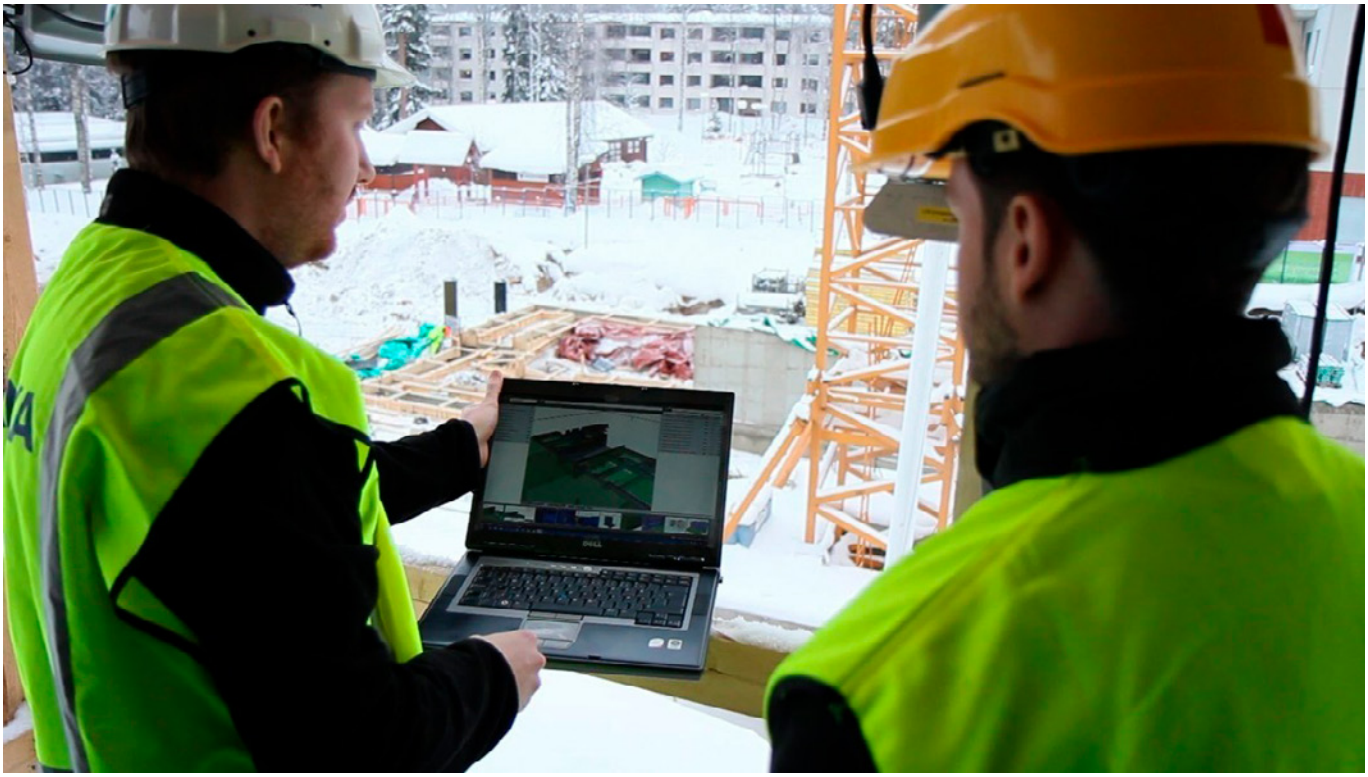
Когда речь заходит о преимуществах технологий информационного моделирования, одним из главных обсуждаемых аспектов становится экономический эффект.

— Все очень индивидуально: в одном случае экономия может составить 50%, а в другом — всего 5%, — комментирует Игорь Алексеев. — Привязка к конкретным цифрам зависит от уровня проработки модели на начальном этапе: чем более детальна модель, тем точнее смета фактическая. Еще один важный аспект: когда все проектировщики объекта работают в единой модели, это существенно повышает качество самого проектирования, снижает количество ошибок, а следовательно — исправлений. Проект приобретает совсем другой уровень наглядности, что ведет к минимизации количества замечаний экспертизы и в конечном итоге сокращает сроки ее проведения.

Но, пожалуй, самое главное — повышается качество подготовки сметной документации и, соответственно, точность определения сметной стоимости строительства объекта. Все вместе это, конечно же, дает заметный экономический эффект, в том числе и от сокращения сроков строительства, и от снижения его стоимости. Коммерческие застройщики это оценили.

Для бюджетных проектов применение ТИМ также приобретает особую важность, ведь, кроме всего вышеперечисленного, оно упрощает контроль со стороны заказчика. В том числе и над расходованием бюджетных средств.

— Внедрение ТИМ позволит всем участникам инвестиционно-строительного цикла работать в единой цифровой среде. Что существенно повысит оперативность принятия решений, а при необходимости даст возможность быстро вносить необходимые изменения в проект.



Игорь Алексеев: «Сложности при использовании модели могут возникнуть на уровне стройки и строительного контроля с применением этих технологий со стороны заказчика. Мы готовы эти проблемы решать совместно»

Фото: пресс-служба ГАУ «УГЭЦ РТ»

Вектор развития

Один из важнейших трендов цифровизации строительства связан с развитием отечественного программного обеспечения.

— На законодательном уровне определены лишь форматы предоставления данных — без каких-либо ограничений по типам применяемого программного обеспечения, — рассказывает Игорь Алексеев. — Так что возможности выбора в данном вопросе довольно широкие. При том, что количество предлагаемых российскими разработчиками продуктов уже сегодня исчисляется десятками и будет множиться с каждым годом. Понятно, что некоторые из них по функционалу все еще уступают зарубежным, но этот сегмент активно развивается, и Госэкспертиза в данном процессе играет довольно важную роль, в том числе помогая тестировать российское ПО.

С 1 января 2023 года в республике стартовал переход не только на ТИМ, но и на Единую цифровую платформу экспертизы.

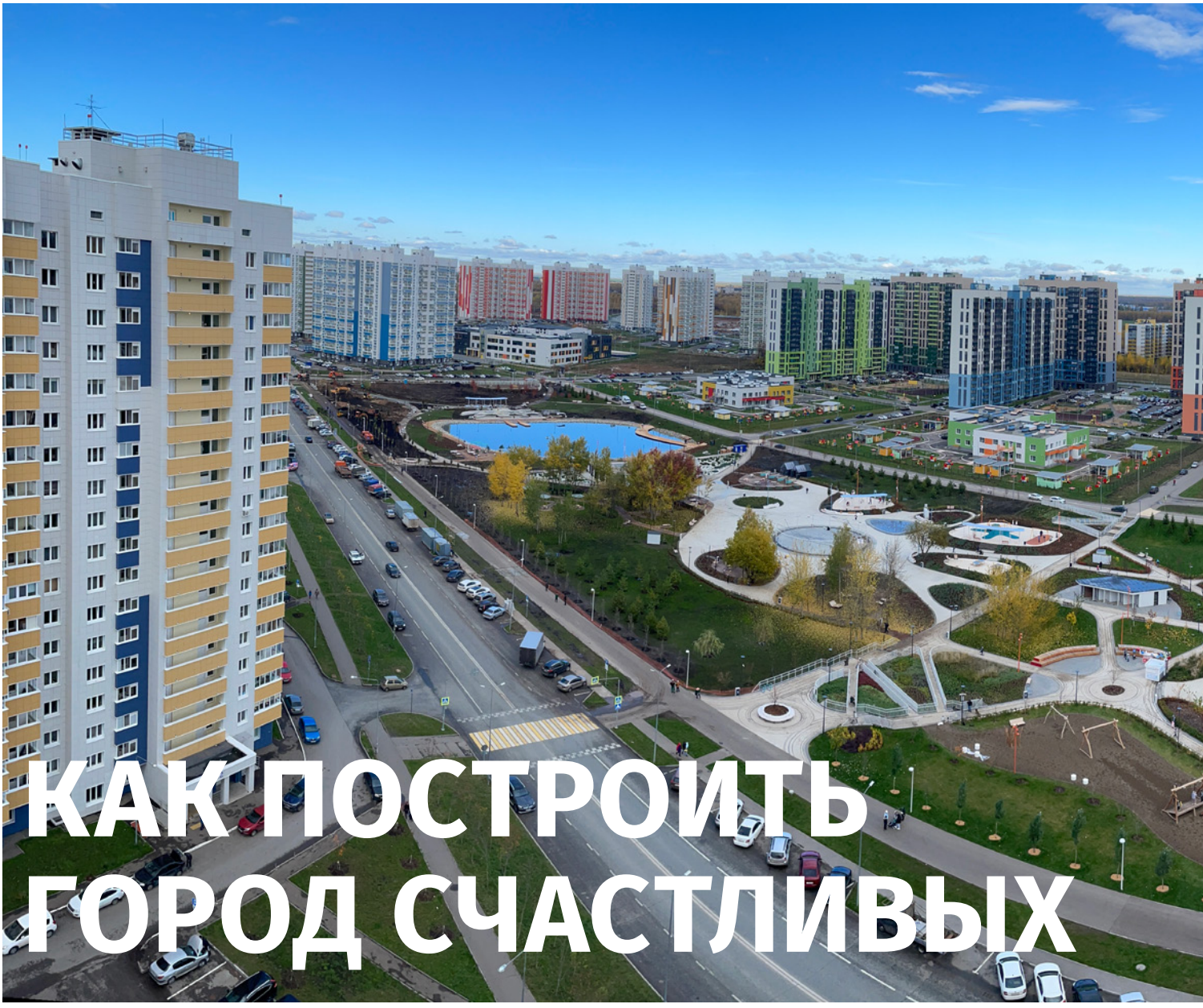
— Эти процессы опосредованно взаимосвязаны. Скажу больше: в составе самой цифровой платформы экспертизы есть уже встроенные инструменты, которые позволяют работать с моделью без каких-либо внешних систем.

Получается, что возможностей для применения ТИМ в строительстве на сегодня создано довольно много. И все же, с какими проблемами при этом пути могут столкнуться предприятия?

— Наиболее подготовленными к ТИМ у нас в республике оказались проектные организации и экспертиза. Полностью отработан процесс их взаимодействия на пилотных объектах различного назначения, — рассказывает Игорь Алексеев. — Сложности при использовании модели в дальнейшем могут возникнуть скорее на уровне стройки и строительного контроля с применением этих технологий со стороны заказчика. Мы знаем об этом и готовы данные проблемы совместно решать. По поручению министра строительства РТ Марата Айзатуллина в конце прошлого года весь строительный комплекс — начиная со служб заказчика и заканчивая экспертизой — был оснащен необходимым оборудованием и программным обеспечением, специалисты прошли обучение работе с ТИМ.

Как долго продлится переход на ТИМ в Татарстане? Сколько времени должно пройти, чтобы все участники строительно-инвестиционного цикла включились в этот процесс и система заработала?

— Это задача нынешнего, 2023 года, — отвечает Игорь Алексеев. — Чтобы ощутить преимущество ТИМ, нужно, чтобы они заработали на практике, чем мы непосредственно и занимаемся. Да, задача, поставленная Минстроем РТ, сложная, но у нас в республике любят сложные задачи. Поэтому уверен, что она будет выполнена — ресурсы у строительной отрасли Татарстана на это есть: весь прошлый год мы проводили большую подготовительную работу. Так что, когда в 2024 году большинство регионов страны только начнут свое движение навстречу технологиям информационного моделирования, Татарстан уже полностью перейдет на них.



КАК ПОСТРОИТЬ ГОРОД СЧАСТЛИВЫХ

Почти в каждом «многоэтажном» дворе есть невостребованные асфальтированные дорожки. А поперек них — тропинки, которые протоптали люди, потому что так им удобнее. Не повторить судьбу заброшенных дорожек дворам, домам, даже целым городам помогают городские антропологи.

Наука о нас

— Главное богатство города — не здания, а люди. Отдельные районы и целые мегаполисы конкурируют между собой за людей. Но чтобы человек решил, где ему провести время — несколько дней, лет или всю жизнь, ему надо понять, чем этот город отличается от другого. Это то, что в административном дискурсе называется локальным патриотизмом, — подчеркнула на форуме ReForum Дарья Радченко, цифровой антрополог, старший научный сотрудник РАНХиГС, замруководителя Центра городской антропологии КБ «Стрелка».

Выяснить, изучить и сделать разницу между городами преимуществом — вот одна из задач, которые решает сегодня городская антропология. Сохранив научную основу, во второй половине XX века эта дисциплина шагнула из университетских аудиторий на шумные улицы стремительно растущих городов, где тесно сплелась с социологией, историей, этнографией, урбанистикой и даже психологией.

Фото предоставлено Институтом развития городов Татарстана

Наиля Зиннатуллина, директор Института развития городов Татарстана:

— Городская антропология — это инструмент формирования концепции развития агломерации. Она помогает глубже понять ее социокультурную специфику, узнать нужды и потребности горожан, дает многомерную картину отношения жителей к населенному пункту, выявляет нереализованные запросы и ключевые ценности.

Наталия Фахрутдинова, социальный антрополог, специалист по соучаствующему проектированию:

— Прикладные антропологические исследования в городе — это ключ к самобытным идеям для концепции, правильного позиционирования проекта с учетом ценностей его целевой аудитории. Опираясь на запросы жителей, возможно выстроить и более удачную стратегию экономического развития, соблюдая баланс между интересами жителей, бизнеса и политических акторов.

В Татарстане прикладная городская антропология вошла в относительно широкую практику вместе с Программой развития общественных пространств и Всероссийским конкурсом малых городов. Сейчас администрации городов и районов, специалисты по созданию обще-

ственных пространств, девелоперы и другие участники процесса развития территорий все чаще обращаются к исследованиям сценариев отдыха и досуга горожан, образа города, реальных потребностей его жителей в пространствах для общения и отдыха при создании новых объектов или ревитализации старых. И вот почему.

Парк — это средство от конфликтов...

95 млн руб. — таков размер гранта Всероссийского конкурса малых городов, который в 2022 году выиграл Лениногорск. Средства пойдут на создание спортивного кластера для развития каскада верхних прудов на улице Менделеева.

— Раньше город был нефтяной столицей Татарстана, но сейчас этот статус принадлежит другому, более крупному городу. Так идентичность Лениногорска была потеряна. Во время исследования мы вместе с местными жителями и представителями администрации искали новые точки роста. Поэтому в создании заявки отражали не только нефтяное прошлое Лениногорска, но и новые символы идентичности города: спорт, культуру и другие. В заявке мы, например, указали, как Лениногорск может стать местом развития креативной индустрии как раз благодаря новому парку на каскаде верхних прудов. А запланировав зону спортивной активности, мы смогли разрешить многолетний конфликт между подростками и администрацией города, — рассказывает **Наталия Фахрутдинова.**

Эксперт приводит и другой пример. В прошлом году в Мамадыше решили создать парк экстремальных и зимних видов спорта. Антропологи изучили запросы местных жителей и предположили, что наиболее удачным из предложенных инвесторами проектов станет «Дом здоровья» — место, где можно будет заниматься йогой, слушать лекции медицинских специалистов, получать другие полезные знания и навыки. Действительно, это решение мамадышцы

Фото: официальный сайт города Набережные Челны

Челны — город больших объектов. А сегодня людям хочется камерности. В результате работы экспертов по устойчивому развитию горожане увидели плюсы от целостного регенерирующего подхода к развитию территорий с учетом их конкретных интересов

ГЛАВНОЕ БОГАТСТВО ГОРОДА — НЕ ЗДАНИЯ, А ЛЮДИ. ОТДЕЛЬНЫЕ РАЙОНЫ И ЦЕЛЫЕ МЕГАПОЛИСЫ КОНКУРИРУЮТ МЕЖДУ СОБОЙ ЗА ЛЮДЕЙ. НО ЧТОБЫ ЧЕЛОВЕК РЕШИЛ, ГДЕ ЕМУ ПРОВЕСТИ ВРЕМЯ — НЕСКОЛЬКО ДНЕЙ, ЛЕТ ИЛИ ВСЮ ЖИЗНЬ, ЕМУ НАДО ПОНЯТЬ, ЧЕМ ЭТОТ ГОРОД ОТЛИЧАЕТСЯ ОТ ДРУГОГО.

полностью поддержали — проект вписался в их представление о пространстве для здорового образа жизни.

Энже Дусаева, историк, кандидат культурологии, соучредительница Института городских исследований «Тамга»:

— Присоединение новых территорий, разрастание городов всегда ставит вопросы о контакте центра и периферии и формировании новых ядер активности. Здесь городская антропология, культурология, социология помогают создать гипотезы для дальнейшего программирования местности. При проектировании относительно молодых городов нужно учитывать исторические и современные контексты. Вызов состоит в том, чтобы интегрировать новые территории и дома в уже сложившуюся экосистему, создавая при этом новые смыслы, усиливая необходимые для этой территории культурные коды. На мой взгляд, антропологи, культурологи, социологи могут также «полечить» территорию. В культурной, коллективной памяти порой хранятся травмы, для которых реновации, строительство, программирование территории могут стать лучшим лекарством.

...но не всегда

Практики татарстанских специалистов в этом направлении интересны и дру-

гим регионам, поскольку «выросли» из «полевой» работы. Так, участвуя в создании концепции развития территории исторического центра Казани, Марья Леонтьева, учредитель Института городских исследований «Тамга», эксперт отдела устойчивого развития исторического поселения Института развития города, и Энже Дусаева разработали собственный метод исследований, который позволяет уловить характер новых территорий, если речь идет об исторической местности, или сконструировать идентичность новых территорий исходя из историко-культурного контекста и запроса.

Пример результата использования этого подхода — сегодняшний облик нового микрорайона на набережной Табеева в Набережных Челнах. По запросу застройщика, столкнувшегося с недовольством горожан, в том числе блогерского сообщества, настаивавшего на том, что здесь должен быть парк, Марья Леонтьева и Энже Дусаева провели исследование и последующее проектирование мастер-плана участка.

Фото: park.tatar

Проект экстрим-парка (каскад верхних прудов на улице Менделеева в Лениногорске). Зона спортивной активности поможет разрешить многолетний конфликт между подростками и администрацией города

Марья Леонтьева, учредитель Института городских исследований «Тамга», эксперт отдела устойчивого развития исторического поселения Института развития города:

— Мы начали вместе с активистами изучать это место, его историю, обсуждать, какие сюжеты важны для горожан, и наша первоначальная гипотеза подтвердилась. Проблема территории была не в том, что горожанам не хватает общения с природой, а в том, что на километровой набережной практически нечем заняться. Даже смотреть на Каму отсюда можно было только через железное ограждение. Общаясь и разбираясь в ситуации вместе с горожанами, представителями активных сообществ, мы смогли выяснить, как должен выглядеть сквозной бульвар в новом квартале при застройке для того, чтобы добавить интересных сценариев, пространств для самовыражения, мест для проведения мероприятий, небольших баров, локальных магазинов, уютных офисов, чтобы гармонично дополнить природные пространства, которые на этой территории есть.

Гармония противоречий

Проект застройщика не может решить всех проблем, которые накопились на этой территории у жителей, но может снять стресс из-за плохо спланированной среды и недостатка каких-то сервисов, говорит эксперт.

— Например, построенные в 1970–1980-е Челны — это город больших объектов: проспектов, заводов, столовых, домов культуры. А сегодня людям хочется камерности, небольших помещений с уютной атмосферой. В результате нашей работы горожане и предприниматели, которые принимали участие в опросе, смогли увидеть возможные плюсы от целостного регенерирующего подхода к развитию территорий с учетом их конкретных интересов, а не просто абстрактного красивого плана с бездушными картинками, — говорит Марья Леонтьева. По предложению исследователей архитекторы заменили цветные фасады на светлые — ради сохранения важной для горожан метафоры: Набережные Челны — это «белый город».

— Запрос на антропологические и культурологические исследования постепенно растет. Но есть ощущение отсутствия комплексного видения процессов. Если необходимость архивного, исторического исследования, вовлечения населения понимается застройщиком, девелопером, муниципалитетом, то антропологические и культурологические исследования все еще остаются за рамками многих проводимых работ в республике. Хотя движение в этом направлении, безусловно, есть, — говорит **Энже Дусаева.**

О том, как еще можно и нужно применять городскую антропологию, о ее возможностях для развития городов и населенных пунктов Татарстана будут говорить на большом федеральном форуме «Экономика строительства в историческом центре» в марте этого года.

— Нам бы хотелось представить наработки и внедрение в Казани, получить обратную связь, предложить наш опыт для использования в больших исторических городах, — сказала помощник Президента РТ **Олеся Балтусова.**

Марина Орлова

СТРОИТЕЛЬСТВО И НЕДВИЖИМОСТЬ

ЭКСПЕРТНОЕ СОПРОВОЖДЕНИЕ: ЭКОНОМИТ БЮДЖЕТ И УПРОЩАЕТ РАБОТУ ЗАСТРОЙЩИКАМ

РУКОВОДИТЕЛЬ РОСРЕЕСТРА РТ: «МЫ УЧАСТВУЕМ В СОЗДАНИИ ИНСТРУМЕНТА БУДУЩЕГО»

КВАДРАТ ПЕРЕОСМЫСЛЕННЫЙ

ЭКСПЕРТНОЕ СОПРОВОЖДЕНИЕ: ЭКОНОМИТ БЮДЖЕТ И УПРОЩАЕТ РАБОТУ ЗАСТРОЙЩИКАМ

В России набирает обороты институт экспертного сопровождения. Госэкспертиза РТ активно включилась в данный процесс, выгодополучателями которого, по сути, становятся застройщики, техзаказчики, а в конечном итоге — республиканский и федеральный бюджет. Говорим об этом с Тимуром Зинатуллиным, первым заместителем директора ГАУ «УГЭЦ РТ».

— Тимур Рустамович, давайте начнем с небольшого ликбеза. Что под собой подразумевает экспертное сопровождение?

— Для этого предлагаю заглянуть в Федеральный закон № 151-ФЗ от 27.06.2019, который вносит изменения в Градостроительный кодекс РФ (в ч. 3.9–3.11 ст. 49) и предусматри-

ИНОГДА ЗАСТРОЙЩИК БЫЛ ВЫНУЖДЕН ПРИХОДИТЬ К НАМ ПО НЕСКОЛЬКО РАЗ! И, МЕЖДУ ПРОЧИМ, КАЖДЫЙ РАЗ ПЛАТИТЬ ПО 30% ОТ СТОИМОСТИ ПЕРВОНАЧАЛЬНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ. ВСЕ ЭТО БЫЛО ЧРЕВАТО БОЛЬШИМИ НЕПРЕДВИДЕННЫМИ ЗАТРАТАМИ И СРЫВАМИ СРОКОВ... С ПОЯВЛЕНИЕМ ЭКСПЕРТНОГО СОПРОВОЖДЕНИЯ ЭТОТ ПРОЦЕСС ЗНАЧИТЕЛЬНО УПРОСТИЛСЯ.

вает введение института экспертного сопровождения. Суть его в следующем: в рамках договора, заключенного на год, застройщик или техзаказчик вправе представлять в органы экспертизы любые изменения, внесенные в проектную документацию. Эксперт рассматривает их в течение короткого срока (за 10–20 рабочих дней в зависимости от объема изменений) на предмет соответствия всем требованиям, предусмотренным законодательством.

— И все же пока не совсем понятно, чем этот процесс отличается от стандартной повторной экспертизы. И главное: зачем это нужно застройщику или техзаказчику?

— Представьте следующую ситуацию. Проект получает положительное заключение экспертизы, а далее — разрешение на строительство. Стартует стройка, в процессе которой (в подавляющем большинстве случаев) происходят какие-то изменения. Банально, нет в наличии заявленного в проекте материала или проектировщик нашел более экономичное или эффективное решение. Если эти изменения затрагивают конструктивную надежность и безопасность объекта, они должны быть внесены в проектную документацию и снова пройти — уже повторную — экспертизу. Без этого заключения Инспекция государственного строительного надзора может потребовать остановить стройку. Так было раньше, до появления института экспертного сопровождения. Иногда застройщик был вынужден приходить к нам по несколько раз! И, между прочим, каждый раз платить по 30% от стоимости первоначальной экспертизы. Все это было чревато большими непредвиденными затратами и срывами сроков...

С появлением экспертного сопровождения этот процесс значительно упростился. В течение года застройщик (техзаказчик), буквально, как у него возникла такая необходимость, направляет в Госэкспертизу измененную часть проекта. Экс-

перт ее оперативно рассматривает (на практике до 10 дней) и выдает локальное заключение, которое не подлежит включению в Единый государственный реестр заключений (ЕГРЗ). И таких локальных заключений может быть сколько угодно — количество не ограничено. Заключение предоставляется в органы Стройнадзора. Стройка продолжается. И, что важно, не нужно каждый раз платить по 30% за повторную экспертизу. Экономический эффект очевиден!

— Но как, без внесения в ЕГРЗ всех этих многочисленных изменений, застройщик в итоге получит заключение о соответствии построенного объекта всем требованиям законодательства?

— Закон определяет понятие итогового заключения по результатам экспертного сопровождения, которое по своей сути приближено к повторной экспертизе. Итоговое заключение готовится после внесения всех изменений в проектную документацию на основании всех ранее выданных локальных заключений. Сведения об итоговом заключении экспертизы уже подлежат включению в ЕГРЗ. На основании именно этого заключения Инспекция государственного строительного надзора готовит заключение о соответствии объекта проектной документации.

Все просто и логично!

— Тимур Рустамович, какой порядок действий предполагает экспертное сопровождение?

— Он четко прописан в постановлении Правительства РФ № 145 «О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий» от 05.03.2007.

Важный момент: оценка всех изменений проекта в форме сопровождения осуществляется той же экспертной организацией, которая проводила первоначальную экспертизу. Сама же процедура проведения экспертизы начинается с подачи заказчиком заявления. Это осуществляется через личный кабинет на портале Единой цифровой платформы экспертизы (ЕЦПЭ). Напомню, что с этого года абсолютно вся работа будет вестись только через эту платформу. После подачи заявления между заявителем и Госэкспертизой заключается договор, согласно которому заказчик оплачивает услуги экспертов. Это фиксированная сумма, которая не зависит от количества обращений и на сегодняшний день составляет 30% от стоимости первоначальной экспертизы. Далее заявитель может направлять на проверку части проектной документации, в которые вносились изменения, а также справку с описанием этих изменений. Эксперты проводят проверку и в случае наличия замечаний готовят отрицательное локальное заключение. После устранения замечаний проектная документация повторно направляется на рассмотрение для получения положительного заключения. Если же замечаний нет, эксперт готовит положительное локальное заключение. Таков порядок работы — все довольно просто и логично.

— Сейчас в Татарстане происходит повсеместный переход на технологии информационного моделирования. С 1 января 2023 года строительство всех бюджетных объектов должно быть спроектировано с применением ТИМ. Существуют ли какие-то особенности экспертного сопровождения в данном случае?

— Специфики нет. Но зато есть преимущества. Все изменения вносятся заказчиком непосредственно в модель, что значительно упрощает экспертизу проекта. То есть экспертное сопровождение проходит легче и, соответственно, еще быстрее. Конечно, у нас пока не так много компаний, которые работают с ТИМ в полном объеме, но в 2023 году ситуация должна измениться.

— Вы сказали, что договор экспертного сопровождения заключается ровно на год. Такой жесткий срок установлен законом? Или в этом вопросе стороны могут опираться, например, на плановый срок строительства конкретного объекта?

— Нет, не могут. Срок жесткий, он установлен постановлением Правительства Российской Федерации № 145 от 05.03.2007. Договор на экспертное сопровождение заключается ровно на год, а вот количество его пролонгаций не ограничено. Так, например, если объект будет строиться три года, то и договор можно будет перезаключать еще два раза.

— Но если застройщику не хватило буквально недели, чтобы завершить строительство, а договор уже закончился? Снова придется 30% платить?

— Согласно закону — да. Но таких случаев в нашей практике не было. Застройщики сами стараются таких ситуаций не создавать — это же в их интересах.

СЕГОДНЯ СИТУАЦИЯ СЛЕДУЮЩАЯ: ПОДРЯДЧИК НА СТРОЙКЕ УЖЕ ОСУЩЕСТВИЛ ЧАСТЬ РАБОТ И ХОТЕЛ БЫ ЗАКРЫТЬ ИХ АКТАМИ, НО НЕ МОЖЕТ, ТАК КАК АКТУАЛЬНАЯ СМЕТА ПОЯВИТСЯ ТОЛЬКО В КОНЦЕ СТРОЙКИ. А ВЕДЬ ЭТО ЖИВЫЕ ДЕНЬГИ, КОТОРЫЕ ПОДРЯДЧИК МОГ БЫ, НАПРИМЕР, НА ЗАРПЛАТУ РАБОЧИМ НАПРАВИТЬ. ВНЕСЕНИЕ ПОПРАВОК В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО ОБ ЭКСПЕРТНОМ СОПРОВОЖДЕНИИ МОЖЕТ РЕШИТЬ ЭТУ ПРОБЛЕМУ.

К СЧАСТЬЮ, СЕГОДНЯ МНОГИЕ СТРОЙКОМПАНИИ ОСОЗНАЛИ ПЛЮСЫ ЭКСПЕРТНОГО СОПРОВОЖДЕНИЯ И В БОЛЬШИНСТВЕ СЛУЧАЕВ ЗАКЛЮЧАЮТ С НАМИ ДОГОВОР. ОСОБЕННО ЕСЛИ РЕЧЬ ИДЕТ О БЮДЖЕТНЫХ ОБЪЕКТАХ.

Ни одного отрицательного заключения

— Существуют ли случаи, когда экспертное сопровождение является обязательным?

— Нет, договор заключается исключительно по решению застройщика или технического заказчика. Бывает, что в ходе строительства никаких изменений в проект не вносилось, тогда, естественно, наши услуги заказчику больше не потребуются. К нам он обращается только в случае, если вносимые изменения затрагивают конструктивную надежность и безопасность объекта. Бывает, что такие изменения происходят уже в конце строительства и мы просто проводим повторную экспертизу, без каких-либо локальных заключений и, соответственно, годового обслуживания.

— То есть в данном случае ваши эксперты выступают в роли не столько проверяющего, сколько консультанта?

— Конечно, в любом случае где-то они подсказывают проектировщикам, в чем-то направляют их. Тем более что по бюджетным объектам у нас часто практикуется услуга предоставления консультационной помощи.

— Может ли эксперт отказать заказчику в выдаче заключения в рамках договора экспертного сопровождения?

— Нет, такого быть не может. Услуга носит заявительный характер. Заказчик вправе обратиться к нам с любыми изменениями проектной документации, и мы обязаны заключение ему выдать, предоставив при необходимости возможность отработать все замечания.

Нет предела совершенству

— Тимур Рустамович, можно ли сегодня выделить какие-то системные проблемы, с которыми сталкиваются сотрудники Госэкспертизы в рамках ведения договоров по экспертному сопровождению? Решение которых, возможно, требует даже внесения изменений в законодательство.

— Да, есть такой нюанс, когда наравне с рассмотрением изменений, внесенных в техническую часть, эксперт не может также рассмотреть смету на строительство. Хотя было бы логично внести изменения и в сметную часть. Но экспертное сопровождение не предусматривает этого. Рассмотрение сметы на строительство происходит только в процессе подготовки итогового заключения, где отражаются все изменения сметной стоимости объекта. Таким образом, в течение года заказчик может просить нас рассмотреть изменения, внесенные в смету, но мы вынуждены отказывать ему до момента готовности абсолютно всех локальных заключений — то есть фактически до окончания строительства. Таков закон. К счастью, этот вопрос уже решается на уровне Правительства РФ.

— Что даст его решение заказчику?

— Сегодня ситуация следующая: подрядчик на стройке уже осуществил часть работ и хотел бы закрыть их актами, но не может, так как актуальная смета появится только в конце стройки. Почему это плохо? Да потому что изменения накапливаются в процессе строительства, как снежный ком, работы осуществляются, задолженность по ним растет. А ведь это живые деньги, которые подрядчик мог бы, например, на зарплату рабочим направить. Внесение поправок в законодательство об экспертном сопровождении может решить эту проблему.

— Существует ли особая категория объектов, застройщикам которых вы настоятельно рекомендуете подумать о заключении такого договора с Госэкспертизой?

— Таких нет. Но, к счастью, сегодня многие стройкомпании и сами осознали плюсы экспертного сопровождения и в большинстве случаев заключают с нами договор. Особенно если речь идет о бюджетных объектах. Впрочем, и «небюджетники» все чаще стали обращаться к нам с таким запросом, понимая, что строить, имея на руках договор об экспертном сопровождении, и проще, и дешевле.

ИТОГИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГОСЭКСПЕРТИЗЫ РТ В 2022 ГОДУ

2022 год стал в Татарстане Годом цифровизации. Его результаты показали: наибольший практический опыт в деле цифровой трансформации строительной отрасли смогла наработать Госэкспертиза РТ. И этим опытом она готова делиться сполна.

Рафар Шакиров, директор ГАУ «УГЭЦ РТ»

Госэкспертиза РТ выступает Центром содействия по внедрению технологий информационного моделирования в Республике Татарстан. Мы готовы принимать проекты с ТИМ и уже успешно это делаем. Одной из наших задач стала просветительская деятельность по популяризации ТИМ среди проектировщиков и заказчиков республики, а также обучение навыкам работы в цифровой среде.

Процесс цифровизации в строительстве идет комплексно, о чем говорит развитие государственных информационных систем для разных этапов инвестиционно-строительного цикла. Наша Госэкспертиза в этом году успешно перешла на Единую цифровую платформу экспертизы, активно используются в работе машиночитаемый формат данных xml, ГИС «Единый госреестр заключений экспертизы» (ЕГРЗ), ГИС по ценообразованию в строительстве (ФГИС ЦС). Все услуги ГАУ «УГЭЦ РТ» оказываются в электронном виде — от получения заявки до выдачи заключения.

ЦИФРОВАЯ СРЕДА. ДОСТИЖЕНИЯ

1 — Татарстан стал первым регионом, где было выпущено заключение в xml-формате из корпоративной платформы АС «Госэкспертиза»

1 — место в ПФО по уровню наполняемости информационной системы ценообразования в строительстве

0,5 Тб, или 178 916 шт., — объем загруженных ГАУ «УГЭЦ РТ» файлов через ЕЦПЭ (Единую цифровую платформу экспертизы)

18 — объектов, прошедших экспертизу с ТИМ

3134 — заключений загружено в Государственную информационную систему ЕГРЗ

3341 — создано разделов реестра ГАУ «УГЭЦ РТ»

В этом году ГАУ «УГЭЦ РТ» вошло в состав правления Ассоциации экспертиз России и рабочую группу по направлению «Цифровое развитие института экспертизы». Такая консолидация экспертного сообщества способствует реализации поставленных перед строительной отраслью задач.

3344 — государственная экспертиза

797 — негосударственная экспертиза

Заключения государственной экспертизы:

2356 (70,4%)
капитальный ремонт

786 (23,5%)
новое строительство

183 (5,5%)
реконструкция объектов

16 (0,5%)
сохранение объектов культурного наследия

3 (0,1%)
снос объектов

Миссия Госэкспертизы: обеспечить надежность, безопасность зданий и сооружений на стадиях проектирования, строительства и эксплуатации, а также гарантировать соблюдение экономических интересов государства, содействуя реализации единой государственной ценовой политики в инвестиционно-строительной деятельности.

ПОДГОТОВЛЕНО ЗАКЛЮЧЕНИЙ:

199 по нацпроектам

100 по федеральным программам

519 по программам строительства

1284 по программам капитального ремонта

ЗНАКОВЫЕ ОБЪЕКТЫ:

Реконструкция бывшей фабрики «Спартак» и создание нового ИТ-парка

Строительство Русского драматического театра «Мастеровые» в Набережных Челнах

Строительство жилых корпусов Университета Иннополис

Строительство здания хосписа в Казани

Реконструкция биологических очистных сооружений канализации Казани

Рекультивация иловых полей биологических очистных сооружений Казани

НАШИ ИЗДАНИЯ

- **Сборник «Стройцена Республики Татарстан» (6 частей)**
- **Сборник «Бюллетень цен на строительную продукцию»**
- **Журнал «Вестник ценообразования и сметного нормирования»**

Выпускаются ежеквартально

УЧЕБНЫЙ ЦЕНТР ГАУ «УГЭЦ РТ»

1121 чел. обучено

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА И КАПРЕМОНТА ОБЪЕКТОВ НА СТАДИИ ПЛАНИРОВАНИЯ КАПИТАЛЬНЫХ ВЛОЖЕНИЙ

687

ЗАКЛЮЧЕНИЙ ВЫДАНО В 2022 ГОДУ

2037,04 млн руб.

ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ЭФФЕКТ

АЗАТ ЗЯББАРОВ: «МЫ УЧАСТВУЕМ В СОЗДАНИИ ИНСТРУМЕНТА БУДУЩЕГО»

Каждый год в сфере недвижимости происходит много изменений. Упрощаются процедуры оформления недвижимости, сокращаются сроки, изменяются формы документов. Мы побеседовали с руководителем Управления Росреестра по Республике Татарстан Азатом Зяббаровым о том, какую поддержку в наступившем году ведомство будет оказывать заинтересованным лицам.

— Давайте начнем с подведения итогов. Прошедший год был объявлен Президентом Республики Татарстан Годом цифровизации. Удалось ли Росреестру РТ совершить цифровую трансформацию?

— Символично, но существенное увеличение доли государственных услуг, предоставляемых ведомством в «цифре», произошло именно

По сравнению с 2021 годом количество электронных ипотек увеличилось в два раза. Сегодня их доля составляет 85% и будет стремиться к 100%

СИМВОЛИЧНО, НО СУЩЕСТВЕННОЕ УВЕЛИЧЕНИЕ ДОЛИ ГОСУДАРСТВЕННЫХ УСЛУГ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ ВЕДОМСТВОМ В «ЦИФРЕ», ПРОИЗОШЛО ИМЕННО ЗА ПОСЛЕДНИЙ ГОД. СЕГОДНЯ БОЛЬШЕ ПОЛОВИНЫ ВСЕХ ОБРАЩЕНИЙ В РОСРЕЕСТР ТАТАРСТАНА ПОСТУПАЕТ ЭЛЕКТРОННО.

за последний год. Сегодня больше половины всех обращений в Росреестр Татарстана поступает электронно. Конечно, остаются люди, которым удобнее прийти в МФЦ и подать документы в бумажном виде, и мы не должны о них забывать. Тем не менее планируется, что в 2024 году в электронном формате должно быть 60% обращений.

Например, говоря об электронных ипотеках, надо отметить, что по сравнению с 2021 годом их количество увеличилось в два раза. Сегодня их доля уже составляет 85% и будет стремиться к 100%. Подчеркну, что время регистрации в нашем регионе, где реализуется проект «Электронная ипотека за 24 часа», при отсутствии замечаний составляет всего один рабочий день. Это серьезный прорыв по сокращению сроков.

Что касается договоров долевого участия, на текущий момент в электронном виде регистрируется 79% — это один из самых высоких показателей в России. Мы настроены оптимистично и рассчитываем, что уже через год все договоры долевого участия также будут проходить исключительно в электронном виде. Всего по итогам года совершено более 1 млн учетно-регистрационных действий и предоставлено 2,8 млн государственных услуг.

— Татарстан часто используют как пилотный регион для реализации инновационных государственных проектов. Участвует ли Росреестр РТ в каких-то федеральных экспериментах?

— Да, мы сейчас задействованы в создании инструмента будущего — Национальной системы пространственных данных. Говоря образно, это «информационный пирог», в котором слоями содержатся данные всех ведомств по земле и недвижимости. Система обеспечит эффективное развитие территорий, реализацию градостроительной политики, получение комплексных сведений о недвижимости. Ведь принимать оперативные и верные управленческие решения можно только при полном и точном реестре.

Внесенные в него сведения должны помогать заинтересованным лицам своевременно получать информацию о правовом режиме использования участка, а также узнавать об ограничениях и запретах на ведение деятельности, несовместимой с целями установления зон. Это, в свою очередь, исключит нарушения законодательства при планировании развития территорий и поспособствует формированию благоприятных условий для ведения бизнеса. «Пилотом» определено, что интеграция пространственных данных и информационных систем должна быть обеспечена на территории республики уже к 2024 году.

— Чтобы осуществить такую глобальную задачу, наверняка потребуется пакет новых законов и ряд поправок к уже существующим?

— Проведена огромная работа: за два года было принято 40 федеральных законов, в портфеле Росреестра — еще столько же законодательных инициатив. Приведу несколько свежих примеров. Так, уже с начала года в документах исключается такое назначение, как «жилое строение». Теперь в Федеральном законе № 218-ФЗ назначения строений разделяются: нежилое помещение, многоквартирный дом, жилой дом, садовый дом, гараж. Еще одно нововведение: облегчается подача электронных заявлений о кадастровом учете и регистрации права собственности. Предполагается, что их можно будет подавать без усиленной квалифицированной подписи.

На территории республики действует проект «Земля для стройки» — это сервис на Публичной кадастровой карте. Сейчас на карте 72 участка, почти половина из них расположены в Пестречинском районе

Ряд изменений вводится с 1 марта. В частности, в выписке из ЕГРН не будут указываться персональные данные собственника в целях их защиты. Также по просьбе заявителя теперь выписка может не включать в себя графическую часть, то есть план, чертеж или схему. Отметим, что с марта вступит в силу приказ Росреестра, уточняющий новые формы графического и текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, требования к точности определения координат характерных точек их границ.

— Что имеется в перспективе для профильных специалистов? Ожидать ли им дальнейшей оптимизации рабочих процессов?

— Безусловно. Например, расширяются функции личного кабинета кадастрового инженера. Можно будет бесплатно через личный кабинет получить в электронном виде межевой план, технический план, акт обследования, карту-план территории, карту (план) объекта землеустройства, которые он изготовил. Если регистрация и учет приостановлены или выявлены ошибки в подготовленных документах, кадастровый инженер будет получать уведомления. Отмечу также, что в прошлом году для специалистов этой сферы были проведены обучающие семинары и рабочие совещания. В результате в 2022 году количество приостановлений при постановке недвижимости на кадастровый учет по сравнению с 2021 годом сократилось в 3,5 раза. В этом контексте хочу отметить важность взаимодействия также с представителями банковского сообщества, застройщиками, риелторами и так далее,

МЫ СЕЙЧАС ЗАДЕЙСТВОВАНЫ В СОЗДАНИИ ИНСТРУМЕНТА БУДУЩЕГО — НАЦИОНАЛЬНОЙ СИСТЕМЫ ПРОСТРАНСТВЕННЫХ ДАННЫХ. СИСТЕМА ОБЕСПЕЧИТ ЭФФЕКТИВНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ, РЕАЛИЗАЦИЮ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ, ПОЛУЧЕНИЕ КОМПЛЕКСНЫХ СВЕДЕНИЙ О НЕДВИЖИМОСТИ.

то есть со всеми профессиональными участниками рынка недвижимости. В 2022 году в формате открытого диалога, с участием руководства Росреестра, состоялся ряд таких встреч. Формат живого общения и обратная связь от участников профсообществ — это тот самый инструмент, который поможет обеспечить стабильный рост качества оказания услуг людям.

— В Татарстане постоянно выявляются новые земельные участки под жилую застройку. Система данных в этой сфере тоже модернизируется?

— На территории республики действует проект «Земля для стройки» — это сервис на Публичной кадастровой карте. Он разработан по поручению Президента Российской Федерации. Сейчас на карте 72 участка общей площадью более 10 га, почти половина из них расположены в Пестречинском районе.

Благодаря этому сервису пользователи могут оперативно найти подходящий земельный участок и получить о нем исчерпывающую информацию, а также приобрести его, обратившись в орган местного самоуправления. Вдобавок цифровой ресурс поможет инвесторам и застройщикам планировать свою деятельность, увеличивать объемы строительства и инвестиций, тем самым улучшая жилищные условия граждан. В будущем этот сервис будет интегрирован в единую цифровую платформу «Национальная система пространственных данных».

Также в настоящее время рассматривается вопрос о включении Татарстана в пилотный проект «Земля для туризма», который позволит привлечь инвесторов с большим туристическим потенциалом, вовлечь земли в туристический оборот и эффективно ими управлять.

— Какую стратегию выбрал Росреестр Татарстана в этот сложный исторический период?

— В наступившем году Росреестру исполняется 15 лет. И все эти годы нашей незыблемой позицией остается системная работа и конструктивное взаимодействие в интересах республики и ее жителей.

> ЗА ДВА ГОДА БЫЛО ПРИНЯТО 40 ФЕДЕРАЛЬНЫХ ЗАКОНОВ, В ПОРТФЕЛЕ РОСРЕЕСТРА — ЕЩЕ СТОЛЬКО ЖЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫХ ИНИЦИАТИВ.

Холодный ум и беспристрастность, анализ и каждодневное исполнение своих прямых профессиональных обязанностей на самом высоком уровне — вот основа, которая позволяет нам твердо стоять на ногах и продолжать выполнять свои полномочия и государственные задачи, поставленные перед ведомством. Росреестр Татарстана продолжит оказывать всестороннюю помощь для реализации нововведений — будь то запросы от государственных органов или обычных граждан.

Подготовила Екатерина Авдошина

В настоящее время рассматривается вопрос о включении Татарстана в пилотный проект «Земля для туризма», который позволит привлечь инвесторов с большим туристическим потенциалом, вовлечь земли в туристический оборот и эффективно ими управлять

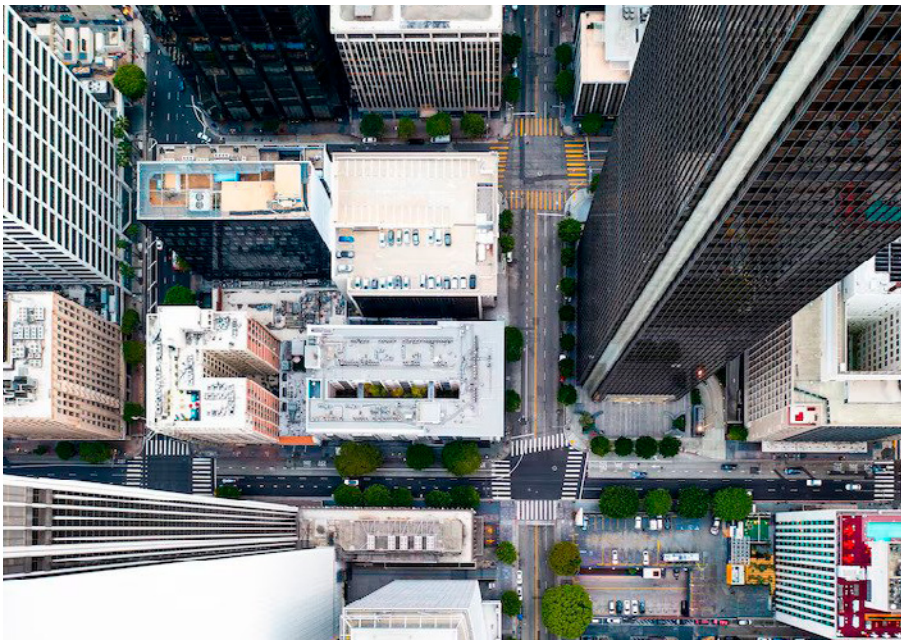
КВАДРАТ ПЕРЕОСМЫСЛЕННЫЙ

Фото: источник — портал мэрии Казани

Как в условиях экономически неоднозначной ситуации сохранить доступность жилья для покупателей с разными финансовыми возможностями? На этот вопрос, ставший особенно актуальным в 2022 году, участники рынка предлагают разные ответы, в том числе — принципиально новые для отечественной практики продажи недвижимости.

Метры превращаются в «цифру»

На фоне вызовов, с которыми рынок столкнулся в ушедшем году, недвижимость остается одним из самых популярных инвестиционных инструментов. Развивая это направление, федеральная proptech-корпорация «Самолет» озвучила «Известиям» инициативу продажи токенов



Купив токен, инвестор приобретает часть объекта недвижимости и получает пассивный доход после сдачи дома

на часть стоимости квартиры. Токен — это цифровой финансовый актив, эмитент которого устанавливает базовый актив, привязанный к этому токену. В данном случае — квадратные метры. Согласно идее «Самолета», купив токен, инвестор приобретает часть объекта недвижимости и получает пассивный доход после сдачи дома. К слову, аналогичные меры — расширение возможности использования цифровых активов в строительстве (цифровые деньги, цифровая закладная) — предлагает и утвержденная в минувшем октябре Правительством РФ «Стратегия развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства РФ на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года». Эту инициативу татарстанские девелоперы считают интересной, а некоторые предвосхитили ее.

Искандер Юсупов, заместитель гендиректора девелоперской компании «Унистрой»

— Мы активно занимаемся развитием цифровых финансовых активов (ЦФА). Это совершенно новый инструмент для финансового рынка России. Первый выпуск ЦФА состоялся в прошлом году на платформе «Сбера». По сути это была цифровая облигация, выпущенная сроком на три месяца под 14,5% годовых, позволяющая инвестировать в любое количество квадратных метров в том или ином строящемся ЖК нашей компании. После завершения строительства расчет будет проведен по цене «квадрата», зафиксированной на момент сдачи дома. Мы также рассматриваем возможность выпуска ЦФА на квадратные метры в наших торговых центрах.

ПОКУПКУ ТОКЕНОВ ОТ ЗАСТРОЙЩИКА МОЖНО НАЗВАТЬ СОВРЕМЕННЫМ ЦИФРОВЫМ СПОСОБОМ ПРИОБРЕТЕНИЯ ДОЛИ В ОБЪЕКТАХ НЕДВИЖИМОСТИ С ВОЗМОЖНОСТЬЮ УПРОСТИТЬ НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ, МИНИМИЗИРОВАТЬ УЧАСТИЕ ПОСРЕДНИКОВ.

Наиль Галеев, директор группы компаний «СМУ-88»

— Как идея это кажется довольно интересным — рынок недвижимости, наверное, самый стабильный после золота в нашей стране. И многие бы хотели получить возможность инвестировать в недвижимость, не заморачиваясь при этом на покупке и продаже целой квартиры. Это может стать альтернативой досрочному раскрытию эскроу-счетов — у застройщиков могут появиться свободные средства, которые можно пустить на дальнейшее развитие и не ждать, пока твой очередной проект будет введен в эксплуатацию.

Разумеется, есть определенная доля риска для участников на случай, если по какой-то причине проект не будет особо маржинальным или, не дай бог, застройщик вообще обанкротится. Тут, конечно, стоит продумать правила работы для эмитентов и их ответственность — необходимо какое-то регулирование этих отношений, чтобы защитить всех участников процесса.

По мнению Ольги Ионовой, руководителя агентства недвижимости Real Estate & Investment, работающего в том числе в Татарстане, токен — это перспективный инструмент с интересным функционалом.

Включение мебели в ипотеку выгодно с точки зрения оптимизации ежемесячной кредитной нагрузки в случае покупки в кредит квартиры, ремонта, мебели и техники одновременно

Ольга Ионова,
руководитель агентства недвижимости
Real Estate & Investment

— Покупку токенов от застройщика можно назвать современным цифровым способом приобретения доли в объектах недвижимости с возможностью упростить налогообложение, минимизировать участие посредников. Выпуск токенов обеспечит низкий порог входа для инвесторов, ведь в последние два года стоимость квадратного метра значительно выросла, и теперь даже для первоначального взноса необходима существенная сумма (поэтому с этого года банки пошли на такой шаг, как предоставление рассрочки первоначального взноса на шесть месяцев). При этом схема продажи токенов может быть понятной и прозрачной с точки зрения законодательства и налогообложения. Но будут ли токены дивидендными? Кто будет регулировать их выпуск? Кто будет заниматься образованием населения, чтобы избежать возможных мошенничеств? Надеюсь, ответы на эти и другие вопросы будут появляться во время проработки проекта.

Ключ и мебель в придачу

Другой обсуждаемый механизм движения навстречу клиентам — квартиры с мебелью. Этот инструмент поможет снизить расходы конечных покупателей, а сокращение числа посредников между производителями мебели и девелоперами позитивно повлияет на ее стоимость. Таким мнением поделился в ноябре на одном из мероприятий Никита Стасишин, заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства России. Замминистра предложил включить мебель в ипотеку, отметив, что «меблировка должна остаться опцией как для потребителей, так и для застройщиков». При этом необходимо увеличивать долю меблированных квартир, а также ввести законодательные изменения, которые позволят продавать такую недвижимость в рамках договора долевого строительства и ипотеки.

— Законодательное регулирование возможности включения мебели в условия ипотечного договора — это наращивание регламентированных законодательством отношений между участниками рынка. Чем таких отношений больше, тем лучше, — комментирует инициативу **Наиль Галеев.** — Не думаю, что в ближайшем будущем это окажет какое-то влияние на сам рынок. Пока в Татарстане застройщики только обсуждают возможность появления таких лотов, а когда они появятся на рынке, неизвестно,

— Инициатива ориентирована на людей и пользуется хорошим спросом уже сейчас. Считаю, нужна функция выбора наполнения квартиры и типа ремонта. Включение в ипотеку выгодно с точки зрения оптимизации ежемесячной кредитной нагрузки в случае покупки в кредит квартиры, ремонта, мебели и техники одновременно, а также комфортно для переезда — что называется, «заезжай и живи», — говорит **Ольга Ионова.**

За государственный счет

Уже упомянутой Стратегией предусмотрено развитие еще одного инструмента, точечная успешная практика

НИКИТА СТАСИШИН, ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИИ, ПРЕДЛОЖИЛ ВКЛЮЧИТЬ МЕБЕЛЬ В ИПОТЕКУ, ОТМЕТИВ, ЧТО «МЕБЛИРОВКА ДОЛЖНА ОСТАТЬСЯ ОПЦИЕЙ КАК ДЛЯ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ, ТАК И ДЛЯ ЗАСТРОЙЩИКОВ».

ИМПУЛЬС РЫНКУ ПРИДАСТ ИНИЦИАТИВА РАСПРОСТРАНЕНИЯ МЕР ПОДДЕРЖКИ СЕМЕЙНОЙ ИПОТЕКИ ЛИБО ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ СУБСИДИИ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ МАТЕРИНСКОГО КАПИТАЛА НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ.

которого существует в нескольких регионах, в том числе в Татарстане. Это покупка жилья в рассрочку, разработка механизма которой планируется теперь на федеральном уровне. Минфин, Минстрой, Центробанк РФ и ДОМ.РФ примут участие в проекте, который предполагает льготы (то есть выплату за счет бюджета региона) процентов по ипотеке для определенных категорий граждан (педагоги, врачи, IT-специалисты, промышленные специалисты). Фактически это аналог ипотеки с субсидированной ставкой от застройщика и возможная альтернатива льготной ипотеке на новостройки, продление которой пока анонсировано до 2024 года.

— Механизм приобретения недвижимости в рассрочку удобен, если размер ежемесячного платежа доступен и при этом стоимость объекта не будет явно выше текущей рыночной, так как в случае непредвиденных обстоятельств люди будут вынуждены продавать недвижимость, уходя в минус. Эту практику мы видели в 2022 году, — говорит **Ольга Ионова.**

«Вторичный» вопрос

Эксперты сходятся в том, что у татарстанского рынка недвижимости есть особенности, принятие которых во внимание могло бы придать динамики процессам в сфере строительства и реализации недвижимости в 2023 году.

— Для нас актуальны рассрочка и льготы для крупных девелоперов региона. Кроме того, ипотека остается инструментом «первого выбора» для клиентов, и увеличение суммы кредита по льготным программам до 10 млн руб. для городов-миллионников было бы хорошим драйвером, — считает **Искандер Юсупов.**

Эльвира Галяутдинова, замдиректора по маркетингу #Суварстроит

Активным продажам на рынке новостроек в 2023 году будут способствовать снижение ставки, уменьшение первоначального взноса, а также продление программ с господдержкой. Но для более эффективной работы рынку новостроек требуется увеличение лимита кредитования льготной ипотеки в нашем регионе до 9 или 12 млн руб. Ограничение по максимальному размеру субсидируемого кредита в 6 млн руб. ставит некие рамки. Подобрать квартиру по своим запросам покупателю все сложнее, хотя сама компания имеет возможности удовлетворить такой запрос.

Также в #Суварстроит отмечают, что импульс региональному рынку дадут активное использование стимулирующих программ от застройщиков, таких как «Ипотека за 1 рубль», субсидирование первоначального взноса, выкуп вторичного жилья в счет первоначального взноса. Но для повышения спроса и более активной работы девелоперов необходимо снижение ставки по ипотеке. Похожим мнением делятся и риелторы.

— В силу ряда факторов мы наблюдаем сегодня сильную диспропорцию стоимости ипотеки на первичном и вторичном рынке. Если на «первичку» ставки начинаются от 3–4%, то на «вторичку» это все 12%. Ежемесячный платеж за однокомнатную квартиру запросто может достигать 50 тыс. руб. в месяц. При средней заработной плате в регионе в 50–60 тыс. руб. в месяц приобретение недвижимости на вторичном рынке для многих просто невозможно, — говорит **Ольга Ионова.** — По этой причине люди зачастую не могут продать свои квартиры, чтобы расшириться или высвободить деньги для внесения первоначального взноса за новостройку. На мой взгляд, в этой ситуации импульс рынку придаст инициатива распространения мер поддержки семейной ипотеки либо дополнительные субсидии при использовании материнского капитала на вторичном рынке.

Марина Орлова

Увеличение суммы кредита по льготным программам до 10 млн руб. для городов-миллионников стало бы хорошим драйвером, считают эксперты

Фото: источник — портал мэрии Казани

РОССИЙСКИЙ РЫНОК ПРОГРАММНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАМЕРЕН ПОДНЯТЬ ПИРАТСКИЙ ФЛАГ?

Еще совсем недавно российские власти были решительно настроены против использования программных продуктов зарубежных IT-компаний, которые в силу политических обстоятельств решили покинуть российский рынок. Прозвучало много заявлений высокопоставленных чиновников о том, что отечественные вендоры справятся с возникшими вызовами и предоставят достойную замену иностранному софту. Однако сейчас мы наблюдаем ситуацию серьезного разворота: те же ответственные лица говорят о возможности использования таких продуктов при определенных условиях.

В МИНЦИФРЕ ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ ПОДГОТОВИТЬ ЗАКОНОПРОЕКТ О ПРИНУДИТЕЛЬНОМ ЛИЦЕНЗИРОВАНИИ ЗАРУБЕЖНОГО ПО, РАЗРАБОТЧИКИ КОТОРОГО ПРЕКРАТИЛИ СВОЮ РАБОТУ В РФ. МИНИСТЕРСТВО ПРЕДЛАГАЕТ МЕХАНИЗМ, ПОЗВОЛЯЮЩИЙ РОССИЙСКИМ ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ ПЕРЕВОДИТЬ ОПЛАТУ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ПО НА СПЕЦСЧЕТА ДО ВОСТРЕБОВАНИЯ ВЛАДЕЛЬЦЕВ СОФТА. ОДНОВРЕМЕННО БУДЕТ РАЗРЕШЕНО ЕГО НЕЛИЦЕНЗИОННОЕ ПРИМЕНЕНИЕ.

Откат назад

Что же случилось? Почему так кардинально изменился взгляд на ситуацию? Судя по всему, во властных структурах испугались, что российские IT-компании не справятся с поставленной задачей, что их продукты и решения не смогут стать адекватной заменой иностранному софту. Эти опасения вылились в конкретные инициативы.

Если исходить из поступающей информации, в Минцифре приняли решение подготовить законопроект о принудительном лицензировании зарубежного ПО, разработчики которого прекратили свою работу в РФ. Министерство предлагает механизм, позволяющий российским пользователям переводить оплату за использование ПО на спецсчета до востребования владельцев софта. Одновременно будет разрешено его нелицензионное применение.

С точки зрения правообладателя, такое предложение — легализация использования нелицензионного ПО на государственном уровне. При этом не было проведено никакой оценки наличия в том или ином продуктовом сегменте отечественных аналогов, а также степени их зрелости. Не секрет, что есть отрасли, где отечественные продукты не только не уступают зарубежным, но зачастую и превосходят их. И теперь мы хотим лишить разработчиков такого ПО стимулов для развития?

Напомним, что с 31 марта 2022 года госзаказчикам запретили закупать иностранное ПО для использования на объектах критической информационной инфраструктуры без согласия Правительства. И вот теперь такой откат. Не противоречит ли новая инициатива указу Президента? Особенно если вспомнить, что любой объект критической инфраструктуры не может существовать в вакууме и должен быть интегрирован с другими системами и объектами.

Базовые принципы

В отрасли мнения относительно такой инициативы разделились: одни считают, что она замедлит импортозамещение, другие — что позволит сохранить работоспособность критических IT-систем. Но на ситуацию следует посмотреть глубже, а не только с чисто прагматических позиций данного момента. Нужно думать о фундаментальных основах и принципах функционирования всего рынка IT-услуг в стране. Ведь речь идет о большом периоде времени, а не только о решении сиюминутных задач. Если возобладает такой узкий подход, то негативные последствия от него могут оказаться значительно бóльшими, чем те выгоды, которые мы получим сегодня. Если, конечно, получим…

Повторим уже высказанную мысль, так как она носит принципиальный, можно сказать, даже фундаментальный характер. Для успешного функционирования рынка главное — это базовые принципы, заложенные в его основу на долгий период. Какими они будут, так и пойдет дальнейшее развитие. Можно получить краткосрочный эффект, но затем оказаться в ситуации, когда это развитие резко застопорится. В России так уже бывало неоднократно. Так что стоит подумать: следует ли в очередной раз наступать на те же грабли?

В одной многими чтимой книге сказано: «Какою мерою мерите,

КОГДА МЫ СОЗДАЕМ ТАКОЙ НЕЛЕГАЛЬНЫЙ МЕХАНИЗМ, ТО ГДЕ ГАРАНТИЯ, ЧТО ОН КОСНЕТСЯ ИСКЛЮЧИТЕЛЬНО ИНОСТРАНЦЕВ? ПОТРЕБИТЕЛИ, НАУЧИВШИСЬ И ПРИВЫКНУВ БЕСПЛАТНО ПРИСВАИВАТЬ ЧУЖОЙ ТРУД, СО ВРЕМЕНЕМ ЭТУ ПРАКТИКУ РАСПРОСТРАНЯТ И НА СВОИХ СООТЕЧЕСТВЕННИКОВ.

такою и вам будет отмерено». Если мы, по сути дела, узаконим воровство импортного ПО со стороны российских пользователей, то почему думаем, что они и по отношению к отечественным продуктам станут вести себя иначе? Взять, к примеру, ситуацию с BIM и ТИМ. Власти в лице Минстроя активно внедряют использование технологии информационного моделирования в работе строительных компаний. Если мы хотим, чтобы отечественные вендоры получали деньги от продаж своего продукта, то следует исключить случаи «пиратства» российского ПО. Но когда мы сами, точнее, по велению свыше, создаем такой нелегальный механизм, то где гарантия, что он коснется исключительно иностранцев? Потребители, научившись и привыкнув бесплатно присваивать чужой труд, со временем эту практику распространят и на своих соотечественников. И даже не по злому умыслу, а по причине невероятной привлекательности получать нужное, не платя за него. Все же знают по себе, как это приятно и как затягивает.

Другой негативный фактор данного предложения, о котором, судя по всему, не задумываются его инициаторы. Потребитель, получив право на «трофейный» зарубежный продукт, выпадает из круга покупателей отечественного ПО. Это подрывает финансовую устойчивость российских IT-компаний, сокращает их возможности по финансированию новых, столь необходимых разработок. В итоге рынок неизбежно начнет проседать, вместо развития получим застой, а то и упадок.

У кого не надо спрашивать совета

Какой можно сделать вывод о возможных последствиях реализации предложений Минцифры? Пиратство чужого ПО нанесет ущерб отечественным компаниям сразу по нескольким позициям. Во-первых, рынок с самого начала начнет развиваться по искаженным принципам. А это чревато долгосрочными негативными последствиями.

Во-вторых, такая ситуация льет воду на мельницу сбежавших вендоров, поскольку за ними остается часть рынка со всеми вытекающими проблемами, такими, например, как отсутствие нормальной техподдержки.

Позиция основной части российских вендоров уже определена. Наряду с другими объединениями, ее глашатаем стала Ассоциация разработчиков программных продуктов (АРПП), которая выступила против освобождения от ответственности за использование зарубежного софта.

По мнению членов этой организации, легализация ПО должна идти через механизмы защиты интеллектуальной собственности. Сначала станем нарушать права иностранцев, затем, рано или поздно, перекинемся и на своих соотечественников. Так бывает всегда, и не просматриваются причины, почему в данном случае удастся избежать подобных последствий.

Тезис второй: если мы нарушаем чужую интеллектуальную собственность, то у ее владельцев возникает полное право нарушать нашу. А как же экспортные намерения? Ведь мы хотим со своими продуктами выходить и на зарубежные рынки.

Надо понимать, что от внедрения упомянутой инициативы софт не перестанет быть «пиратским» (со стороны правообладателя), и, следовательно, вряд ли его право-

обладатели будут на это спокойно смотреть. Возможностей реагировать у них предостаточно — от ввода сознательных ошибок в расчеты до банального уничтожения данных на ПК. Первая ласточка уже прилетела, и связана она с отказом от поддержки русского языка и будущим отсутствием русскоязычных интерфейсов в ряде ПО.

Есть и более глубинные последствия возможной реализации этого предложения. Возникнет программная чересполосица: одни решения будут реализованы в одних программах, другие — в других. В таком случае теряется смысл унификации, она становится труднодостижима. А сегодня это — важнейшая задача интеграции всех программных систем.

Возникает, возможно, главный вопрос: а действительно ли наши IT-компании смогут самостоятельно закрыть потребности отечественного рынка в ПО? Сошлемся на мнение одного из компетентных специалистов в этом вопросе, исполнительного директора компании «СиСофт Разработка» (входит в ГК «СиСофт»), главы комитета по стандартизации в области промышленного и гражданского строительства АРПП «Отечественный софт» Михаила Бочарова: отечественные производители программных продуктов давно и успешно заместили аналогичное импортное ПО в области САПР (к вопросу о BIM и ТИМ), и попытки «трофеить» их — не что иное, как желание западных вендоров вернуться в Россию хотя бы таким способом.

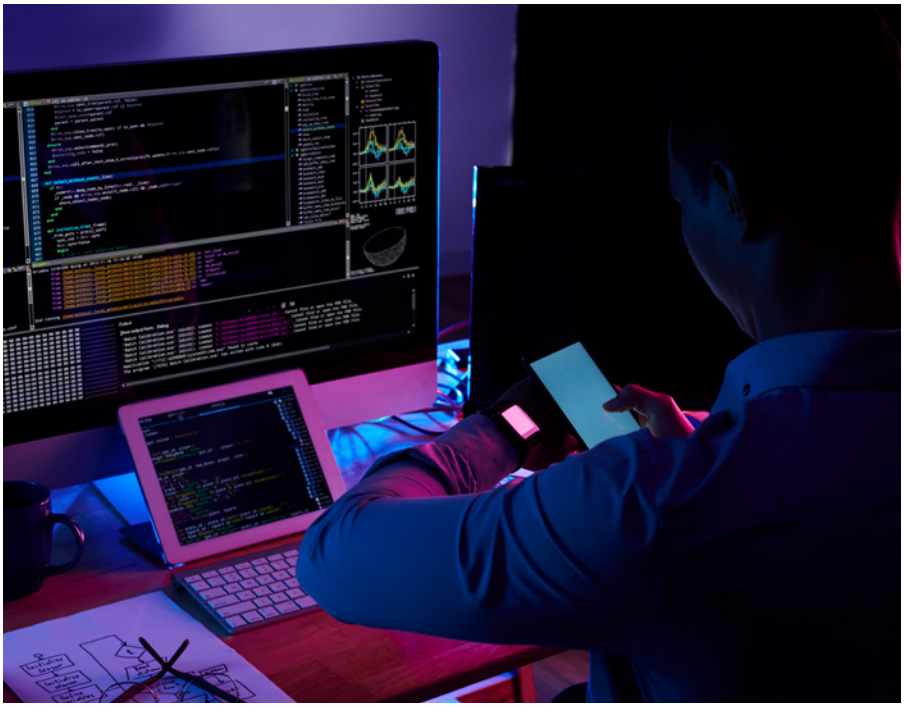
Принимать такие судьбоносные решения необходимо крайне осторожно и дифференцированно, при этом обеспечив все условия для развития собственных продуктов. Параллельно же следует внести непролонгируемые и необходимые (которые нельзя обойти) ограничения на вынужденное «пиратство».

Впрочем, ситуацию всегда нужно рассматривать как можно более широко — только так можно получить наиболее объективную картину возможностей, ограничений и последствий. Так, Михаил Бочаров полагает, что сегодня существуют способы обхода санкций, например, путем разного рода сублицензирования необходимого ПО через дружественные страны. Однако при этом пользователи полностью лишаются каких-либо сервисов, включая обновления версий и техническое сопровождение от разработчика, что чрезвычайно важно для узкоспециализированного и высокотехнологичного ПО. Узаконив «пиратство», мы никак не решим данные проблемы. Это всего лишь способ ненадолго отложить решение задачи замещения ПО.

«Стоит обратить внимание еще на один важный момент — информационную безопасность, на которую зарубежные производители определенных классов программных решений могут повлиять даже в пиратских копиях», — подчеркнул исполнительный директор компании «СиСофт Разработка», глава комитета по стандартизации в области промышленного и гражданского строительства АРПП «Отечественный софт» Михаил Бочаров.

В заключение следует отметить, что не только Россия поднимает на мачту пиратский флаг, есть и другие страны, которые таким способом узаконивают использование ПО. Например, Беларусь легализовала «пиратство» и параллельный импорт, то есть ввоз товаров без согласия правообладателя. Соответствующий закон № 241-З «Об ограничении исключительных прав на объекты интеллектуальной собственности» опубликован 6 января и будет действовать в течение двух лет.

Елена Светлая



ЕСЛИ МЫ НАРУШАЕМ ЧУЖУЮ ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНУЮ СОБСТВЕННОСТЬ, ТО У ЕЕ ВЛАДЕЛЬЦЕВ ВОЗНИКАЕТ ПОЛНОЕ ПРАВО НАРУШАТЬ НАШУ. А КАК ЖЕ ЭКСПОРТНЫЕ НАМЕРЕНИЯ? ВЕДЬ МЫ ХОТИМ СО СВОИМИ ПРОДУКТАМИ ВЫХОДИТЬ И НА ЗАРУБЕЖНЫЕ РЫНКИ.

ДОГ-ФРЕНДЛИ СРЕДА: РЕШЕНИЯ, КОТОРЫХ НЕ ХВАТАЕТ СОБАЧНИКАМ

В городах Татарстана создадут дог-френдли среду. Фонд «Институт развития городов» намерен заняться формированием комфортных общественных пространств для сосуществования человека и собаки. Этим же вопросом — уже давно и всерьез — озаботились девелоперы. Компания GMK собрала мнения пользователя, стратега и урбаниста о том, какой должна быть дог-френдли среда. Публикуем их.

Фото: gmk.ru

Взгляд пользователя

Елизавета Артамонова — руководитель представительства GMK в Москве и по совместительству хозяйка пса по кличке Ятаро. Вот какие решения на уровне квартиры, МОПов и ЖК она считает приоритетными.

Панорамные окна. Мой пес Ятаро обожает смотреть в окно. Если бы у нас в квартире был подоконник, это могло бы быть опасным для его жизни. К счастью, окна панорамные, поэтому он может проводить возле них много времени, а я не переживаю, что в мое отсутствие ему будет нечем заняться.

Квартира без отделки. Еще на этапе ремонта мы знали, что с нами будут жить домашние животные, поэтому тщательно подбирали материалы и покрытия. Например, стены покрыты краской, которую можно мыть, а еще у нас нет ковровых покрытий.

Несколько лифтов. Я понимаю, что в доме могут жить разные люди: кто-то не любит собак, у кого-то

ВАЖНО ЗНАКОМИТЬ ВСЕ ЦЕЛЕВЫЕ ГРУППЫ АУДИТОРИИ С ПРАВИЛАМИ ПРОЖИВАНИЯ, С БЕРЕЖНЫМ ОТНОШЕНИЕМ К СРЕДЕ И УВАЖЕНИЕМ ДРУГ К ДРУГУ. НА ЭТАПЕ РАЗРАБОТКИ ФУНКЦИОНАЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ ТЕРРИТОРИИ СТОИТ УЧИТЫВАТЬ СЦЕНАРИИ ПРЕБЫВАНИЯ И ТРАФИКИ, МАКСИМАЛЬНО РАЗДЕЛЯТЬ ПОТОКИ «ПРОТИВОСТОЯНИЙ».

аллергия, кто-то боится. В такой ситуации и мне, и им будет комфортнее, если в доме будет хотя бы два лифта. Так при необходимости мы сможем ехать в разных кабинах.

Лапомойка — мастхэв! С собакой нужно гулять минимум два часа в день. Я живу в Москве и каждый сезон сталкиваюсь с одной и той же проблемой: после прогулки у Ятаро грязные не только лапы, но и тело, потому что пес активный. И вместо того, чтобы помыть его в общей зоне, мне приходится подниматься в квартиру, отводить пса в чистую зону ванной и уже там мыть лапы, а ведь он может еще и убежать оттуда, тогда и вовсе придется делать генеральную уборку...

Территория для выгула. Я живу в апартаментах, следовательно, здесь не предусмотрены ни детские, ни спортивные площадки, ни, тем более, территории для выгула собак. Вокруг редко встречающихся кусочков газона по периметру высажены колючие кустарники, так что ни собаки, ни дети не могут туда попасть. При этом в нашем жилом комплексе питомцы есть у многих, а гулять с ними негде — среда абсолютно недружелюбна.

Если подходить к проектированию дог-френдли среды осознанно, то стоит поговорить с собачниками и спросить, чего им не хватает. Например, в нашем ЖК образовалась уже небольшая группа — мы часто пересекаемся и разговариваем, пока наши собаки играют рядом. Поэтому на площадках для выгула можно установить лавочки, чтобы хозяева могли присесть, пока их питомцы развлекаются. А вот пакеты для уборки чаще всего есть у каждого сознательного хозяина, поэтому отдельные стойки с ними, конечно, полезны, но не необходимы (в отличие от урн для мусора).

Какой должна быть идеальная дог-френдли среда? Мнение стратега

Анастасия Куклина, руководитель Центра стратегических разработок GMK, считает, что вопрос сценарного проектирования для группы пользователей с домашними питомцами упущен в большинстве жилых проектов.

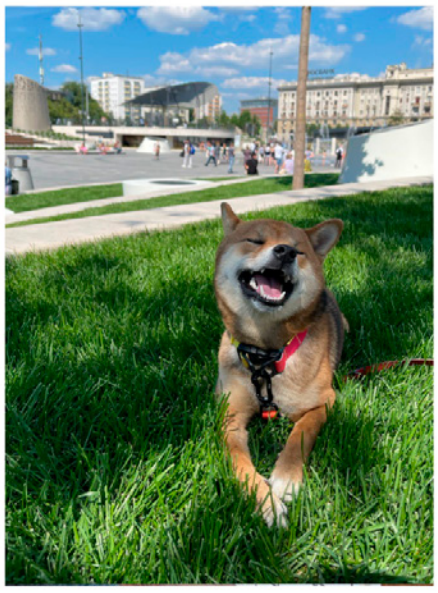
— Важно знакомить все целевые группы аудитории с правилами проживания, с бережным отношением к среде и уважением друг к другу. На этапе разработки функциональной программы территории стоит учитывать сценарии пребывания и трафики, максимально разделять потоки «противостояний».

Продуктовые решения на уровне квартиры:

- проектирование санузла около входа в квартиру, где выделено место для размещения поддона для мытья лап;
- системы умного дома, которые отслеживают и корректируют температуру и влажность воздуха, позволяют управлять температурой пола в месте отдыха животного;
- должный уровень шумоизоляции и материалы отделки, которые позволяют уменьшить шум от передвижения (кварцвинил), ведь животному важно пространство для игр и отдыха, а соседей при этом беспокоить не стоит.

Продуктовые решения на уровне МОПов: площадки для выгула (доступ к которым составляет не более 10 минут пешком), урны и средства для сбора отходов, питьевые фонтаны, мойки лап в вестибюлях.

Мы встречали и редкие решения: организация изолированного места для выгула домашних животных на наземных и полуподземных парковках, размещение стаканчиков



Счастливый пес Ятаро

Фото: Елизавета Артамонова

большего диаметра для питья собак рядом с кулерами в лобби наравне со стандартным набором, автоматы по продаже питания, поводков и прочей амуниции, выдача адресных табличек для владельцев собак, play-программирование пространства для выгула животных, оснащение буферной зоны (гравий, отсев, галька) между тротуаром и газоном, мотивационные таблички и система навигации.

Фото конкурса ГК «Навигатор. Девелопмент»

Продуктовые решения на уровне двора: взгляд урбаниста

Анастасия Гришина, руководитель проектной группы UNK Landscape, составила полезный список решений для создания комфортной среды для собак и их владельцев.

Инфраструктура для четвероногих горожан должна быть предусмотрена на территории жилых комплексов, в городских парках, общественных и межквартальных пространствах, загородных поселках. Среда для собак может быть продумана не только в городе, но и в загородных поселках, отелях, туристических локациях.

Комфортная среда для жизни с питомцами в городе создает культуру ответственного владения. Прогулка на площадке открывает для владельцев возможности познакомиться с местным комьюнити, социализировать животное и дать ему безопасно для себя и окружающих выплеснуть накопившуюся энергию.

Ежедневные прогулки могут быть комфортными за счет следующих решений:

- обособленные маршруты для прогулок, проходящих в удалении от детских площадок и зон отдыха;
- навесы, позволяющие укрыться от дождя;
- держатели для поводков и «парковки для собак»;
- вендинговые аппараты с напитками и едой для владельцев, водой и лакомствами для питомцев;
- навигационные стенды и знаки с желательным поведением вместо запрещающих табличек.

Как использовать питомцев в коммуникациях? Кейс

Демонстрировать дружелюбное отношение к четвероногим можно не только с помощью продуктовых решений, но и через коммуникацию с жителями. Один из способов — генерация UGC-контента. Например, ГК «Навигатор. Девелопмент» устроила конкурс фотографий с домашними питомцами.

— Я много времени провожу в наших жилых проектах, наблюдаю за жизнью района, за атмосферой, за тем, как люди чувствуют себя здесь, как проводят свой досуг, — рассказывает **Юлиана Загидуллина,** PR-менеджер ГК «Навигатор. Девелопмент». — В одну из таких прогулок встретила жителей проекта «Зеленые аллеи» с очаровательной собакой, попросила разрешения их сфотографировать, чтобы разместить в соцсетях компании. Эта встреча и беседа с жителями стали вдохновением, чтобы запустить фотоконкурс с домашними животными. По итогам мы получили высокие охваты и десятки довольных участников. Причин успеха несколько. Во-первых, в нашем проекте — pet-friendly среда, где есть прогулочные аллеи с большими деревьями, станции с dog-пакетами, запланирована площадка для тренировок и дрессировки. Во-вторых, мы находимся в постоянном коннекте с аудиторией, показываем реальную жизнь людей, например, ходим в гости к жителям, а-ля «Пока все дома». Новые клиенты чувствуют дружескую среду, поэтому открыты, охотно делятся контентом.

Материал предоставлен GMK

> ДЕМОНСТРИРОВАТЬ ДРУЖЕЛЮБНОЕ ОТНОШЕНИЕ К ЧЕТВЕРОНОГИМ МОЖНО НЕ ТОЛЬКО С ПОМОЩЬЮ ПРОДУКТОВЫХ РЕШЕНИЙ, НО И ЧЕРЕЗ КОММУНИКАЦИЮ С ЖИТЕЛЯМИ. ОДИН ИЗ СПОСОБОВ — ГЕНЕРАЦИЯ UGC-КОНТЕНТА.

С ЖКХ НА «ТЫ»

Региональный Центр общественного контроля в сфере ЖКХ Республики Татарстан объявляет о старте бесплатного обучения для представителей советов МКД и собственников жилья.

Жилищное просвещение стало одним из важнейших направлений деятельности общественного контроля в сфере ЖКХ. Прошлый год показал: потребность в нем огромная! Проблема недостатка, а то и полного отсутствия квалификации граждан в вопросах жилищно-коммунальных услуг стоит довольно остро.

Правовое регулирование в сфере жилищно-коммунального хозяйства, управление жилищным фондом, потребление жилищно-коммунальных услуг — вот лишь малая часть аспектов, которые были рассмотрены специалистами Центра ЖКХ-Контроль РТ на обучающих семинарах для жителей и управляющих организаций. Всего в 2022 году их было 26, в рамках жилищного просвещения прошли обучение порядка 1000 человек. Слушателями бесплатных образовательных семинаров в том числе стали и представители социально незащищенных слоев населения. Так, например, при участии Татарстанского отделения Всероссийского общества глухих состоялся семинар для людей с ограничениями по слуху. При содействии Университета третьего возраста, советов пенсионеров и советов ветеранов проходили встречи с пожилыми людьми.

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

— Основная цель просветительской работы нашего центра — повышение удовлетворенности жителей деятельностью управляющих организаций. Для этого мы действуем комплексно и также организуем обучение непосредственно для руководителей и сотрудников УК. На таких семинарах мы разъясняем правила работы с обращениями жителей, говорим о необходимости налаживания диалога с активистами и членами советов МКД. Все это в конечном итоге помогает управляющим организациям повысить свою клиентоориентированность, снизить количество жалоб и повысить качество управления домами.

Сегодня Центр общественного контроля в сфере ЖКХ объявляет старт обучающих программ на 2023 год. В настоящее время открыт набор бесплатных групп для представителей советов МКД и собственников жилья. Обучение проведут эксперты в области ЖКХ — Дмитрий Романов, исполнительный директор Ассоциации «Региональный Центр общественного контроля в сфере ЖКХ Республики Татарстан», и Зоя Куклина, юрист центра.

Темы семинаров:

- Собственник и его права
- Общее собрание собственников помещений. Общее имущество в многоквартирном доме. Совет многоквартирного дома и его председатель
- Жилищные и коммунальные услуги
- Способы управления многоквартирным домом
- Учет потребления коммунальных ресурсов. Энергосбережение. Начисления в счете-фактуре
- Юридическая практика
- Изменения в жилищном законодательстве

По окончании обучения выдаются сертификаты и методические буклеты.

Количество мест ограничено.

ЗАПИСАТЬСЯ НА ОБУЧЕНИЕ МОЖНО ПО ТЕЛЕФОНУ 8 (843) 236-29-97

ЮРИСТЫ МИНСТРОЯ РТ КОНСУЛЬТИРУЮТ

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

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

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

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

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

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

СТОЛКНУЛИСЬ С КОРРУПЦИЕЙ? СООБЩИТЕ НАМ!

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

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

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

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

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

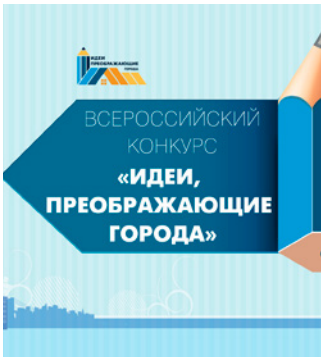
Исключены искусственные ограничения и необоснованно завышенные требования к участникам, выработаны единый подход и критерии при оценке конкурсных заявок.

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

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

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

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



К участию приглашаются молодые дизайнеры, урбанисты, архитекторы и художники, а также все неравнодушные граждане, желающие изменить и улучшить пространство своих городов и поселений. Проведение конкурса направлено на поддержку национального проекта «Жилье и городская среда» и федерального проекта «Формирование комфортной городской среды». Конкурсантам предлагается разработать проекты, направленные на развитие новых общественных пространств и улучшение качества городской среды. Ряд номинаций посвящен развитию сельских территорий и архитектуре села. Проекты победителей будут рекомендованы органам местного самоуправления к дальнейшей реализации на территории их городов и поселений. Заочный этап продлится до 25 апреля 2023 года. Подробности на сайте россия-территория-развития.рф.

КОНКУРС «ЛУЧШАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ В СФЕРЕ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН»

Проводится с целью выявления, поощрения, пропаганды и распространения передового опыта работы организаций по управлению многоквартирными домами.

Организаторами конкура выступают Ассоциация «Содружество организаций управляющих многоквартирными домами Республики Татарстан» совместно с Министерством строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства РТ. Конкурсные материалы по итогам деятельности управляющих компаний в 2022 году принимаются до 28 февраля 2023 года. Материалы необходимо направить по адресу: Казань, ул. Чистопольская, 63, офис 201, с пометкой «Республиканский конкурс: «Лучшая организация в сфере управления многоквартирными домами Республики Татарстан»». Итоги будут подведены конкурсной комиссией в марте 2023 года.

Подробности по номерам: +7 (927) 039-13-96, +7 (927) 411-19-09.

VII ВСЕРОССИЙСКИЙ ОТКРЫТЫЙ КОНКУРС С МЕЖДУНАРОДНЫМ УЧАСТИЕМ «ТИМ-ЛИДЕРЫ-2022/23»

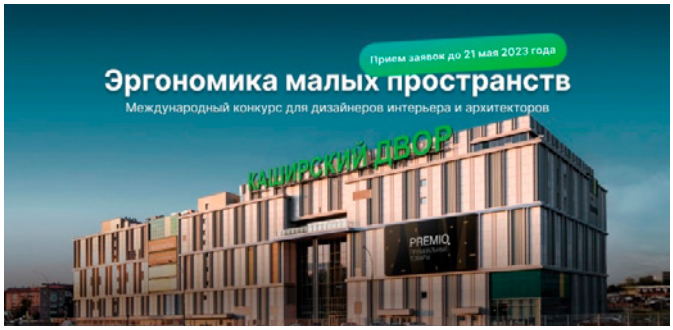
Конкурс проходит при поддержке Минстроя России, Общественного совета при Минстрое России и других значимых для отрасли организаций. Задача конкурса — выявить компании, которые имеют практический опыт работы с технологиями информационного моделирования, и популяризировать достижения лучших BIM-специалистов России. Экспертный совет конкурса возглавляет Сергей Степашин, председатель Общественного совета при Минстрое РФ. На конкурс принимаются проекты, в том числе реализованные, выполненные с применением технологии информационного моделирования по 12 номинациям, одна из которых — «Применение отечественного ПО в области информационного моделирования». Прием заявок стартовал в декабре, прием конкурсных работ продлится до 31 марта 2023 года.

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

VII ВСЕРОССИЙСКИЙ КОНКУРС
ТИМ-ЛИДЕРЫ 2022/23

КОНКУРС ДЛЯ ДИЗАЙНЕРОВ И АРХИТЕКТОРОВ «ЭРГОНОМИКА МАЛЫХ ПРОСТРАНСТВ»

ТК «Каширский двор» объявляет конкурс на создание дизайн-проектов малых жилых пространств с эргономичными решениями. К участию приглашаются профессиональные или начинающие архитекторы, дизайнеры интерьера, декораторы, 3D-визуализаторы, фотографы, студенты профильных вузов и школ дизайна, а также иные специалисты творческих профессий. Конкурс является международным и проходит в онлайн-формате на сайте premio.design. Победитель получает сертификат на 150 тыс. руб. на покупки в ТК «Каширский двор». Заявки и дизайн-проекты принимаются до 21 мая 2023 года.



ЕЖЕГОДНАЯ НАЦИОНАЛЬНАЯ ПРЕМИЯ ЗА ЛУЧШИЕ РЕШЕНИЯ БИЗНЕС-ПРОСТРАНСТВ BEST OFFICE AWARDS 2023

Премия присуждается за лучшие дизайн-решения интерьеров общественно-деловых пространств: офисов, атриумов и входных зон бизнес-центров, коворкингов и т.п. К участию принимаются проекты, реализованные в период с 1 декабря 2021-го по 1 марта 2023 года. Оцениваться будут не только правильная организация пространства и эстетическая составляющая, но и акустический комфорт, светодизайн, а также выражение бренда через интерьер офиса. Заявки на участие принимаются до 27 марта 2023 года. Награждение победителей состоится 25 мая 2023 года в финале форума Business & Design Dialogue 2023.

Подробности на сайте организатора officenext.ru.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ ПРЕМИЯ В ОБЛАСТИ ЖИЛОЙ ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ URBAN AWARDS 2023

Продолжается прием заявок на 15-ю федеральную премию в области городского девелопмента Urban Awards 2023, которая призвана выявить качественные жилые проекты с точки зрения технического оснащения, архитектуры, благоустройства, инфраструктуры, развития городской среды.

Объекты-лауреаты Urban Awards получают статус «Лучший объект года» в соответствующей номинации, подтверждая тем самым соблюдение самых строгих стандартов качества на рынке жилья.

Окончание регистрации 16 марта 2023 года.

Подробности на сайте www.urbanawards.ru.

КАЛЕНДАРЬ ОТРАСЛЕВЫХ МЕРОПРИЯТИЙ

ОНЛАЙН

7 ФЕВРАЛЯ

Вебинар **«Новое в порядке ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства в 2023 году»**
Организатор: Университет Минстроя
Подробнее на сайте niisf.org

9 ФЕВРАЛЯ

Вебинар **«Строительный контроль: цифровые инструменты и программное обеспечение»**
Организатор: Университет Минстроя
Подробнее на сайте niisf.org

10 ФЕВРАЛЯ

Вебинар **«Ресурсно-индексный метод на практике. Применение ФСНБ-2022 в SmetaWIZARD 5»**
Организатор: Университет Минстроя
Подробнее на сайте niisf.org

13 ФЕВРАЛЯ

Вебинар **«Определение предельной стоимости строительства. Составление смет по НЦС»**
Организатор: учебный центр ГАУ «УГЭЦ РТ»
Подробнее на сайте proff-standart.ru

14 ФЕВРАЛЯ

Всероссийский практический вебинар **«Новое в законодательстве по ЖКХ: практика по изменениям 2022 года и разъяснение последних НПА 2023 года»**
Подробнее на сайте upravlenie-gkh.ru

15 ФЕВРАЛЯ

Вебинар **«Управление проектом в строительстве. ГОСТ Р 57363-2016»**
Организатор: учебный центр ГАУ «УГЭЦ РТ»
Подробнее на сайте proff-standart.ru

15 ФЕВРАЛЯ

Вебинар **«Строительство загородного дома»**
Организатор: Good Wood. Вы узнаете, как построить загородный дом без скрытых проблем и лишних трат в текущей ситуации
Регистрация на сайте www.gwd.ru

16 ФЕВРАЛЯ

Всероссийский практический вебинар **«Консолидация электросетевого комплекса»**
Организатор: Информационный портал «Управление ЖКХ»
Подробнее на сайте upravlenie-gkh.ru

17 ФЕВРАЛЯ

Секция **«Изменения в регулировании отрасли. Практики о внедрении ТИМ»**
В программе: изменения в технических регламентах: послабления и ужесточения регулирования, обсуждение последних изменений в применении ТИМ, ключевые роли в ТИМ (кто нужен организациям для цифровизации бизнес-процессов) и другое
Подробнее на сайте cntd.ru

02/2023
03/2023

1–3 МАРТА

Практическая сессия онлайн-семинаров по вопросам земельного законодательства
Организатор: Информационный портал «Управление ЖКХ»
Подробнее на сайте upravlenie-gkh.ru

ЕЖЕМЕСЯЧНО

Курс **«Основы управления многоквартирными домами»**
Организатор: учебный центр ГАУ «УГЭЦ РТ»
Подробнее на сайте proff-standart.ru

ЕЖЕМЕСЯЧНО

Курс **«Обеспечение экологической безопасности руководителями и специалистами общехозяйственных систем управления»**
Организатор: учебный центр ГАУ «УГЭЦ РТ»
Подробнее на сайте proff-standart.ru

ЕЖЕМЕСЯЧНО

Курс «Энергоэффективность при управлении многоквартирным домом»
Организатор: учебный центр ГАУ «УГЭЦ РТ»
Подробнее на сайте proff-standart.ru

ОЧНОЕ УЧАСТИЕ

6–10 ФЕВРАЛЯ

Специальная программа повышения квалификации для специалистов, осуществляющих проектирование объектов бестраншейного строительства
Организатор: Международная ассоциация специалистов горизонтального направленного бурения
Казань, «Гранд Отель Казань», ул. Петербургская, 1
Дополнительная информация по тел. +7 (843) 278-75-08 и на сайте masgnb.ru/posters

7–8 ФЕВРАЛЯ

Семинар-совещание **«Инженерные изыскания, проектирование и ценообразование бестраншейного строительства трубопроводов (ГНБ/ННБ, Direct Pipe): достижения, нерешенные вопросы и пути их решения»**
В программе: круглый стол проектировщиков и подрядчиков ГНБ «Основные направления совершенствования качества проектов ГНБ, включая работы в экстремальных геологических и природно-климатических условиях»
Казань, «Гранд Отель Казань», ул. Петербургская, 1
Дополнительная информация по тел. +7 (843) 278-75-08 и на сайте masgnb.ru/posters

8–10 ФЕВРАЛЯ

KavkazBuild 2023
Международная выставка строительных материалов, технологий и оборудования
Минеральные Воды, МВЦ «МинводыЭкспо», хутор Красный Пахарь, ул. Автомобильная, 31

10–11 ФЕВРАЛЯ

Next Home 2023
Форум-выставка жилой недвижимости: от покупки до дизайна. Концепция мероприятия предполагает участие всех представителей рынка жилья: девелоперов, брокеров, технологических компаний, поставщиков, банков
Москва, Amber Plaza, Краснопролетарская, 36

02/2023
03/2023

13–17 ФЕВРАЛЯ

Курс **«Ценообразование и сметное нормирование в строительстве. ТИМ для сметчиков. II ступень — повышение квалификации»**
Выдается удостоверение о повышении квалификации
Учебный центр ГАУ «УГЭЦ РТ», Казань, ул. Шуртыгина, 22

14–17 ФЕВРАЛЯ

Строительная неделя. Международный форум-выставка в области строительства и дизайна
Место ежегодной встречи производителей и поставщиков строительных и отделочных материалов и оборудования, руководителей строительных компаний, представителей оптовых и розничных торговых сетей, архитекторов, дизайнеров, компаний и самозанятых в сфере ремонта и отделки
Новосибирск, ООО «Центр Экспо», ул. Станционная, 104

17–18 ФЕВРАЛЯ

II интерактивный практикум в виде деловой игры **«Управление стоимостью строительства. Практика создания ценовой модели объекта»**
Организатор: Университет Минстроя НИИСФ РААСН
Москва, гостиница «Альфа», Измайловское шоссе, 71а

20–22 ФЕВРАЛЯ

Дополнительная профессиональная программа повышения квалификации **«Управление экономическими и финансовыми рисками предприятий ЖКХ: работа с задолженностью за ЖКУ»**
Москва, Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации

21 ФЕВРАЛЯ

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

10 МАРТА

Семинар **«Особенности регулирования тарифов в 2023 году»**
Учебный центр ГАУ «УГЭЦ РТ», Казань, ул. Шуртыгина, 22

15–16 МАРТА

Международный форум **«Ребус: Экономика строительства в историческом центре»**
Мероприятие проводится при поддержке Министерства строительства и ЖКХ РФ, Президента Республики Татарстан, Союза архитекторов РФ
Организаторы форума — Агентство инвестиционного развития Татарстана, Минстрой РТ
Казань, IT-парк им. Б. Рамеева

17 МАРТА

Семинар **«Особенности предоставления и оформления земельных участков в рамках проектирования объекта капитального строительства»**
Учебный центр ГАУ «УГЭЦ РТ», Казань, ул. Шуртыгина, 22

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»
18+

Организаторы:

Генеральный интернет-партнёр:

При поддержке:

СПТОКРАНЫ

WWW.CRANE-EXPO.RU

МЕЖДУНАРОДНАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ВЫСТАВКА

СПТОКРАНЫ

СПЕЦТЕХНИКА И ПОДЪЕМНО-ТРАНСПОРТНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ

5-7 апреля 2023 г.

ЦВК ЭКСПОЦЕНТР,
павильон № 8

ЭКСПОДИЗАЙН
ВЫСТАВОЧНАЯ КОМПАНИЯ