



www.stroygaz.ru

№1 (10729) 13 января 2023

«Задачи ПОНЯТНЫЕ»

Как, по мнению Сергея Пахомова, добиться позитивной динамики в модернизации «коммуналки»

Беседовал Алексей ЩЕГЛОВ

В №49 от 23 декабря 2022 года «Стройгазета» уже обсудила с председателем Комитета Госдумы РФ по строительству и ЖКХ Сергеем ПАХОМОВЫМ все прошлогодние законодательные инициативы и решения парламентариев, направленные на ускорение реализации в России строительных проектов. В продолжение беседы депутат рассказал о проблемных местах в коммунальной сфере и предложил свои варианты их преодоления.

Сергей Александрович, среди вопросов, в наибольшей степени беспокоящих население и относящихся к состоянию жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ), на первых местах устойчиво находятся темы, связанные с начислением платы за коммунальные услуги, низким качеством этих услуг и неудовлетворительным управлением многоквартирными домами (МКД) в целом. С этим что-то можно сделать?



Отвечу на последний — самый важный — пункт, влияющий на все остальное. Низкий уровень управления МКД — результат максимально либерального законодательства, действовавшего в стране в последние 15 лет.

Идеальной картинкой, когда собственники жилья заказывают услуги у управляющих компаний (УК), следят за их исполнением, исправно платят, а при этом на рынке работают только добросовестные игроки, к сожалению, не получилось.

Не так эффективно, как нам бы хотелось, работают и штрафные санкции по отношению к УК, поскольку это не только бьет по карману жителей, но и еще больше ухудшает качество услуг. Даже лицензирование «управляшек», будем справедливы, кардинально ситуацию не изменило, вопросов очень много. Поэтому государству приходится «поджимать» своими решениями и УК, и собственников.

с. 12

Задел на будущее

Мария Синичич о преимуществах использования механизма КРТ



ПРЕСС-СЛУЖБА МОРА И ПРАВИТЕЛЬСТВА МОСКВЫ / АГН «МОСКВА»



Мария СИНИЧИЧ, директор Департамента КРТ Минстроя России:

Расселение «аварийки» и модернизация коммунальной инфраструктуры требуют новых подходов, и главным нефинансовым инструментом здесь является КРТ

Беседовал Сергей ЗЕЛЕНЦОВ

С момента принятия закона о введении механизма комплексного развития территорий (КРТ) прошло два года. Этот механизм позволяет расселять ветхий жилой фонд и сносить непригодные для жилья здания, а также модернизировать городские пространства с привлечением средств инвесторов. К настоящему времени практически все субъекты РФ уже завершили формирование необходимой региональной нормативной базы. О текущей ситуации в этом направлении «Стройгазете» рассказала директор Департамента комплексного развития территорий Минстроя России Мария СИНИЧИЧ.

Мария Владимировна, какова сейчас ситуация с реализацией проектов КРТ?

На данный момент уже можно говорить о старте второго этапа реализации решений КРТ. Сегодня эти проекты охва-

тывают 84 региона; пока в эту работу не включена Чукотка. Субъектам РФ рекомендовано оперативно принять решения о реализации проектов КРТ.

В целом в стране подготовлено 290 таких проектов и по 278 приняты решения о реализации. Большая часть регионов поняла преимущества использования механизма КРТ: за последние полгода было принято около 150 решений, проведено 129 торгов для заключения договоров о КРТ, выдано 70 разрешений на строительство с планируемым объемом ввода 1,5 млн квадратных метров нового жилья.

Кто из регионов в КРТ-передовиках?

Среди лидеров можно назвать Московскую область, Ямало-Ненецкий автономный округ, Кировскую, Челябинскую и Тюменскую области. Например, в последней был сформирован пул территорий — как незастроенных, так и с существующей жилой застройкой. А в Подмосковье создан региональный стандарт мастер-плана

КРТ, где учтены детально даже требования к объектам капитального строительства — например, входы без ступенек в подьезды, ширина проездов и т. д.

с. 4



Антон Глушков исполнил мечту десятилетнего Евгения Пряхина из города Полярный в рамках акции «Елка желаний» с. 3

КОРОТКО

ХОРОШИЙ РЕЗУЛЬТАТ

11 января вице-премьер РФ Марат Хуснуллин доложил главе государства о результатах работы российского стройкомплекса в 2022 году. В частности, он рассказал, что за прошедший год в стране было введено в эксплуатацию более 101,5 млн квадратных метров жилья, уложено 170 млн «квадратов» дорог. Общий прирост строительства по итогам года прогнозируется на уровне не ниже 6%.

Владимир Путин произнес слова благодарности «всем, кто решал стоящие перед страной задачи» в сфере строительства, и поздравил с итогами работы за 2022 год. «Спасибо строителям за такие рекордные показатели, — сказал президент. — Это хороший результат, один из лучших в нашей истории. Что касается жилищного строительства, то, наверное, вообще самый лучший. Надел есть, нужно этот темп выдержать».

ЭКОГОРОД №1

Утвержденная правительством РФ программа социально-экономического развития Байкальска Иркутской области до 2040 года предполагает выделение из федерального бюджета более 33 млрд рублей на решение экологических, экономических и социальных проблем моногорода и предусматривает более 60 мероприятий по улучшению городской среды, коммунальной и транспортной инфраструктуры с применением современных экологических стандартов, расселению аварийного жилья, реализации проектов малозатной деревянной застройки, ликвидации отходов БЦБК, рекультивации промышленной площадки, организации пунктов сбора подсланевых вод. В результате Байкальск станет центром экологического туризма и первым экогородом России.

ОНО ТОГО СТОИТ?

Лишь каждый седьмой респондент, как свидетельствует опрос на сайте stroygaz.ru, считает недвижимость привлекательной для инвестиций. Остальные оценивают перспективы таких вложений с разной долей скепсиса.



На единой цифровой платформе

Национальная система пространственных данных заработает по всей стране к 2030 году



Сергей ЗЕЛЕНЦОВ

В четырех регионах России запущена единая «Национальная система пространственных данных». Старт опытной эксплуатации федеральной государственной информационной системы был дан в конце прошлого



Год умных

Мероприятий по цифровой трансформации городского хозяйства становится больше

Сергей ВЕРШИНИН

Как стало известно «Стройгазете», в 2023 году мероприятия проекта «Умный город» пройдут в Красноярске, Уфе, Тамбове и Саратове. В частности, «умный год» откроется в апреле в Красноярске I Национальной премией за вклад в развитие цифровизации городского хозяйства «Умный город». Самые ключевые события проекта — IV Всероссийский форум по развитию и цифровой трансформации городов и II Всероссийский молодежный форум «Умный город: Наше будущее — новые лица» — примет в июле Уфа. Также на июль намечено проведение Всероссийского чемпионата исполнительских видов ис-

года в Республике Татарстан, Иркутской области, Краснодарском и Пермском краях. По словам курирующего российский стройкомплекс заместителя председателя правительства РФ Марата Хуснуллина, система будет содержать открытые данные о территории, в том числе сведения о земле и

недвижимости, а также базовые сервисы, ориентированные на людей и профессиональных участников рынка. «Полностью завершить формирование единой цифровой платформы пространственных данных и единой электронной картографической основы, объединив разрозненные сведения о земле и иных объектах недвижимости на территории всей страны, мы планируем к 2030 году», — сообщил он.

Марат Хуснуллин также отметил, что государством сейчас уделяется особое внимание вопросам отраслевой цифровизации, чтобы со временем перевести по максимуму все услуги и процессы в электронный вид. В частности, с 1 марта 2023 года станет возможным проведение электронных аукционов на право заключения договора купли-продажи или аренды земельного участка. Благодаря цифровизации в отрасли удалось значительно сократить сроки предоставления таких госуслуг, как государственная регистрация прав и кадастровый учет. По его словам, доля предоставления в цифровом виде государственной услуги по регистрации ипотечных сделок уже составляет более 75% от их общего количества.

«Цифровизация — это механизм, который придерживается весь стройкомплекс, поскольку оформление госуслуг в электронном виде происходит гораздо быстрее, а значит, выгодно для всех участников процесса: и для чиновников, и для застройщиков, и для физических лиц», — подчеркнул вице-премьер.

На волне спроса

В 2022 году столичные застройщики запустили больше проектов, чем в 2021-м

Сергей ЗЕЛЕНЦОВ

В 2022 году в Москве было начато строительство 83 жилых комплексов (ЖК) против 76 в 2021-м (+9%). Об этом «Стройгазете» сообщили в компании «Метриум». «Это самый высокий показатель за последние четыре года», — подчеркнули аналитики рынка, уточнив, что в 2020-м на рынок вышло 72 ЖК, в 2019-м — 70.

Примечательно, что в прошлом году столичные застройщики были одинаково активны на рынке новостроек «старой» Москвы в сегменте массового жилья и в секторе бизнес-класса. Так, в эконо-классе стартовали 12 проектов, в комфорт-классе — 17 (итого — 29). Столько же новинок появилось и в бизнес-классе.

Выросло число «премьер» и в сегменте премиальных новостроек: застройщики дали старт 14 проектам, что стало рекордным показателем за последние годы: в 2021-м девелоперы выпустили девять новых ЖК, в 2020-м — 11, в 2019-м — только четыре. А вот в элитном и деловом сегментах ситуация ухудшилась: в 2022-м начались продажи лишь шести новостроек, тогда как в 2021-м их было 10, в 2020-м — семь, в 2019-м — 16.

Самым активным по старту новых проектов в целом стал II квартал — начались продажи 32 жилых комплексов. Меньше всего новинок было в IV квартале — 14. В I и III кварталах запустились 18 и 19 проектов соответственно.

Управляющий партнер компании «Метриум» Надежда Коркка отметила несколько причин высокой активности застройщиков в 2022 году: «Основная — отложенное со времен пандемии предложение. Тогда застройщики приостановили разработку новых проектов из-за неопределенности, связанной с карантином. В 2022 году, как и в 2021-м, застройщики начали выводить на рынок новостройки. Помимо этого, повлияли на ситуацию и события прошлого года: девелоперам было выгодно запускать продажи, чтобы поймать волну инвестиционного спроса. В итоге объем предложения вырос до беспрецедентных величин. Не исключаю, что в 2023 году число новых проектов на рынке сократится».



Атмосфера праздников

Что сделали столичные власти для создания новогоднего настроения

Сергей ЗЕЛЕНЦОВ

По словам заместителя мэра Москвы Петра Бирюкова, для украшения города в новогодние праздники было задействовано более 4,5 тыс. световых конструкций и установлено свыше 1 тыс. искусственных новогодних елей.

К примеру, архитектурно-художественная подсветка работала в праздничном режиме на 150 объектах. Праздничные ролики транслировались на 50 цифровых билбордах и 12 медиафасадах на Новом Арбате.

Под крышей заботы

Минстрой России поздравил воспитанников семейного центра «Созвездие» в Рузе

Сергей ВЕРШИНИН

В рамках благотворительной акции Минстроя России «Под крышей заботы» семейного центра «Созвездие» для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, расположенного в подмосковной Рузе, была оказана помощь силами отраслевых организаций. Для более комфортного проживания воспитанников были отремонтированы внутренние помещения, для помощи в выборе будущей профессии — организована экскурсия на производство.



Воплощение В ЖИЗНЬ

Президент НОСТРОЙ исполнил мечту десятилетнего мальчика из города Полярный



Сергей ВЕРШИНИН

В рамках проведения Всероссийской благотворительной акции «Елка желаний» президент Национального объединения строителей



МИНСТРОЙ
РОССИИ
ИНФОРМИРУЕТ

ПРИ КООРДИНАЦИИ МИНСТРОЯ РОССИИ
ПРОВОДИТСЯ КОМПЛЕКСНАЯ РАБОТА
ПО ВОССТАНОВЛЕНИЮ ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ
УЧРЕЖДЕНИЙ В НОВЫХ РЕГИОНАХ,
ВОШЕДШИХ В СОСТАВ РФ

На сегодня восстановлено:
в ДНР 135 школ и 96 детских садов

В ЛНР 102 школы,
53 детских дошкольных учреждения

В Запорожской и Херсонской областях
13 школ и 6 детских садов

(НОСТРОЙ) Антон Глушков снял шарик с новогодней елки Минстроя России и исполнил мечту десятилетнего Евгения Прахина из города Полярный Мурманской области. Мальчик получил в подарок от главы надбоеднения игровую приставку.

Евгений — один из восьми детей в семье, где воспитываются шесть родных и двое приемных. Он учится в третьем классе, увлекается китайским боевым искусством ушу-саньда, плаванием, компьютерными играми и мечтает стать полицейским.

Глава семьи Исропил Курейшевич Балкоев работает водителем на местном предприятии, а его супруга — Любовь Алексеевна — домохозяйка.

«Мы очень благодарны за этот подарок. Удача редко улыбается нам в конкурсах и розыгрышах. Поэтому, когда узнали об акции «Елка желаний», то вовсе не надеялись, что нам повезет. Женя очень мечтал об игровой приставке, и благодаря руководителю НОСТРОЙ желание сына осуществилось. Это настоящее новогоднее чудо, которое, уверена, останется в памяти Жени надолго. Спасибо еще раз!», — сказала Любовь Алексеевна.

Президент НОСТРОЙ Антон Глушков поздравил Евгения и его близких, пожелав, чтобы 2023 год оказался счастливым и любое желание воплотилось в жизнь.



На изменение цен будут реагировать гибко

В конце прошлого года в Минстрое России под председательством министра строительства и ЖКХ РФ Ирека Файзуллина прошло совещание, на котором обсуждалась возможность фиксации в контрактах на строительство формулы обязательного ежегодного пересчета договорных цен с использованием актуальных индексов-дефляторов в целях обеспечения гибкого реагирования на изменение цен на строительные ресурсы.

«Такой механизм поможет не допускать срывов сроков исполнения контрактов, появления объектов незавершенного строительства и банкротства подрядных организаций, — пояснил «Стройгазете» Ирек Файзуллин. — Также он позволит усовершенствовать бюджетное планирование и избегать перерасходования бюджетных средств, учитывая ситуации, когда цены на строительные ресурсы снижаются».

Переход от заключения контрактов в твердой цене на весь срок строительства к внедрению нового механизма ценообразования предлагается осуществлять в три этапа. В рамках первого предполагается внести в законодательство и ряд нормативных актов изменения, предусматривающих внедрение формульного образования цены контракта в отношении невыполненных и неоплаченных работ с использованием уточненных прогнозных индексов-дефляторов. Предлагаемые сроки и способ уточнения цены контракта позволят гармонично встроить механизм в бюджетное планирование и повысить точность определения стоимости строительства в уровне цен периода реализации проекта. Если в результате пересчета необходимо выделить дополнительные бюджетных средств, указанное увеличение будет учтено в очередном финансовом году и в плановых периодах, а также в решениях соответствующих высших органов власти в части изменения существенных условий контракта. При этом важно предусмотреть механизмы, предупреждающие возможные намеренные действия по затягиванию сроков выполнения работ в целях получения гарантированного удорожания или ухода от снижения цены контракта.

На втором этапе вместо одного индекса-дефлятора планируется внедрить несколько по разным видам объектов: гражданские, производственные, линейные. Они будут публиковаться Росстатом и Минэкономразвития РФ на основании новых ресурсно-технологических моделей, разработанных Минстроем и Главгосэкспертизой России. Это позволит более точно определять динамику изменения стоимости строительства с учетом специфики каждого вида объекта.

На третьем этапе планируется рассмотреть вопрос о целесообразности установления порядка пересчета стоимости уже выполненных работ как в большую, так и в меньшую стороны при существенном отклонении ценовых параметров. Это поможет исключить риски необоснованного перерасходования бюджетных средств или банкротства подрядных организаций, вызванных большой волатильностью рынка, для чего предлагается установить и индикативную схему.

Задел на будущее



Мария СИНИЧИЧ, директор Департамента КРТ Минстроя России:

Только за последние полгода в стране выдано 70 разрешений на строительство с планируемым объемом ввода 1,5 млн «квадратов» нового жилья

комитесь с его положениями на портале проектов нормативных правовых актов regulation.gov.ru. Данный законопроект включен в план законопроектной деятельности правительства РФ на предстоящий год. Планируется, что он будет рассмотрен и принят Госдумой РФ уже в весеннюю сессию.

Скажите, а зачем понадобилась программа повышения квалификации «Комплексное развитие территории и иные аспекты управления градостроительной деятельностью», разработанная Минстроем России вместе с ФАУ «РосКапСтрой»?

С момента моего прихода в Минстрой России вопрос квалификации сотрудников, с которыми мы работаем в регионах, остается одним из самых важных. Чтобы подготовить образовательную программу, необходимо было нарабатывать базу самых популярных вопросов и ответов, понять состояние и готовность муниципальных и региональных стройкомплексов к реализации проектов КРТ.

Напомню, 31 октября была утверждена «Стратегия развития строительной отрасли и ЖКХ РФ на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года». Мы как Департамент делаем все в рамках наших полномочий, чтобы каждый работник стройкомплекса в стране понимал, что расселение аварийного жилья, модернизация инфраструктуры с учетом сложившейся экономической ситуации требуют новых подходов, и главным финансовым инструментом здесь является КРТ.

В ноябре прошлого года впервые прошла образовательная программа длительностью 72 часа, состоявшая из лекционного курса и практических занятий. Большой блок в курсе отведен вопросам нормативно-правового обеспечения КРТ и программам с мерами поддержки для КРТ. Среди ключевых тем — основы градостроительства, расчет финансовых модели проекта, работа с объектами культурного наследия в проектах КРТ. По результатам аттестационного задания каждый из слушателей научится считать рентабельность проекта, оценивать градостроительный потенциал территории, сроки реализации и источники финансирования, а также оформлять все необходимые для реализации КРТ нормативно-правовые акты. Читатели лекции были приглашены специалисты практики из нашего Департамента, а также коллеги из «ДОМ.РФ», «ВЭБ.РФ» и других профильных организаций. Полагаю, что с учетом подготовки в регионах появятся больше квалифицированных кадров, которые помогут преобразить наши города и реализовать цели и задачи, заявленные в «Стратегии», а также выполнить цели национальных проектов «Жилье и городская среда», «Туризм и индустрия гостеприимства» и других.

с.1

На ваш взгляд, наблюдаемое падение спроса на ипотеку не отразится на КРТ?

Мария Синичич: На сегодняшний день на рынке недвижимости существуют различные инструменты, позволяющие гибко реагировать на внешние и внутренние факторы. Так что, думаю, снижение востребованности ипотечных кредитов — временное явление, и оно не скажется на темпах строительства.

К тому же не стоит забывать, что КРТ — это задел на будущее, а имеющийся градостроительный потенциал страны оценивается примерно в 153 млн «квадратов». При этом из 118 млн жилья, которые заявляют субъекты, треть является уже подтвержденной. Остальные — это предстоящая работа субъектов и Минстроя России по развитию заявленных территорий.

А как вы оцениваете предложения Российского союза промышленников и предпринимателей и Российского союза строителей о комплексной застройке территорий с частными и садовыми домами, с которыми профсообщества выступили в конце 2022 года?

Стоит отметить, что в рамках действующего правового регулирования уже имеется возможность как включения объектов индивидуального жилищного строительства (ИЖС) в проекты КРТ, так и их изъятия. При этом Градостроительный кодекс РФ устанавливает возможность изъятия только объектов ИЖС, признанных аварийными или соответствующих критериям региона.

Такие региональные критерии устанавливаются, исходя из уровня износа ИЖС или отсутствия систем инженерно-технического обеспечения. В этой связи для того, чтобы масштабировать существующие возможности изъятия объектов ИЖС, необходима положительная практика применения существующего механизма. Субъекты РФ по ряду причин не принимают такие решения, однако требуют расширения данной возможности на более спорные случаи.

Сейчас мы ожидаем поступления обращений из регионов о готовности принимать решения об отчуждении объектов ИЖС, расположенных на территориях, на которых отсутствуют иные объекты, кроме ИЖС. Пока что

данная инициатива поступила только от администрации города Омска.

После анализа всех «за» и «против» будет принято соответствующее решение и предложена законодательная инициатива. Хотя право законодательной инициативы есть и у субъектов РФ, до настоящего времени ни один регион соответствующую инициативу в Госдуму РФ не вносил.

Кстати, до 2020 года объекты ИЖС могли быть изъяти в рамках ранее существовавшего механизма комплексного и устойчивого развития территорий (КУРТ). При этом отсутствие законодательных запретов на изъятие таких объектов не находило отражения в принятии таких решений.

Помимо этого, над чем еще сейчас ведется работа?

В части работы Департамента КРТ самое большое количество поручений президента и правительства РФ связано с «Инфраструктурным меню». Для достижения показателей федерального проекта в регионы направлены Инфраструктурные бюджетные кредиты, средства Фонда национального благосостояния для Фонда ЖКХ на модернизацию инфраструктуры, инфраструктурные облигации, а также осуществлены другие меры поддержки.

Сейчас мы готовим пятилетнюю Программу модернизации коммунальной инфраструктуры, где одним из критериев будет влияние на проекты комплексного развития территорий.

Другой небольшой по объему, но не по важности — блок социально-экономического развития регионов. КРТ позволяет увязать все существующие программы поддержки, и на уровне Департамента КРТ Минстроя России мы готовим сводные заключения на программы социально-экономического развития субъектов. Кроме того, подготавливаем заключения по мастер-планам территорий, в том числе и по туристическим объектам.

Значительное внимание уделяется, безусловно, и совершенствованию нормативного правового регулирования КРТ. В настоящее время Департаментом КРТ фактически завершена работа по подготовке объемного законопроекта, затрагивающего широкий круг вопросов КРТ. Сегодня есть возможность озна-

Беседовала Светлана СМИРНОВА

Для Ленинградской области 2022 год стал рекордным по вводу жилья, появлению новых общественных пространств и решению проблем обманутых дольщиков. Подробнее о прошлогодних достижениях региона «Стройгазете» рассказал заместитель председателя правительства Ленинградской области по строительству и ЖКХ Евгений БАРАНОВСКИЙ.

Евгений Петрович, с чем областной стройкомплекс встретил 2023 год?

По итогам прошлого года регион достиг рекордных показателей — на рынке строительства жилья мы перевалили отметку в 3,5 млн квадратных метров. Из них 2,5 млн «квадратов» пришлось на индивидуальное жилищное строительство. Сегодня в стадии строительства в Ленинградской области находится еще более 5,5 млн кв. метров. И, по моим прогнозам, в I квартале 2023 года этот объем составит уже 6 млн «квадратов». По коэффициенту ввода жилья на одного жителя в 2022-м регион вышел в российские лидеры. Если в 2021-м у нас на человека приходилось 1,8 кв. метра, то в прошлом году мы вплотную приблизились к двум «квадратам» — сегодня это самый высокий показатель в стране.

Понятно, что при таких темпах строительства повышается риск заключения контрактов с ненадежными подрядчиками. Однако долгостроев в регионе становится все меньше. По проблемным объектам Ленобласти вошла в так называемую «зеленую» зону «светофора» Минстроя России, в 2022 году из реестра долгостроев были исключены 120 проблемных объектов. В 2023-м предстоит решить вопрос с оставшимися 140 долгостроями, и тогда мы полностью закроем тему обманутых дольщиков.

Также в 2022-м мы успешно работали и по программе капитального ремонта домов. По итогам прошлого года Фонд капитального ремонта Ленобласти выполнил 1 003 вида работ в 838 домах. Мы — один из первых субъектов в стране, что перешел от замены аварийных лифтов на их плановый ремонт. В итоге мы полностью сняли вопрос аварийности лифтов — он больше не стоит в региональной повестке. Вместе с тем, за год мы установили и 60 новых лифтов. А за три года действия программы в целом заменили 565 подъемников. Отсюда еще одна показательная цифра — в домах Ленобласти больше нет лифтов старше 25 лет.

Еще недавно в области остро стояла проблема аварийного жилья, а как с этим сегодня?

Программа расселения ветхого и аварийного жилья у нас на особом контроле. Она подразумевает два вектора развития. Первый — строительство нового жилья, второй — покупка квартир для жителей расселяемых домов на вторичном рынке. Однако, к сожалению, далеко не во всех районах, где у нас есть аварийные дома, существует рынок вторичного жилья. Поэтому в отличие от других субъектов РФ мы 90% домов для этой программы строим сами. В 2022 году в рамках программы расселения ветхого и аварийного жилья мы сдали 10 домов и переселили в них около 2,5 тыс. человек. Среди тех населенных пунктов, где мы уже построили по этой программе дома, — Тихвине, Ивангороде, Сясьстрой, Луге, Лесколово, Янино и Подпорожье. В 2023-м начнется четвертый этап программы, в рамках которой мы планируем построить еще шесть домов общей площадью 37 тыс. кв. метров и расселить еще 4 тыс. человек. Не скажу, что эта задача легкая, но уверен, что набранные темпы расселения «аварийки» мы сохраним.

В прошлом году Ленинградская область стала одним из привлекательных регионов для туристов. Чем был вызван этот интерес?

Не секрет, что точки притяжения стали новые благоустроенные территории. В 2022-м в Ленобласти благоустроено 75 общественных пространств. В этом году мы планируем поднять планку и выполнить благоустройство уже 106 территорий. Мы также каждый год участвуем во всероссийских конкурсах на лучшие проекты создания комфортной городской среды в малых и исторических поселениях — и каждый год не менее четырех наших проектов в этом конкурсе побеждают. В 2022-м были завершены работы по проектам победителей прошлых конкурсов: новые общественные пространства

А как сейчас складывается ситуация со строительством социальной инфраструктуры?

В 2022 году на возведение соцобъектов в Ленобласти было выделено 9,7 млрд рублей. В рамках адресной инвестиционной про-



Год рекордов и высот

Евгений Барановский о результатах, достигнутых стройкомплексом Ленинградской области в непростом 2022-м

граммы введено в эксплуатацию 17 объектов: шесть объектов здравоохранения, пять образовательных учреждений, четыре спортивных объекта, два дома культуры. Помимо этого у нас действует программа, по которой застройщики возводят объекты соцкультбыта и передают их нам. Так, к примеру, в прошлом году девелоперы передали нам четыре детских сада, ряд школ и поликлиник.

Как известно, Минстрой России поставил перед регионами задачу разработать пятилетние планы по строительству соцобъектов. Мы такую работу выполнили — в течение пяти лет у нас запланировано строительство 253 социальных объектов. В их числе — 29 объектов здравоохранения, 21 школа, 16 детских садов, четыре объекта профессионального и дополнительного образования, 43 спортивных комплекса, 31 культурно-досуговый комплекс, а также восемь объектов ветеринарии и бизнес-инкубатор. Также запланирован выкуп 100 образовательных учреждений, которые будут возведены застройщиками по соглашению с областными властями.

Кроме того, мы возобновили программу по строительству модульных фельдшерско-акушерских пунктов. Первые шесть объектов уже находятся в стадии проектирования. Для этой работы будет привлечено так называемое «Инфраструктурное меню», где одной из его частей станут кредитные средства механизма облигаций «ДОМ.РФ».

В прошлом году Ленинградская область стала одним из привлекательных регионов для туристов. Чем был вызван этот интерес?

Не секрет, что точки притяжения стали новые благоустроенные территории. В 2022-м в Ленобласти благоустроено 75 общественных пространств. В этом году мы планируем поднять планку и выполнить благоустройство уже 106 территорий. Мы также каждый год участвуем во всероссийских конкурсах на лучшие проекты создания комфортной городской среды в малых и исторических поселениях — и каждый год не менее четырех наших проектов в этом конкурсе побеждают. В 2022-м были завершены работы по проектам победителей прошлых конкурсов: новые общественные пространства

появились в Ивангороде, Луге, Коммунаре, Светогорске, Тихвине и Лодейном Поле. В списке победителей 2022-го Пикалево, Подпорожье, Шлиссельбург и Сосновый Бор; на них выделят 305 млн рублей. Благодаря таким проектам мы качественно меняем восприятие наших городов, сел и деревень.

2022-й стал годом небывалого санкционного давления. Как строилась работа местного стройкомплекса в таких условиях?

В феврале-марте прошлого года, когда на рынке произошел рост стоимости стройматериалов и царил неопределенность, мы приняли решение поддержать стройотрасль. Для этого снизили административные барьеры, разрешили подрядчикам увеличивать стоимость контракта, упростили работу с генеральными планами, дали добро местным администрациям корректировать генпланы при реализации магистральных проектов — при строительстве объектов транспортной и инженерной инфраструктуры, соцобъектов и промышленных предприятий. Кроме того, мы сегодня выдаем новые разрешения на строительство только при подтверждении обязательств по строительству социнфраструктуры. Этим регион стимулирует застройщиков к заключению договоров комплексного развития территории (КРТ). Фиксированные договоры КРТ позволяют разрабатывать многие градостроительные документы в параллели, сокращая время строительного цикла. А чтобы сделать механизм КРТ привлекательным для застройщиков, мы предоставляем им возможность получить полагавшиеся по плотности застройки.

Как вам удалось сдерживать рост цен на стройресурсы?

Мы отработывали с антимонопольными службами все случаи, когда видели неподтвержденные обстоятельствами рост стоимости. Были случаи, когда, например, вдруг выросла цена на обычную керамическую плитку, которая производится на одном из предприятий Ленобласти. Оказалось, что санкции наложили ограничения на поставку всего одной составляющей — глазури, которой покрывается это изделие. И рост стоимости изделия произошел сразу на 48% из-за



Евгений БАРАНОВСКИЙ, заместитель председателя правительства Ленинградской области по строительству и ЖКХ:

Несмотря на непростой год, строители Ленинградской области не только завершили его с замечательными показателями и новыми рекордами, но и смотрят в будущее с оптимизмом

изменения логистики. Когда были найдены другие логистические цепочки, стоимость керамической плитки выравнилась. Но бывали случаи и необоснованного роста цен. Так, один из карьеров региона вдруг повысил отпускную стоимость сырья. Стали разбираться — оказалось, что компания в своей работе использует земснаряды итальянского производства. Техника исправна и работает, но руководство компании решило подстраховаться — и на тот случай, что когда-нибудь она выйдет из строя и придется закупать подорожавшие запчасти, подняло цены на свою продукцию. Вопросами ценообразования и роста стоимости занимался специальный штаб. Когда наступила турбулентность, подключали к работе УФАС и правоохранительные органы. Кроме того, для стабилизации ситуации производителям было оказано более 250 различных мер поддержки. Многие вопросы приходилось решать в «ручном» режиме и даже договариваться с портами о доставке продукции. Но сегодня цены стабильны — мы научились работать в новых условиях.



МИНСТРОЙ
РОССИИ
ИНФОРМИРУЕТ

Транспортное обслуживание стало лучше

В конце прошлого года в Алтайском крае были завершены работы по строительству и реконструкции шести объектов дорожной и инженерно-коммунальной инфраструктуры с привлечением средств инфраструктурных бюджетных кредитов (ИБК).

«Это объекты как дорожной, так и инженерно-коммунальной инфраструктуры, — уточнил «Стройгазете» первый заместитель министра строительства и ЖКК РФ Александр Ломакин. — Несмотря на то, что, например, дорожные объекты имеют небольшую протяженность (совокупно было отремонтировано более 15 км), они играют значимую роль в обеспечении связанности районов региона и значительно улучшают транспортную доступность для более чем 53 тыс. жителей».

Так, к примеру, в регионе реконструировано два моста: в городе Белокурихе через одноименную реку и в городе Заринске через реку Чумыш. Белокурихинский мост стал длиннее на 10 метров (до 35) и расширился на два метра (до 11). Установлены перильные и барьерные ограждения, чтобы защитить пешеходов. Реализация проекта позволила улучшить транспортное обслуживание почти 15 тыс. местных жителей и 250 тыс. отдыхающих на курорте. В свою очередь, мост через Чумыш соединяет десятикилометровую объездную дорогу. В общей сложности добираться от дома до работы станет проще более 41 тыс. человек.

Кроме того, в Заринске капитально отремонтированы автодороги по улице Заринской от пересечения с улицей Гагарина до сопряжения с обновленным чумышским мостом и по улице Горького. Таким образом, отремонтированы подъезды к мосту.



Также реконструирована автодорога Заринск — Смазново — Голуха — Цементный завод, что способствует повышению качества жизни около 12,5 тыс. жителей 20 населенных пунктов Заринского района, а также обеспечивает реализацию инвестиционного проекта по строительству фермы на 6 тыс. голов крупного рогатого скота стоимостью более 4,5 млрд рублей.

Еще одна дорога построена в селе Сузоп Солтонского района. Новая обходная трасса позволила направить транзитный транспорт, идущий к местному угледобывающему предприятию, за пределы населенного пункта и улучшить транспортное обслуживание более 600 местных жителей.

Желание жителя — закон

Евгений Михайленко о том, чем опасны для российских городов «человеиники»



Записал Антон МАСТРЕНКОВ

Жилищное строительство в России из года в год бьет рекорды. При этом люди, решающие «квартирный вопрос», все чаще обращают внимание не только на доступность, но и на качество жилья. О том, как образуются «человеиники», есть ли в России гетто и как градостроительная политика влияет на преступность в городах, «Стройгазете» рассказал декан факультета городского и регионального развития Национального исследовательского университета «Высшая школа экономики» (НИУ ВШЭ) Евгений МИХАЙЛЕНКО.

Евгений Константинович, как вообще связаны социологические исследования с принятием градостроительных решений?

Социологические исследования в классическом понимании являются оптимальным инструментом учета общественного мнения, что, безусловно, важно для принятия правильных градостроительных решений. Результаты соцопросов при возведении очередного объекта недвижимости помогут не только удовлетворять интересы застройщика, но и учитывать пожелания будущих жильцов: все равно в итоге все решает потребитель. Именно поэтому для создания успешного проекта важно обладать информацией о запросах и пожеланиях этого потребителя.

Расскажите о конкретных случаях, когда результаты исследований напрямую повлияли на решения о застройке? Как эти исследования изменили судьбу территорий?

Один из наиболее ярких примеров — это конфликт вокруг строительства храма в сквере в Екатеринбурге в 2019 году: после нескольких дней протестов именно с помощью соцопроса было принято решение отказаться от возведения там храма.

Такие случаи периодически возникают, но не все из них переходят в плоскость конфликта и становятся громкими и публичными. Исследования, необходимые для разрешения конфликтов, проводятся, но 99% из них просто не выносятся на публику.

Часто риелторы используют понятие «неблагополучный район». Что это такое с точки зрения социологии?

Как правило, имеется в виду район, где человек не может реализовать свои пожелания, поскольку набор городских услуг там либо отсутствует, либо очень скуден. Обычно это окраины.

Вместе с тем, качество городской среды, наличие разнообразных элементов, востребованных жителями, безусловно, влияет и на состав населения района. Если район удален от центра или в нем бедная социальная инфраструктура, в дефиците элементы городской среды, ниже стоимость квадратного метра, то это создает риск появления окраинных районов массовой жилой застройки, получивших в народе название «человеиники».

В таких жилых комплексах могут позволить себе приобрести жилье, как правило, люди с невысоким достатком. Это, в свою очередь, будет влиять и на качество социальных коммуникаций, складывающихся в этом районе.

А может ли грамотная градостроительная политика снизить уровень преступности в городах?

Конечно, может. Но есть ведь и разные типы преступности — кражи, разбойные нападения, убийства. И, как правило, реализуются они в разной городской среде. Можно, например, сделать сверхбезопасный туристический город, но в нем все равно будут преобладать характерные для него преступления — карманные кражи, мошенничество.

Из классических ответов на этот вопрос можно привести теорию Джейн Джекобс (Jane Jacobs), которая в своей книге «Смерть и жизнь больших американских городов» (The Death and Life of Great American Cities) пишет, что за улицами должен быть социальный контроль — они должны символически принадлежать местным жителям, которые будут следить за порядком.

Продолжая тему: что такое гетто и почему они появляются в больших городах?

Нередко понятие «гетто» тесно связано с сознанием граждан с этническими и мигрантскими характеристиками, но это совсем не обязательно: это моноэтническая история. Гетто — это как раз и есть неблагополучные районы, характеризующиеся дефицитом услуг, отсутствием привычных городских благ. И речь не только о магазинах, но, по большей части, и о базовых социальных услугах — школах, больницах. Отличительная важная особенность гетто — это всегда достаточно закрытая территория: люди из гетто не ездят в город, и наоборот.

И как с этим быть?

Опасность для города, в котором есть гетто, имеет свою особенность: с такими терри-



Евгений МИХАЙЛЕНКО,
декан факультета городского
и регионального развития НИУ ВШЭ:

Не существует двух одинаковых городов, и проблемы каждого из них требуют индивидуальных решений

ториями очень сложно бороться. Здесь, например, не будет работать способ простого расселения, размывания населения гетто ровным слоем по городу. Зачастую такой способ не просто не помогает, но еще и снижает цену на жилье в районах переселения. В борьбе с гетто может сработать только комплексный подход по повышению благополучия всего района.

Так что же делать?

Вообще, у каждой такой территории своя специфика, поэтому и решения должны быть разные. Если территория считается неблагополучной не из-за статистики преступлений, а просто из-за ее криминального образа, то одним из решений может стать внутригородской туризм.

В некоторых городах практикуют такую политику: горожан начинают возить на экскурсии в гетто, а жителей гетто — на экскурсии в другие части города, чтобы показать, что везде живут одинаковые люди и с ними можно общаться.

Есть еще решения, связанные со школьным образованием, когда в первую очередь за счет качественного школьного обучения район становится более привлекательным, в нем начинают расти цены на жилье. То есть, как видите, универсального ответа на вопрос, как бороться с гетто, нет — каждая ситуация индивидуальна.

В российских городах есть такие неблагополучные районы и гетто?

Сразу подчеркну: для российских городов термин «гетто» некорректен, в России нет и не может образоваться гетто в его укоренившемся понимании. Есть термин «геттоизация», и в

какой-то мере он может в России применяться к жилой застройке без инфраструктуры. Именно такие районы и получили в народе название «человеиники».

Да и исторических предпосылок нет, ведь градостроительная политика СССР практически не создавала геттоизированных территорий из-за того, что многие обязательства на себя брал город: например, территории при застройке всегда обеспечивались школами и детскими садами.

Однако, надо признать, сложная ситуация, действительно, складывалась в городах или районах, которые изначально строились вокруг крупных заводов, впоследствии закрывшихся, и там, где большая часть населения в один момент осталась без работы. Но даже и в этом случае все равно надо понимать, что в России не может быть контрастно бедных и благополучных районов, как, например, в западных городах. Они там строились в другой парадигме, поэтому там может наблюдаться ошутимая разница между благополучными и неблагополучными районами.

Почему же тогда сегодня формируются «человеиники»?

Причин на самом деле много. Например, окраинные районы города часто могут рассматриваться как способ закрепиться в нем, а в дальнейшем перебраться поближе к центру. А когда человек воспринимает свое жилье в отдаленном районе за МКАД как временное пристанище, он не особо заинтересован активно участвовать в развитии этого района, а запрос на инфраструктуру у него невысокий. Девелоперы, кстати, подхватывают подобные настроения и не обеспечивают инфраструктурой такие районы. В какой-то мере это порочный круг.

В России часто обсуждается судьба моногородов. Насколько серьезна эта проблема?

Проблема развития и существования моногородов зашластнула Россию в период кризиса 2008 года. Сейчас слово «моногород» ассоциируется с экономической уязвимостью и с целым рядом социальных проблем.

При этом значительная часть монопрофильных населенных пунктов (а всего в России более 300 моногородов) не обладает характеристиками кризисных. Вопрос же их модернизации, то есть перепрофилирования и диверсификации, непосредственно связан с переходом к экономике инноваций.

В чем социологические проблемы таких населенных пунктов?

Действительно, в кризисных моногородах отмечается обострение социальных проблем. Конечно, не существует двух одинаковых городов, трудности каждого из них требуют индивидуальных решений. Но большинство моногородов сталкиваются со стабильным отъездом населения, в основном трудоспособного, что дополняется и его естественной убылью. Уезжают специалисты с высшим профильным образованием и высококвалифицированные работники, как правило, в крупные города. Кроме того, в социальной сфере также отмечается дефицит врачей «узких» специальностей.

Еще одна очень важная проблема — ограниченные ресурсы бюджета на развитие объектов городского хозяйства и, как следствие, отсутствие в шаговой доступности дошкольных учреждений, досуговых, спортивных объектов и пр.

Какое же решение проблем моногородов?

Проблемы моногородов вполне понятны и решаемы. В мировой практике, например, применяется комплексный подход к развитию моногородов, вклю-

чающий в себя реализацию государственных программ поддержки малого и среднего бизнеса, а также программ переобучения работников градообразующих предприятий.

Развитие и модернизация моногородов в перспективе тесно увязаны с оптимизацией системы расселения жителей и размещения производств, а значит, и социально-экономическим развитием округов и регионов.

Сейчас в России активно продвигаются программы создания в моногородах территорий опережающего социально-экономического развития и особых экономических зон. Снижению социальной напряженности в моногородах призваны способствовать также меры по повышению мобильности трудовых ресурсов, благодаря которым происходит перемещение населения в экономически более благополучные районы.

Москва реализует сегодня множество градостроительных программ. Какие из них вы выделили бы как наиболее удачные?

Я выделил две самые удачные. Первая — программа комплексного благоустройства территорий общего пользования. Таким образом город как бы формирует свою гостиную. Эти территории предназначены для людей и не подлежат отчуждению, что принципиально меняет представление о качестве городской жизни.

А вторая — это, конечно, программа развития транспортной инфраструктуры, в ходе реализации которой появляются принципиально новые эффективные для всей страны решения. Важно отметить: горожане начинают осознавать, что ограничения в движении транспорта действительно необходимы. Конечно, первоначально реакции москвичей были весьма негативные, я имею в виду и выделение пешеходных улиц, и сужение проезжей части. Но уже сейчас люди увидели результаты.

Говоря о Москве, нельзя не упомянуть о программах реновации. Какие задачи, помимо переселения жителей в новые дома, решает эта программа?

Безусловно, реализация такой масштабной программы влечет за собой решение множества важных сопутствующих задач, например, способствует комплексному развитию всего города. В ходе реновации важно не только строительство нового качественного жилья, но и сбалансированное развитие территорий: проектирование и строительство общественно-деловых, досуговых, рекреационных и культурных объектов. Это не только существенно повышает привлекательность территории, но и формирует новые центры притяжения.

Кстати, на сегодняшний день, согласно результатам последнего исследования нашего факультета, улучшить свои жилищные условия и расширить жилплощадь хотят 47% москвичей, являющихся собственниками жилья, и каждый восьмой из них намерен сделать это с помощью программы реновации.

Еще одной масштабной градостроительной программой стала реорганизация бывших промышленных зон. Какой эффект она будет иметь для города?

Промзоны — это важнейший внутренний резерв развития Москвы, зоны формирования новых центров, новых транспортных узлов, что способствует развитию полицентричности.

В то же время, если часть зон действительно готова к реорганизации, то у других есть потенциал для развития промышленных функций. И их тоже нельзя терять, потому что это вопрос экономической безопасности города, сохранения многообразия мест приложения труда. В этих вопросах необходим дифференцированный и взвешенный подход.



НОВОЕ В ОТРАСЛЕВОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ

Специально для «Стройгазеты» юристы компании «Гарант» подготовили мониторинг ключевых федеральных законодательных актов и нормативных документов, принятых в конце 2022 года и затрагивающих вопросы строительства, градостроительства и архитектуры.

1) 29 декабря 2022 года подписан закон №612-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ».

Документом сокращен срок (с двух месяцев до 30 дней) согласования проектов генерального плана поселения, городского округа. То же самое касается изменений в них. Общественные обсуждения, публичные слушания по проектам будут проводиться максимум один месяц.

Поправками также введены новые нормы об архитектурно-градостроительном облике (АГО) объекта капитального строительства. Территории, в границах которых предусматриваются требования к такому облику, нужно будет отображать на карте градостроительного зонирования. Подразумеваются требования к объемно-пространственным, архитектурно-стилистическим и иным характеристикам объекта, которые устанавливаются правительством РФ. АГО нужно будет согласовывать с уполномоченным органом местного самоуправления, за исключением отдельных случаев. Ранее о согласовании АГО упоминалось только в особенностях ведения градостроительной деятельности в Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе.

Закон вступает в силу с 1 марта 2023 года, за исключением отдельных положений, которые будут действовать с 1 января 2024-го.

2) С 23 декабря скорректированы правила выплаты возмещения гражданам — участникам долевого строительства, имеющим требования о передаче жилых помещений, машиномест и нежилых помещений (постановление правительства РФ №2393).

С 2023 года этим будет заниматься публично-правовая компания «Фонд развития территорий» (ФРТ). Заявления о выплате возмещения и иные необходимые документы можно будет подавать через личный кабинет заявителя на сайте Фонда при наличии технической возможности приема заявления или через Единый портал госуслуг. Аналогичные изменения внесены в правила выплаты возмещения членам ЖСК или иного специализированного потребкооператива, которому были переданы права застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок.

Положения о подаче заявлений вступают в силу по истечении шести месяцев со дня официального опубликования постановления.

3) Правительство РФ утвердило «Положение об особенностях оперативно-диспетчерского управления в электроэнергетике, технологического присоединения к электросетям и регулирования отношений в сфере электроэнергетики на розничных рынках в пределах технологически изолированных территориальных электроэнергетических систем». Соответствующее постановление кабинета №2274 было принято 9 декабря 2022 года.

Новое положение будет действовать до 15 января 2024 года. Документом также внесены изменения в «Основы ценообразования в области регулируемых цен (тарифов) в электроэнергетике» от 2011 года. В частности, начиная с 2023 года при установлении тарифов на услуги по оперативно-диспетчерскому управлению в электроэнергетике будут учитываться в том числе и расходы системного оператора.

4) Постановлением правительства РФ №2253 от 8 декабря 2022 года утверждены «Правила предоставления ФРТ финансовой поддержки бюджетам субъектов РФ на модернизацию систем коммунальной инфраструктуры».

В 2023-2027 годах ФРТ будет оказывать регионам финансовую поддержку на модернизацию коммунальных систем. Обозначены финансируемые расходы, требования к региональным программам. Срок реализации каждого мероприятия программы должен составлять не более двух лет. Предусмотрено обязательство субъекта и муниципалитета обеспечить достижение доли фактического значения индекса изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги по итогам каждого года реализации ретпрограммы не менее 80% от установленного правительством РФ.

Мониторинг подготовлен юристами компании «Гарант». С полными текстами документов можно ознакомиться в системе ГАРАНТ.

Календарь девелопера 2023

От ТЗ до ЗОС за 12 месяцев со «Строительной газетой»!

Календари бывают разные. Есть католический григорианский, есть православный юлианский, а есть — строительный, по которому живут участники рынка недвижимости. Конечно, тут все весьма относительно: новые технологии позволяют строить практически в любую погоду, но все же, если без экстрима и круглосуточной работы, то весь цикл создания строительного проекта можно уложить в обычный год — от января до декабря. Что и сделала «Строительная газета» совместно с архитектурным бюро Syntaxis.



SHUTTERSTOCK/FOTODOM



- Первый месяц короткий — успеть можно разве что составить техническое задание (ТЗ) и разработать архитектурно-градостроительную концепцию (АГК)

ЯНВАРЬ

ПН	ВТ	СР	ЧТ	ПТ	СБ	ВС
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30	31					

- Время получать необходимые технические условия (ТУ) от заказчика и разрешительные документы
- Традиционный месяц проведения тендера на создание проектной документации (ПД)

ФЕВРАЛЬ

ПН	ВТ	СР	ЧТ	ПТ	СБ	ВС
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28					



- Подготовка ПД
- Разработка архитектурно-градостроительного решения (АГР) и специальных технических условий (СТУ) по пожарной безопасности и общегородским работам
- Время сидеть на консультации в городские комитеты по архитектуре и градостроительству

МАРТ

ПН	ВТ	СР	ЧТ	ПТ	СБ	ВС
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30	31		

19 марта – День работника ЖКХ

- Экспертиза. Заход в экспертизу, корректировка ПД по замечаниям экспертов. Выход из экспертизы, получение положительного заключения
- Поиск через тендер генерального проектировщика на создание рабочей документации (РД)

АПРЕЛЬ

ПН	ВТ	СР	ЧТ	ПТ	СБ	ВС
					1	2
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29	30

23 апреля — 99 лет «Строительной газете»



- Строительство нулевого цикла
- Подключение объекта к инженерным сетям
- Фундаментная плита, монолитные работы подземного уровня — паркинга
- Работы по гидроизоляции и утеплению конструкций ниже нуля

ИЮНЬ

ПН	ВТ	СР	ЧТ	ПТ	СБ	ВС
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30		



- Получение разрешения на строительство (РНС)
- Начало разработки РД
- Подготовка строительной площадки. Организация строительного городка
- Разработка котлована

МАЙ

ПН	ВТ	СР	ЧТ	ПТ	СБ	ВС
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30	31				

21 мая — День инвентаризатора (работника БТИ)

- Монолитные работы выше нуля
- Разметка перегородок ниже нуля

ИЮЛЬ

ПН	ВТ	СР	ЧТ	ПТ	СБ	ВС
					1	2
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29	30
31						

1 июля — Международный день архитектора



- Завершение монолитных работ
- Возведение наружных стен и внутренних перегородок
- Начало работ по благоустройству территории, прокладка инженерных сетей

АВГУСТ

ПН	ВТ	СР	ЧТ	ПТ	СБ	ВС
	1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27
28	29	30	31			

13 августа — День строителя

- Утепление наружного контура
- Фасадные работы, устройство наружного остекления и фасадных конструкций
- Обустройство кровли, гидроизоляционные работы
- Завершение работ по благоустройству

СЕНТЯБРЬ

ПН	ВТ	СР	ЧТ	ПТ	СБ	ВС
				1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	



- Закрытие теплового контура, завершение фасадных работ
- Завершение работ по возведению перегородок
- Трассировка систем ОВиК (отопление, вентиляция, кондиционирование, теплоснабжение и т. д.), возведение шахт под инженерные коммуникации

ОКТАБРЬ

ПН	ВТ	СР	ЧТ	ПТ	СБ	ВС
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30	31					

2 октября — Всемирный день архитектуры

- Внутренние работы, трассировка сетей связи, устройство противопожарных систем
- Черновая отделка помещений

НОЯБРЬ

ПН	ВТ	СР	ЧТ	ПТ	СБ	ВС
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30			

16 ноября — День проектировщика



- Финишные внутренние работы по отделке
- Внесение финальных изменений в ПД, перепрохождение экспертизы и АГР с учетом фактически построенного объекта
- Получение заключения о соответствии (ЗОС), ввод объекта в эксплуатацию и выдача ключей

ДЕКАБРЬ

ПН	ВТ	СР	ЧТ	ПТ	СБ	ВС
				1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	31

АРХИТЕКТУРА / ГОРОДСКАЯ СРЕДА

Беседовала Оксана САМБОРСКАЯ

Начало года — время оценивать прошедшие события и строить планы. «Стройгазета» поговорила с главным архитектором Москвы, первым заместителем председателя городского Комитета по архитектуре и градостроительству (Москомархитектура) Сергеем КУЗНЕЦОВЫМ о том, как 2022-й повлиял на работу столичных задочих и чего всем нам ждать от наступившего 2023-го.

Сергей Олегович, завершился непростой 2022 год, полный внешних вызовов. Повлияли ли они на работу Москомархитектуры?

Да, у нас произошли определенные изменения в текущих задачах, но сейчас они уже не критичны. В активной фазе разработки и строительства находится множество девелоперских проектов, и в целом я вижу значительную загрузку архитекторов. Так что сказать, что работы стало меньше, точно нельзя! А еще существует довольно много новых задач. В первую очередь — крупные проекты, реализующиеся за счет государства. Продолжается реновация, на нее уходит достаточно усилий и времени. Для нас это большая работа по поиску оптимальных архитектурных решений, чтобы эти проекты улучшали городскую среду, а не ухудшали ее. Ведутся и масштабные строительные проекты, такие как Национальный космический центр, кампус Бауманского университета, кластер «Ломоносов» в составе инновационного научно-технологического центра МГУ «Воробьевы горы». И для нас это тоже очень важный участок работы, где мы много занимаемся проектированием. Активно идет строительство мостов. Я даже не ожидал, что работы эти будут так двигаться, но мэр сделал на этом особый акцент — и вот результат.

То есть никакие проекты в столице не отменяются?

Из текущей работы ничего не сократилось. Слегка пересмотрены планы по началу реализации ряда проектов, где строительные работ еще не велось.

Были ли в прошлом году какие-то важные законодательные, нормативные изменения?

Разработкой различных рекомендаций, уточнением каких-то деталей мы занимаемся на регулярной основе. В 2022-м вышли своеобразные городские инструкции по техническим сооружениям, школам, детским садам. Сейчас мы начинаем заниматься темой инклюзии, общей доступности городской среды. В конце прошлого года инклюзии была даже посвящена конференция Москомархитектуры «Комфортный город». Такие встречи нам нужны, чтобы разобраться, где есть тонкие места и проблемы. Мы видим, что есть много нареканий на локальном уровне, когда люди справедливо жалуются на недостаточную доступность городской среды. При этом на уровне нормативов закреплено уже очень много. И на самом деле неочевидно, что еще нужно проработать, чтобы что-то улучшить. В любом случае это небестрашная работа, которая, подозреваю, займет весь 2023 год: там все не так просто. Как я уже сказал, на уровне нормативов очень многое и так прописано и делается. Когда начинаешь разбираться с замечаниями горожан, понимаешь, что вопрос зачастую не в нормах, а в том, что в конкретных местах что-то сделано неправильно. Возможно, нужно учитывать и эти нюансы, и выяснять, чего именно не хватает. Здесь еще встает и вопрос эксплуатации — как обслуживается соответствующая инфраструктура, насколько она удобно и доступно расположена. Может быть, нужно наладить обратную связь на уровне города, и выяснится, что есть смысл где-то что-то доработать в стандартах, а может быть, понять, как наладить обратную связь с жителями.



СОВЕТ САМБОРСКАЯ / АГН-МОСКВА

Запас прочности

Сергей Кузнецов о том, почему экономить на городской среде — безответственно

Сегодня Москва делает акцент на возведении садилов, школ и поликлиник только по оригинальным — для своей локации — проектам. Это, безусловно, красиво и правильно, но насколько такой подход удорожает строительство?

Да, типовых проектов как таковых в столице уже нет давно. В Москве даже то, что делается в сборных индустриальных элементах, тоже уже давно не однообразное. Что касается роста стоимости, то такие проекты удорожают строительство на уровне проектирования — и то не полностью, потому что типовые дома тоже ведь требуют проектных работ. Так что, создавая городскую среду, в которой будем жить не только мы, но и следующие поколения, говорить об экономии в 1-2%, на мой взгляд, просто смешно и безответственно. Не всякая экономия хороша. Есть выражение, которое я всегда себе напоминаю, — «жадность порождает бедность». Не надо путать экономию с жадностью. Экономия — очень хорошо, жадность — очень плохо. Мы боремся за человеческий капитал. Люди тут живут и не готовы уезжать, потому что Москва очень класный, комфортный город для жизни. Москва своим качеством среды, архитектуры, бизнес-возможностями является настолько привлекательной, что даже в такой сложной ситуации, когда многие уезжают, столица держит удар. Это говорит только об одном: смысл в это инвестировать есть, это наш запас прочности.

Поговорим о программе реновации. Сейчас завершается переселение в стартовые дома, дальше пойдет квартальная застройка, на которую проводились конкурсы, в том числе с участием иностранных архитекторов. Будут ли эти кварталы реализованы как задумывалось?

От задумки до реализации всегда есть какая-то подвижка. В реновации она тоже есть — и местами довольно большая. Все авторы концепций-победителей вовлечены в работу, находятся на консультативной поддержке, где-то на проектных работах.

Так как у нас меняется ситуация в том числе с экономикой, с деньгами и мы вынуждены идти на замену материалов, конечно, и проектные решения тоже меняются. То есть планировочно, структурно и композиционно будет то же самое, что было на конкурсе. С точки зрения дизайнерских отделочных решений есть какие-то вещи, которые мы делаем попроще. Но то, что это будут нормальные городские кварталы с нетиповой архитектурой — эта идея сохраняется.



Сергей КУЗНЕЦОВ, главный архитектор Москвы:

От задумки проекта до его реализации всегда есть какая-то подвижка.

В реновации она тоже есть — и местами довольно большая

Ждать ли столичным архитекторам каких-то еще интересных конкурсов?

Да, мы надеемся, что будут еще конкурсы на станции метрополитена. Сейчас планы немного перекраиваются, поэтому сложно назвать точные сроки. На самом деле, мало конкурсов анонсируется сильно заранее. Когда возникает конкретная задача, под нее объявляется конкурс — это довольно быстро происходит. Конкурсы будут однозначно.

Увидим ли мы в ближайшее время какие-то знаковые проекты, учитывая уход именитых зарубежных архитекторов?

Зарубежные звезды выходят из проектов, и пока я не вижу возможности обратного хода. Тем не менее, я верю, что и без них будут появляться яркие проекты. И множество уже было заявлено. Так, мы проводили Архсовет по ТПУ на Поклонной горе — шикарный комплекс, спроектированный Юрием Григорьяном. Есть разные проработки и других площадок. Одни Южный порт и территория завода «МиГ» чего стоят — гигантские пространства, которые при благоприятном стечении обстоятельств в экономике, в социальной жизни могут стать новыми центрами притяжения с обилием классной архитектуры.

Недавно было представлено сделанное по заказу Москомархитектуры исследование о деятельности архитектурных компаний, работающих в столице. Почему понадобилась такая аналитика и какой вывод вы из нее сделали?

Это был мониторинг того, что происходит на рынке. Мы хотим быть в курсе событий, знать, какими ресурсами располагаем, сравнить динамику и, может быть, посмотреть, куда все движется, как ситуация будет складываться через два-три года. Наблюдения получились довольно интересные. К примеру, выяснилось, что с начала работы нашей команды, вообще Сергея Собянина, число архитектурных компаний в городе выросло многократно. Сегодня их более сотни, и это, конечно, огромная разница с тем, что было 10-12 лет назад. Это серьезный ресурс, актив, который нам очень не хотелось бы терять. Его важно сохранять, снабжать работой.

Сергей Олегович, 2023-й только начался. На что в новом году надеетесь, рассчитываете?

Работа всего столичного стройкомплекса и, в частности, нашего ведомства очень сильно завязана на общую политическую ситуацию, потому что это работа с гигантскими бюджетами, зависящими от мировой и российской экономик. Конечно, мы надеемся, что геополитическая ситуация изменится и можно будет возвращаться к нормальному режиму работы. Это главный фактор. Все остальное — нюансы. Для развития архитектуры и строительства нужна базово стабильная и спокойная обстановка. Время потрясений, к сожалению, не дает развиваться архитектурной мысли. Чтобы заниматься проектами, нужно ориентироваться на созидание, а не на разрушение.

АРХИТЕКТУРА / ГОРОДСКАЯ СРЕДА

ТПУ растет ввысь

«Большой Сити» обретает свою «небесную линию»

Оксана САМБОРСКАЯ

Архитектурное бюро CIVIL ARCHITECTS представило прототип будущего здания транспортно-пересадочного узла (ТПУ) «Пресня» в «Большом Сити». 200-метровый небоскреб предлагает создать на территории площадью почти 53 гектара, ограниченной Московским центральным кольцом (МЦК), Звенигородским шоссе, 3-й Магистральной улицей, Проектируемыми проездами №№6689 и 630 и Силикатным проездом. Помимо ТПУ здесь намечено возведение жилья и социальных объектов, в частности, школ и детских садов. Проектом также предусмотрены развитие транспортной инфраструктуры, в том числе реконструкция улиц районного значения с устройством остановочных пунктов городского наземного пассажирского транспорта, прокладка улиц местного значения, строительство и модернизация инженерных коммуникаций и коммунальных объектов.

Планируется, что ТПУ объединит будущую станцию метро «Звенигородская», которая войдет в состав Рублево-Архангельской линии. Правда, линия пока существует только на бумаге, а в активную стадию строительства войдет не ранее 2027 года. На МЦК, возможно, появится еще одна станция — «Пресня». По крайней мере, такая возможность сейчас тоже активно обсуждается.

Стоит отметить, что это будет только кусочек «Большого Сити». Градостроительная концепция всей огромной его территории, расположенной на западе столицы на участке от Ленинградского проспекта до Кутузовского проспекта и включающей в себя районы сразу четырех административных округов (ЦАО, САО, СЗАО, ЗАО), была разработана Институтом Генплана Москвы еще в 2014 году. В настоящий момент локация занята преимущественно не функционирующими промышленно-производственными территориями, а также жилым фондом, львиная доля которого нуждается в реновации.

Концепция развития «Большого Сити» предполагает комплексную реорганизацию данных территорий с формированием multifunctional общественных зон и жилых микрорайонов в качестве элементов нового городского центра, но с сохранением предприятий федерального подчинения, а также городских инфраструктурных объектов. Отдельная роль отводится попадающим в проект набережным, которые с вовлечением в жизнь мегаполиса ждет интенсификация. Преимущественно их используют под размещение жилья, но намечается и создание общественных, озелененных пространств, ориентированных на рекреационную систему Москвы-реки.

Сегодня именно прибрежные территории с удовольствием осваивают девелоперы, возводящие там объекты высокого уровня: «Донстрой» достраивает здесь свой жилой комплекс (ЖК) «Сердце столицы»,

«Группа ФСК» возводит масштабный Sidney City. Помимо жилого фонда строится и инфраструктура, в том числе транспортная, частью которой и должен стать впоследствии новый ТПУ. В частности, будет продлена Шелепихинская набережная — она соединит Краснопресненскую и Карамышевскую набережные.

Еще одна крупная точка «Большого Сити», в прошлом году получившая понятные очертания, расположена на другом краю проекта — в районе Беговой на пересечении Ленинградского проспекта, Боткинское проезда и улицы Маршала Шапошникова. Сейчас там находятся гаражи, несколько городских образовательных учреждений и недействующие производственные площади. Этот участок будет реорганизован по программе комплексного развития бывших промзон и неэффективно используемых территорий. Соответствующий проект решения уже опубликован на сайте правительства Москвы. На участке построят общественно-деловую недвижимость площадью около 940 тыс. кв. метров, благодаря которой в городе появится 25 тыс. новых рабочих мест, жилье (1,4 млн «квадратов»), а также «социалку» — сразу несколько школ для 2,1 тыс. учеников, детских садов для 750 воспитанников и одну городскую поликлинику на 750 посещений в смену. Запланировано также возведение физкультурно-оздоровительного центра и здания полиции.



ПОБЕДИТЕЛИ V ВСЕРОССИЙСКОГО КОНКУРСА ЛУЧШИХ ПРОЕКТОВ СОЗДАНИЯ КОМФОРТНОЙ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ

ГОРОД ДЛЯ ЖИТЕЛЕЙ



На берегу трех рек

Монастырская набережная Сызрани станет «зрительным залом»

В Самарской области победителей прошлогоднего конкурса два: проект «По прямой к Отрадному», предусматривающий реновацию главной улицы города Отрадного, и благоустройство Монастырской набережной реки Сызранки, о котором и расскажем подробнее.

Проект под названием «На берегу трех рек: продолжение истории» — один из самых интересных примеров комплексного благоустройства, который, несомненно, позволит еще больше раскрыть туристической, рекреационный и экономический потенциал Сызранского региона.

Общая площадь текущего благоустройства территории Монастырской набережной,

где расположены Ильинская и Покровская слободы и стоит Вознесенский мужской монастырь, составит 16,2 гектара.

Разработчики проекта из бюро TM/project bureau сделали акцент на том, что с этой набережной открываются самые живописные панорамы исторического ядра города. «Эта территория является «зрительным залом», настоящим «партером», пока что лишенным какой-либо инфраструктуры и представляющим собой дикий берег вдоль автодороги, но имеющий потенциал стать живописным продолжением и дополнением к набережной у Кремля», — отмечалось в пояснительной записке бюро, представленной на конкурс.

Для этого по верхнему уровню Монастырская набережная обзаведется прогулочной территорией, оборудованной скамейками и урнами. Здесь же разместятся павильон под кафе и отдельная выделенная полоса для велосипедов. На нижнем уровне будет дорожка для променада с тремя амфитеатрами. Украсит прогулочный маршрут вдоль берега декоративное освещение из уличных гирлянд.

Появятся здесь и арт-объекты, отражающие историческое наследие Сызранки. Так, декоративные закладки культуры в оформлении клубов (например, кейник отстроетковый Karl Foerster) будут символизировать успехи Сызранки в торговле зерном и хлебом,



Александр МОРОЗОВ, министр энергетики и ЖКХ Самарской области:

«Реализация проекта «На берегу трех рек», который активно поддерживали жители, станет для них прекрасным подарком к 340-летию Сызранки — одного из старейших городов нашего региона. Уверен, что спланирование таких понятий, как «историческое поселение» и «формирование комфортной городской среды», даст удивительный результат. И ярким примером этого является город Сызрань, уже дважды становившийся лауреатом конкурса Минстроя России»

за которые город и получил в 1780 году золотое поле на своем гербе. На пересечении улицы Плеханова и Монастырской набережной планируется установить гравюру «Осары», выполненную на закаленном стекле. На новом пешеходном променаде разместится композиция «За окном» — выставка характерных для Сызранки резных оконных наличников.

Чтобы обеспечить комфортное передвижение по набережной для всех категорий граждан, на территории предусмотрены пандусы. Также вдоль улицы Монастырской появится автомобильная парковка на 26 мест, в том числе три из них для маломобильных граждан.

На конец 2022 года работы здесь были реализованы на 95%. После их завершения можно будет переходить к третьему этапу большого проекта — обновлению набережной реки Крымызы.

Справочное

■ Всероссийский конкурс лучших проектов создания комфортной городской среды (в городах с населением до 100 тыс. человек), проводимый в рамках национального проекта «Жилье и городская среда», стартовал в 2018 году. В 2018-2020 годах ежегодно определялось не менее 80 победителей конкурса с объемом финансирования 5 млрд рублей. В соответствии с поручением премьер-министра страны Михаила Мишустина, начиная с 2021 года финансирование увеличено до 10 млрд рублей, а количество победителей — до 160. В 2022 году президент России Владимир Путин дал поручение в 2023-2024 годах направить на эти цели дополнительно 10 млрд рублей.

с.1 **Сergeй Пахомов:** Так, сегодня, к примеру, мы активно работаем над нормативной базой для создания института так называемых гарантирующих управляющих организаций — образцовых УК, в которых будет полная укомплектованность кадрами, техникой и другими ресурсами. Особо хочу подчеркнуть, что это будут компании не со 100-процентным участием государства или муниципалитетов.

Чтобы решить проблему, мы ужесточили правила проведения общих собраний собственников, в результате чего для смены УК теперь требуется 50 процентов + 1 голос собственников. При этом учредители дисквалифицированных УК не смогут создавать новых. Раньше с этим возникали проблемы: ответственность несли лишь директора организаций. Мера стала значительно жестче.

В дальнейшем мы будем делать особый упор на цифровизацию отрасли и работу УК в информационных системах. Чем проще собственнику заказать услугу, получить информацию о доме, оставить и отследить аварийную заявку, тем лучше. Практики успешных, по мнению жителей, компаний мы будем поддерживать нашими законодательными решениями.

Кроме того, в разработке есть идеи, которые включают компании, обслуживающие дома, в процессы энергоэффективности. И не просто включают, а делают максимально заинтересованными.

Недавно были изменены правила оплаты общедомового имущества в МКД. Как идет реализация этих нововведений?

Мы провели в Комитете Госдумы РФ по строительству и ЖКХ большую аналитическую работу, попросили регионы помочь нам собрать информацию по изменению оплаты коммунальных услуг на общедомовые нужды по разработанным правилами. Результаты этого анализа оказались не такими однозначными, где-то смоделированный рост платы оказался существенным для карманов жителей. Мы предлагаем правительству повременить с вводом этих правил и доработать их с учетом наших предложений по итогам мониторинга.

Самая суть новых правил верная — собственники должны платить только за потребленный ресурс. Но ряд нюансов в части тарификации и нормативов потребления нужно привести в порядок. Без учета реальной ситуации эта инициатива не заработает так, как было задумано в самом начале.



«Задачи понятные»

В России ежегодно капитально ремонтируются десятки тысяч МКД. Но данные Счетной палаты РФ свидетельствуют, что доля многоквартирного жилого фонда, находящегося в неудовлетворительном состоянии, не снижается. При этом бюджет многих региональных фондов капремонта не сбалансирован. Какие решения помогут переломить ситуацию?

К сожалению, вынужден зафиксировать, что программа капремонта своих заявленных целей пока не достигает. Мы считаем, необходимо ввести прямой контроль государства за финансовым состоянием региональных фондов, что позволит избежать неприятных сюрпризов с возможностью фондов выполнять взятые на себя и оплаченные жителями обязательства.

Кроме того, в Госдуму внесен закон о техническом обследовании домов. Наша законодательная инициатива предполагает разделить во времени проведение оценки состояния дома и принятие решения о проведении конкретных работ.

Сейчас мы очень часто наблюдаем, что вместо первоочередного ремонта крыш в программе может стоять обновление фасада или замена внутренних коммуникаций. Но мы же прекрасно понимаем, что первый дождь в прямом смысле смоем весь труд рабочих и заодно все деньги, которые жители исправно платили в фонды капитального ремонта.



Сергей ПАХОМОВ,
председатель Комитета Госдумы РФ
по строительству и ЖКХ.

Собственники жилья в МКД должны платить только за потребленный ресурс

Мы дорабатываем механизмы, но в целом контуры понятны. Домам нужны технические обследования. Это не такая дорогая сама по себе процедура, которая впоследствии позволит сэкономить гораздо больше и, наконец, изменить процент домов, находящихся в неудовлетворительном техническом состоянии. Коллеги из Счетной палаты неоднократно напоминали и нам, и правительству о необходимости решить этот вопрос. Уверен, что закон о техобследовании концептуально изменит ситуацию.

В ближайшие годы запланировано инвестировать существенные ресурсы в модернизацию объектов коммунальной инфраструктуры. Но выделенного финансирования все равно не хватит, чтобы кардинально улучшить положение в малых городах и поселках. Учитывая, что бизнес в эту сферу идет неохотно, а местные коммунальные и энергетические компании не имеют необходимых инвестиционных ресурсов...

Не совсем так. Непосредственно перечни работ в рамках программы модернизации регионов определяют самостоятельно. Если вкратце, то сегодня в небольших городах концессии не так экономически интересны для крупного бизнеса, а у среднего нет доступа к длинным недорогим деньгам. Поэтому появилась идея поддержать регионы средствами для замены участков системы ЖКХ с максимальными убытками (то есть это совсем дырявые трубы), и в то же время соединить этот процесс с заключением концессионных соглашений для модернизации всего остального. Считаем такой подход оптимальным.

Нам надо найти решение и увязать инвестиционную составляющую тарифа с ответственностью за вложения этих средств по прямому назначению. Пока инвестиционные программы выполняются слабо, хотя средства в тарифах закладываются.

Сейчас в стране заключено и действует 2,4 тыс. концессионных соглашений с общим объемом предусмотренных инвестиций на сумму около 713,6 млрд рублей. Чтобы повысить привлекательность концессии, в Налоговый кодекс уже были внесены изменения, дающие возможность применения упрощенной системы налогообложения при реализации концессий в муниципалитетах с населением менее 100 тыс. человек.

Задачи для нас понятные. С учетом программы модернизации, уверен, будет позитивная динамика.

Недавно одна из наиболее развитых сетей общественных организаций в коммунальной сфере, а именно «ЖКХ Контроль», сократила масштабы работы из-за нехватки средств. Не следует ли государству финансово поддерживать такие структуры?

Давайте не будем обманывать друг друга — господдержка таких общественных институтов ни к чему хорошему не приведет: в итоге нам будут говорить то, что мы хотим услышать. Это никому не нужно. Любое общественное объединение должно быть интересно в первую очередь участникам рынка.

служить понятные и видимые даже неспециалисту простые, наглядные показатели деятельности УК — и критериями реально измеримыми и изменяемыми по результатам работы УК, чтобы она могла реально их улучшить и в будущем повысить свою оценку.

В конечном счете важно, чтобы такая оценка в дальнейшем широко не использовалась для сведения счетов заинтересованных лиц с УК. А для самой УК она работает как обратная связь и показывает, что нужно уметь выстраивать отношения со своими собственниками, договариваться и находить приемлемое решение конфликтных ситуаций, при необходимости привлекая для их улаживания в качестве нейтральной третьей стороны медиаторов.



На 6-й Международной конференции «Резервостроение: проблемы, решения, инновации», состоявшейся в конце прошлого года в Москве в рамках 28-й Международной промышленной выставки «Металл-Экспо», начальник отдела резервуарных конструкций ЗАО «ЦНИИПСК им. Мельникова» Андрей Афонин поставил вопрос об ухудшающемся качестве ремонта резервуаров, отметил странную позицию заказчиков, которые во главу угла ставят сокращение сроков ремонта и снижение его стоимости, но при этом резервуары после ремонта становятся хуже, чем до него. Докладчик отметил, что он не знает, в какой плоскости находится решение этой проблемы. После своего выступления в беседе со «Стройгазетой» он констатировал, что резервуары некоторых крупных российских нефтяных компаний приходится часто ремонтировать, и это может привести к снижению безопасности. Специалист также обратил внимание на то, что во многих случаях ремонт резервуаров затягивается на срок более двух лет. Между тем, по его словам, в ряде стран проблем с ремонтом резервуаров нет, потому что там их изначально строят качественно.

Одним из путей решения проблем с ремонтом резервуаров могло бы стать внедрение биметалла — уникального материала, в котором к основному слою из углеродистых, низколегированных, теплоустойчивых, высокопрочных сталей прочно присоединен лакирующий слой, придающий ему коррозионную стойкость и износостойкость. Об этом шла речь на конференции «Применение биметаллов в различных отраслях промышленности: преимущества, современные технологии производства, рыночные тренды», прошедшей в рамках той же выставки. Так, в докладе заместителя директора Научного центра сталей специального назначения ФГУП «ЦНИИЧермет им. И.П. Бардина» Андрея Амежнова среди перспективных направлений внедрения биметаллической продукции было названо повышение коррозионной стойкости нефтестроительного оборудования — сварных внутрипромысловых нефтепроводов, резервуаров для хранения сырой и товарной нефти. Отмечалось, что при повышенном содержании в водной фракции хлоридов и других агрессивных компонентов активно развиваются процессы коррозии нижнего пояса и днища резервуаров, которые превышают скорость общей коррозии в 3-6 раз и могут достигать 3-4 мм в год. При этом особенно опасны сквозные прожвания, приводящие к утечке нефтепродукта. Среднестатистический срок службы днища резервуаров с применяемыми в настоящее

Стальной резерв

Отечественные биметаллические и криогенные стали помогут решить проблему ремонта резервуаров



Начальник отдела технического сопровождения продаж предприятия металлургического комбината АО «Уральская сталь» Дмитрий Иванов знакомит «Стройгазету» с технологией биметаллического проката

время защитными покрытиями не превышает 10 лет, а в некоторых случаях межремонтные сроки составляют один год. В этой связи перспективным является применение двухслойных сталей с лакирующим слоем из коррозионностойкой хромистой стали небольшой толщины. По мнению Андрея Амежнова, применение двухслойного проката для изготовления и ремонта нефтяных резервуаров является кардинальным решением проблемы защиты от коррозии их внутренней поверхности.

Докладчик сообщил, что специалистами ФГУП «ЦНИИЧермет им. И.П. Бардина» в 2022 году проведены масштабные комплексные исследования по оптимизации технологических режимов получения исходных составляющих, корректировке электрических параметров процесса с целью предотвращения разнотолщинности лакирующего слоя. В рамках реализованного государственного контракта по постановлению правительства РФ №1649 проведена

модернизация существующего оборудования с целью полной автоматизации процесса и исключения влияния человеческого фактора при получении двухслойных слоев. Освоено производство двухслойных сталей с лакирующим слоем из коррозионностойких сталей, легированных титаном. Внедрение разработанной технологической схемы, не имеющей мировых аналогов, в ПАО «Северсталь» обеспечивает на промышленных партиях проката прочность сцепления слоев до 450 МПа, превышающую все существующие требования стандартов по этому показателю для других способов производства. Такой уровень прочности сцепления слоев полностью исключает возможность расслоения в процессе изготовления и эксплуатации сосудов и аппаратов из двухслойных сталей и позволяет повысить срок их гарантийной службы до 40 лет.

Биметаллический прокат, который можно использовать для строительства резерву-

аров, стал новой разработкой новотроицкого металлургического комбината АО «Уральская сталь». Начальник отдела технического сопровождения продаж предприятия Дмитрий Иванов объяснил, что обычная низколегированная черная сталь обеспечивает изделию конструкционную прочность, а тонкий слой более дорогой нержавеющей толщиной всего 3-4 мм — коррозионную прочность. Разработки такого материала проводились в Новотроицке еще в 1960-е годы, но были возобновлены только сейчас, после объединения в один холдинг с Загорским трубным заводом. И этот пример не единичен. До недавнего времени при строительстве нефтегазоперерабатывающих производств использовались в основном импортные двухслойные стали. Теперь же за производство этого востребованного в строительстве и ремонте материала взялись и российские металлурги.

Кроме того, посетителей «Металл-Экспо» заинтересовали и разработки «Уральской стали», позволяющие снизить себестоимость строительства резервуаров для хранения сжиженных газов. Сейчас в мировой практике строительства резервуаров применяются несколько видов криогенных материалов, из которых наиболее перспективной с точки зрения низкого содержания дорогостоящих легирующих элементов является криогенная ферритная сталь. Ее применение целесообразно из-за более низкой цены на прокат и существенно более высоких прочностных характеристик в сравнении с аустенитной нержавеющей сталью. При этом большую роль играет возможность ее производства в широком диапазоне толщин и ширины проката. Новотроицкие металлурги предлагают применять свою совместную разработку с АО «НПО «ЦНИИТМАШ» — криогенную сталь 0Н6ДМБ, способную работать при температурах до минус 196 градусов. Такая сталь является экономно легированной по сравнению с традиционными хромоникелевыми сталями, обеспечивая при этом требуемый уровень свойств.

Внедрение этих и других достижений российских металлургов позволит строить резервуары увеличивать их надежность, что имеет ключевое значение при хранении нефти и газа. Тогда и ремонт резервуаров нужно будет проводить гораздо реже.

Критерии прозрачности

Рейтинги помогут жителям выбрать лучшую УК



Никита ЧУЛОЧНИКОВ,
президент Ассоциации компаний, обслуживающих недвижимость (АКОН)

Сейчас потребители коммунальных услуг фактически находятся в неведении: они не только не в курсе, какие управляющие компании (УК) наиболее эффективно работают, но и зачастую плохо осведомлены о деятельности собственной УК. А нюансы в работе всегда хватает. Поэтому эксперты и представители «законопослушных» УК давно говорят о том, что рынку обслуживания недвижимости остро не хватает аналитической оценки для понимания того, «кто есть кто».

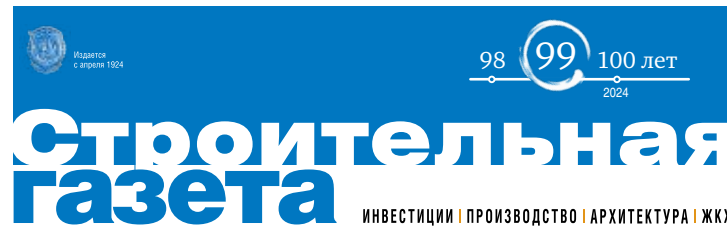
Вместе с тем, для того чтобы такой инструмент принес пользу, а не навредил, он должен использоваться профессионально и

максимально прозрачно. Недопустимо на его основе проводить передел рынка в интересах узкого круга лиц. Поэтому, на мой взгляд, рейтинговой оценкой должны заниматься равноудаленные от разных участников профессиональные объединения, а не регулятор рынка. Также важно, чтобы методология оценки была открытой, прозрачной, рейтинг строился на объективных, проверяемых параметрах и каждый участник мог самостоятельно воспроизвести ее, проверить. Следует исключить ситуацию, когда региональные органы госнадзора на основании низких позиций УК в своих построенных на субъективных оценках рейтингах лишали их лицензий. Любые рейтинги не должны использоваться в целях монополизации или захвата рынка несколькими «избранными». Такие перекосы создают дисбаланс коммуникаций, ведут к снижению качества услуг, к деградации рыночных отношений, на которых построена наша экономика.

Также уверен, что отрасли нужны и общероссийские, и региональные рейтинги. Их преимущество состоит в том, что они позволяют выделить крупных территориальных игроков, оценить уровень конкуренции в конкретном субъекте РФ. Периодичность их проведения фиксирует изменения позиций компаний

в рейтинге и помогает оценить направления развития регионального рынка. Федеральным же рейтинг помогает выявить компании, определяющие развитие всей отрасли, являющиеся общероссийскими лидерами.

При этом в сотню крупнейших обязательно войдут компании из всех регионов страны. Однако оценка их деятельности должна строиться на объективных показателях и служить ориентиром для выработки госполитики, стимулирования развития отрасли, а не для передела рынка, не для создания новых неестественных монополий. Для этого в отрасли должен быть сдерживающий, компенсаторный механизм. Уже в качестве надстройки над базовым рейтингом следует оценивать непосредственно качество самих объектов — находящихся в управлении многоквартирных домов (МКД). Для этого нужно совершенствовать существующие и разрабатывать недостающие отраслевые и государственные стандарты по направлениям видов деятельности УК: по управлению, эксплуатации и уборке помещений. Кроме того, в качестве надстройки полезно использовать потребительскую оценку работы УК жителями этих МКД. Но учет этого аспекта требует взвешенного подхода к формированию модели потребительской оценки. Очевидно, что критериями должны



ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

Подписку на электронную/печатную версию издания

«Строительная газета» можно оформить

на сайте www.stroygaz.ru

в разделе «Подписка»

или отправить заявку в свободной форме

по электронной почте info@stroygaz.ru

Контакты отдела подписки: +7 (495) 987-31-49

ПОДПИСКА — ГАРАНТИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВСЕХ НОМЕРОВ ГАЗЕТЫ

КАДРЫ

Кто управляет, тот и учит

Вторая корпоративная кафедра Минстроя России откроется в Новосибирске



Александр РУСИНОВ

В конце прошлого года в Новосибирском государственном архитектурно-строительном университете (НГАСУ) прошло пилотное занятие для студентов в рамках Корпоративной кафедры Минстроя России. Ранее «Стройгазета» писала (№49 от 23 декабря 2022 года) о запуске аналогичной программы в Московском государственном строительном университете (НИУ МГСУ). Таким образом, кафедра в Новосибирске станет второй в России образовательной структурой, создаваемой под эгидой федерального строительного министерства.

Кафедры формируются в сотрудничестве с отраслевым консорциумом «Строитель-

ство и архитектура», а в Новосибирске эта работа ведется при содействии Ассоциации строительных организаций Новосибирской области (АСОНО). Цель едина и для Москвы, и для Новосибирска — укрепление кадрового потенциала стройотрасли, создание возможностей для самореализации молодых специалистов и развития карьеры.

По словам генерального директора АСОНО Марии Бирюковой, первый — «пробный» — запланированный курс от кафедры Минстроя России согласился провести «Банк ДОМ.РФ». В дальнейшем, когда будет подписано официальное соглашение и кафедра будет открыта официально (произойдет это ориентировочно в феврале 2023 года), будут сформулированы и другие образовательные направления, появятся курсы по иным темам.

«Такая кафедра сейчас есть только в Москве и больше нигде, в регионах мы — первые, — подчеркнула «Стройгазете» Мария Бирюкова. — Новосибирск — это пилотный регион, где мы постараемся внедрить и развить передовой столичный опыт. Идея кафедры в том, чтобы ускорить процесс вовлечения студентов в реальную отраслевую практику. В качестве преподавателей планируется задействовать, в том числе, сотрудников профильных ведомств. Мы хотим, чтобы сибирские студенты глубже и шире осознали возможности для приложения своих усилий, использования своих компетенций по окончании вуза, а это, как мы понимаем, не только непосредственно стройка, но еще и финансово-кредитные структуры, органы управления отраслью и так далее».

Как напомнил «СГ» координатор Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) в Сибирском федеральном округе, руководитель Совета АСОНО Максим Федорченко, «изначальная цель министерских кафедр — готовить специалистов для работы в профильных органах власти. Вместе с тем, тот расширившийся спектр масштабных задач государственного уровня, которые сегодня ставятся перед стройкомплексом страны, полезно понимать всем молодым специалистам, а не только выпускникам «управленческих» специализаций. И в этом смысле, соответственно, шире становится и круг образовательных задач кафедр».

Видит представитель профсообщества и более глубинную первопричину, которая заключается «в справедливом и обоснованном желании Минстроя России сделать так, чтобы система строительного образования определялась не только Минобрнауки, но и профильным министерством». И первым шагом на этом пути, по его мнению, стало создание образовательного строительного консорциума, куда вошли все строительные вузы России.

По оценке Максима Федорченко, «законодательное поужужение» строителей к массовому освоению инструментов проектного банковского финансирования привело к росту их финансовой грамотности, заставило четко, прозрачно и детально просчитывать финансовые модели строек, что, среди прочего, способствовало повышению экономической эффективности строительства. В этом свете курс по повышению практической «профильной» финансовой грамотности будущих молодых специалистов, предложенный «Банком ДОМ.РФ» в рамках работы кафедры Минстроя России в Новосибирске, очевидно, имеет большое практическое значение. Лягут в основу будущих образовательных программ и ставшие в последнее время актуальными вопросы цифровизации стройки, внедрения в нее технологичной информационного моделирования.

С первой, вводной лекцией перед студентами НГАСУ выступил управляющий директор Сибирского регионального центра «Банка ДОМ.РФ» Алексей Кузнецов, поделившийся с собравшимися подробностями собственной карьеры и показавший, какие возможности нельзя упустить в этой сфере. Главное, с его точки зрения, — понять и принять, что процесс образования, обучения, повышения квалификации не финиширует с получением вузовского диплома, но должен и в дальнейшем продолжаться непрерывно: ведь наша жизнь очень быстро меняется, постоянно требуя совершенствования профессионализма, расширения полученных компетенций.

Алексей Кузнецов также познакомил молодежь с некоторыми тонкостями «кухни» современного проектного финансирования, на практических примерах продемонстрировал, как в конструктивном диалоге застройщиков и банкиров создаются условия для старта и реализации инвестиционно-строительных проектов. Много внимания было уделено вопросам развития ипотеки, льготных ипотечных программ, были затронуты перспективы, которые открывает перед бизнесом внедрение новых цифровых технологий, систем искусственного интеллекта.

Студенты высоко оценили практическую направленность лекции, ее ориентированность на реальные, «земные» будни современного строительного бизнеса.

ный момент: единогласно было принято решение о пополнении большой и дружной семьи ФНПР двумя новыми членскими организациями — Федерациями профсоюзом Донецкой Народной Республики и Луганской Народной Республики.

Сегодня ФНПР объединяет более 20 млн членов. Это огромный рычаг, которым российские работники двигают социальную политику в сторону справедливости, а профсоюзы несут ответственность за то, чтобы этот рычаг не ржавел, а работал под нашими святыми лозунгами единства, солидарности и справедливости в интересах России, ее граждан, членов профсоюзов!

Теперь в общероссийской семье и члены профсоюзов строителей ДНР и ЛНР. Уже сейчас десятки тысяч строителей со всей России восстанавливают из руин города и поселки новых территорий РФ. И эта работа будет проведена до конца!

Уверенность в этом окрепла после того, как мы услышали предновогодние слова главы государства: в 2022 году в стране был установлен новый рекорд по жилищному строительству, с опережением проходит расселение граждан из аварийного фонда, наряду с новыми жилыми домами в регионах вводятся в эксплуатацию объекты коммунального хозяйства, успешно осуществляется благоустройство территорий городов и поселков и, «несмотря на все текущие сложные вопросы и вызовы сегодняшнего дня», все предусмотренные напроектами и госпрограммами планы по вводу в эксплуатацию жилья и ключевых объектов социальной сферы и инфраструктуры последовательно выполняются.

В преддверии Нового года волшебный ковер-самолет профсоюзного Деда Мороза побывал и во Дворце профсоюзов на Ленинском проспекте в Москве. В зале заседаний Генсевета Федерации независимых профсоюзов России (ФНПР) он оказался в самый торжествен-

Записал Иван ДЕНИСОВ

По новым правилам 2

Эксперт «СГ» рассказывает о глобальных изменениях в налоговом учете с 2023 года



Надежда КЛАПЕВИЧ, директор ООО «АудитАрте»

Продолжаем начатый в конце 2022-го («Стройгазета» №50, с. 14) рассказ о появлении с 2023 года совершенно нового документа в работе бухгалтера — Уведомления об исчисленных налогах и взносах. В нем указываются ИНН, КПП организации, код инспекции, КПП из налоговой декларации, ОКТМО, КБК, сумма платежа и срок уплаты. Уведомление можно подать через личный кабинет налогоплательщика.

Что будет, если не подать в срок уведомление в 2023 году
Пока налоговая не получит Уведомление об исчисленных налогах и взносах, налог не будет считаться уплаченным, даже если деньги на ЕНС зачислились. До подачи налогоплательщиком уведомления принадлежность этих денег не определена. Определение принадлежности денежных средств, поступивших единым налоговым платежом (ЕНП), осуществляется автоматически строго в соответствии с правилами, установленными НК РФ. Суммы обязательств налогоплательщика будут погашены в последовательности, исходя из того, что налогоплательщик указал в декларации или уведомлении. Сначала будет погашена недоимка, начиная с налога с более ранним сроком уплаты, затем начисления с текущим сроком уплаты, после этого пени, проценты и штрафы. Если суммы платежа не хватает для покрытия нескольких налогов с одной датой погашения, то ЕНП будет зачтен по каждому, но пропорционально остатку долга. Такое же правило действует, если сумма платежа недостаточна для оплаты пеней по нескольким налогам, по штрафам и по процентам.

Возможные варианты развития событий в случае неподачи своевременно Уведомления в ИФНС: неопознанный платеж закроет другие обязательства и недоимки (если они есть) или «повиснет» положительное saldo на едином налоговом счете (ЕНС). А еще ФНС может предписать штраф 200 рублей за каждый несданный документ (п. 1 ст. 126 НК РФ), о чем она заявила на своем сайте, отвечая на вопросы налогоплательщиков по ЕНП. Не исключена и другая неприятность — налоговики могут не засчитать вовремя поступивший платеж до тех пор, пока не выяснят его принадлежность. Это следует из подп. 1 п. 7 ст. 45 НК РФ в новой редакции с 2023 года. А пока налоговая обязанность не закрыта, налоговики будут начислять пени.

Ранее заявленную определенную принадлежность ЕНП можно будет изменить в случае уменьшения обязательств. В этом случае происходит высвобождение сумм ЕНП и определяется новая принадлежность или возврат ЕНП после проведения распределения денежных средств по обязательствам. Задача ИФНС с 2023 года — «собрать» и «распределить» поступившие налоговые обязательства, а вот куда распределить — за это по-прежнему отвечает бухгалтер.

При наличии ошибок в Уведомлении необходимо сделать следующее:

1. Если в Уведомлении неверно указан КБК или ОКТМО, Уведомление можно уточнить до наступления срока платежа, то есть до 28 числа. Если Уведомление оформлено неверно, следует отправить в ИФНС исправленный документ, при этом исправляя только реквизиты, в которых допущена ошибка.

2. В случае ошибки в КПП подается новое Уведомление с корректным КПП и с нулевой суммой по неверному КПП. Исправленное Уведомление не понадобится, если уже сданы декларация или расчет.

3. В случае ошибки в реквизитах в налоговый орган подается новое Уведомление с верными реквизитами только в отношении обязанности, по которой произошла ошибка.

4. При неверном указании суммы следует подать Уведомление с правильной суммой. Создается новое Уведомление, например, в личном кабинете. В нем повторяются КПП, КБК, ОКТМО, период, а сумма вписывается новая. Корректировка произойдет автоматически при поступлении Уведомления в налоговый орган, то есть дополнительно аннулировать ошибочное Уведомление не придется. Предполагается, что новое Уведомление автоматически отменит данные с ошибкой и внесет новые.

Если срок подачи Уведомления оказывается более поздним, чем срок представления отчетности, Уведомление подавать нет смысла: суммы обязательств налоговики возьмут уже из отчетности. Если в Уведомлении и декларации разные суммы (например, по авансам), верной считается сумма по декларации.

На своем сайте налоговики пояснили, будет ли осуществляться информирование налогоплательщика в случае зачета из ЕНП не по Уведомлению налогоплательщика, а в ином порядке или размерах. Информирование будет осуществляться в течение пяти дней по запросу налогоплательщика по ТКС, через ЛК или учетную систему налогоплательщика (ЕРР-систему) и на бумажном носителе. Справка о принадлежности сумм ЕНП содержит сведения обо всех денежных средствах, поступивших в качестве ЕНП, и иных суммах, формирующих saldo ЕНС, с указанием их принадлежности, определенной на дату формирования справки. Кроме того, данные о состоянии ЕНС и детализированная информация о распределении ЕНП будут доступны в онлайн-режиме в личном кабинете налогоплательщика, через ТКС или в ЕРР-системе.

На самый часто задаваемый вопрос «Можно ли в 2023 году вместо Уведомления по-прежнему предоставлять платежные поручения?» налоговики ответили положительно при условии, если налогоплательщик с начала 2023 года ни разу не представлял в налоговый орган Уведомление об исчисленных суммах налогов и сборов в утвержденной форме.

В 2023 году вместо Уведомления можно направлять в налоговую инспекцию распоряжение на перевод денежных средств в уплату платежей в бюджетную систему (п. 1.1. Положения Банка 762-П и п. 12, 14, 16 ст. 4 Федерального закона от 14 июля 2022 года №263-ФЗ). Денежные средства все равно попадут в состав ЕНП и будут распределены по правилам ст. 45 НК РФ.

Санкций за неподачу уведомления в новой версии НК РФ пока нет, но во избежание ошибок при распределении ЕНП лучше Уведомление предоставлять своевременно.

Салдо на ЕНС в 2023 году

У налогоплательщика может иметь место положительное (переплата), отрицательное (недоимка) или нулевое saldo на ЕНС.

Если будет иметь место положительное saldo на ЕНС, можно подать распоряжение, на каком КБК учесть эту переплату. Например, если у организации имеет место переплата в сумме 20 тыс. рублей по страховым взносам, а ей удобно хранить эту переплату на УСНО, организацией предоставляется в ИФНС распоряжение, что данная сумма учитывается на КБК УСНО. При этом обязательно должно быть выполнено условие, что на ЕНС отсутствует отрицательное saldo. Если на ЕНС образуется отрицательное saldo, данные денежные средства в сумме 20 тыс. рублей (переплата по УСНО) будут автоматически зачтены в счет погашения налоговых обязательств.

Если образуется положительное saldo, переплату по ЕНП также можно будет вернуть. Как только на ЕНС налогоплательщика образуется положительное saldo (то есть совокупная обязанность меньше ЕНП), налогоплательщик сможет обратиться в инспекцию с заявлением о возврате или зачете денег. Если положительное saldo меньше суммы налога, заявленной к возврату, то средства будут возвращены лишь в пределах положительного остатка. Но в 2023 году, пока все не наладится, лучше держать положительное saldo на ЕНС в виде «соломки» и не забирать переплату из бюджета.

Для возврата средств нужно подать заявление. Сделать это можно разными способами: на бумажном носителе, в электронной форме по ТКС, подписав усиленную квалифицированную электронную подпись, в электронной форме через личный кабинет налогоплательщика, подписав электронной подписью. Поручение на возврат будет направлено в казначейство РФ не позднее дня, следующего за днем после получения заявления от налогоплательщика. В свою очередь, казначейство исполнит поручение инспекции на следующий день после его получения (если оно поступило до 14.00 часов). Таким образом, налогоплательщик получит деньги на расчетный счет в течение трех рабочих дней после подачи заявления. В случае, если в ИФНС нет информации о счете, указанном в заявлении, срок возврата увеличится на период получения налоговым органом данной информации от банка до 6 рабочих дней (новая редакция ст. 79 НК РФ).

Если по заявлению на возврат, поданному в 2022 году, не было принято решение о возврате, то в 2023-м придется подать новое заявление о возврате (при наличии на едином налоговом счете положительного saldo).

При нарушении сроков возврата налога инспекция начислит проценты с 11-го рабочего дня после наступления события, с которого начинается отчет срока возврата налога. Проценты начисляются автоматически (то есть без заявления налогоплательщика) за каждый календарный день нарушения срока перечисления. Процентная ставка равна ключевой ставке ЦБ РФ, действовавшей в дни нарушения срока (новая редакция п. 9 ст. 79 НК РФ).

На образование задолженности указывает отрицательное saldo ЕНС. Если такое saldo появится, налоговики выставят требование. Его необходимо исполнить, в противном случае инспекторы примут решение о взыскании долга и разместят его в специальном реестре вместе с поручением на перечисление. Это считается направлением документа в банк. Также в этом реестре будут размещать информацию о блокировке счетов и взыскании задолженности за счет имущества.

Пока нет практики работы с ЕНП и нет ясности, в какой момент обязанность налогоплательщика по уплате конкретного налога будет считаться исполненной, лучше все уведомления направлять четко в срок. Это поможет избежать начисления пени по причине того, что налоговая не смогла своевременно определить принадлежность платежа, даже если ЕНП уплачен в полном объеме (пп. 1 п. 7 ст. 45 НК РФ).

В 2023 году пени за несвоевременную уплату налога будут начисляться в соответствии со статьей 75 НК РФ на общее отрицательное saldo, сформированное на ЕНС. Недоимка по налогам возникает со следующего дня после истечения установленного срока уплаты налога. Налоговики пояснили, что пени не начисляются, если уведомление подано с опозданием, но до срока уплаты. Например, если уведомление сдано не 25, а 26, а срок уплаты 28, то пени начисляться не будут.

При предоставлении уточненных деклараций к доначислению налога сумма отрицательных обязательств, например, по страховым взносам, поднимается на ЕНС и получается совокупное отрицательное saldo по всем налоговым выплатам и начисление пени будет на общую сумму отрицательного saldo, не в разбивке по конкретному налогу.

Документы на взыскание налогов (требования, инкассовые поручения) будут направляться также на общую сумму отрицательного saldo. Таким образом, как пояснили налоговики, уходом от множества требований на взыскание налогов, так как с 2023 года будет один документ на взыскание налоговых обязательств на всю сумму задолженности на ЕНС.

Распределяться ЕНП всегда будет 28 числа, поэтому на эту дату у организации не должно быть отрицательного saldo на ЕНС. Для снижения налоговых рисков на каждое 28 число месяца должна быть сформирована сумма (в виде частичной оплаты или одновременно), необходимая для погашения обязательств перед бюджетом в соответствии с предоставленными организацией уведомлениями и декларациями.

Порядок зачета (возврата налогов) также изменен. Как таковых зачетов налогов с 2023 года не будет. Писать заявление о зачете, например, страховых взносов на НДС/И, нет необходимости: программа в ИФНС настроена так, что работает автоматический зачет.

Как уплачивать задолженность (или переплату) за прошлые годы после перехода на ЕНП? Например, в 2023 году подали уточненку по УСН за 2021 год к доначислению. Исходя из того, что с 2023-го все платежи зачисляются на ЕНС налогоплательщика, все налоги за прошлые периоды будут учитываться аналогично. Если имеет место недоимка за прошлые периоды, она также включается в saldo по ЕНС на дату подачи уточненной декларации.

Если, наоборот, за прошлые периоды подали уточненку к возмещению (в пределах трехлетнего срока), то налоговая обязанность на ЕНС будет скорректирована автоматически в сторону уменьшения.

ПРАКТИКА

Ожидается, что по авансовым платежам, которые уплачены в бюджет за 2022 год (земельный и транспортный налоги, налог на имущество, УСН, НДС/И, страховые взносы), будут сделаны предварительные начисления. Суммы будут как бы «заминусованы» из saldo ЕНС. После того как налоговики получат отчетность за 2022 год, они предварительное начисление сторнируют и сделают финальное начисление по отчетам.

Таким образом, saldo ЕНС будет содержать только свободные денежные средства под налоговые обязанности с 2023 года, при этом в нем не будут учтены авансы IV квартала 2022 года. Пока это только устные комментарии.

При формировании начального saldo ЕНС налоговая инспекция учитывает недоимки и переплаты, но не все. В первоначальное saldo не войдут (п. 3 и 5 ст. 4 263-ФЗ) переплаты, которые возникли больше чем за три года до 31 декабря 2022 года; недоимки с истекшим сроком взыскания на 31 декабря 2022 года.

Естественно, вам необходимо провести инвентаризацию и списать за счет 84 или 86 счета переплаты или недоимки со сроком более 3 лет, чтобы они не искажали ваш учет на ЕНС с 2023 года.

Более подробно со всеми изменениями на 2023 год можно ознакомиться в Telegram-канале <https://t.me/auditate>, материалы которого для СРО и застройщиков находятся в свободном доступе.

Сроки подачи уведомления по основным налогам в 2023 году для СРО и застройщиков

Страховые взносы

Налоги и взносы	Срок подачи
Страховые взносы за	
январь	25 февраля
февраль	25 марта
апрель	25 мая
май	25 июня
июль	25 августа
август	25 сентября
октябрь	25 ноября
ноябрь	25 декабря

НДФЛ

Налоги и взносы	Срок подачи
НДФЛ, исчисленный и удержанный	
с 01 по 22 января	25 января
с 23 января по 22 февраля	27 февраля*
с 23 февраля по 22 марта	27 марта*
с 23 марта по 22 апреля	25 апреля
с 23 апреля по 22 мая	25 мая
с 23 мая по 22 июня	26 июня*
с 23 июня по 22 июля	25 июля
с 23 июля по 22 августа	25 августа
с 23 августа по 22 сентября	25 сентября
с 23 сентября по 22 октября	25 октября
с 23 октября по 22 ноября	27 ноября*
с 23 ноября по 22 декабря	25 декабря*
с 23 декабря по 31 декабря	28 декабря*

* В таблице учтены переносы крайних дат подачи уведомлений в 2023 году в связи выходными днями

УСН

Налоги и взносы	Срок подачи
УСН за	
I квартал	25 апреля
II квартал	25 июля
III квартал	25 октября

Транспортный налог

Налоги и взносы	Срок подачи
Транспортный налог ЮЛ (если есть авансовые платежи) за	
2022 год	27 февраля*
I квартал	25 апреля
II квартал	25 июля
III квартал	25 октября

Новые сроки уплаты налогов и сдачи отчетности в 2023 году

В 2023 году почти все налоги и взносы платятся в новый единый срок — не позднее 28 числа, а отчетность сдается до 25 числа. Все налогоплательщики будут платить налоги в Тулу. Тульское УФК станет в России «налоговым хабом».

Сроки уплаты основных налогов и страховых взносов в 2023 году представлены в таблице:

Налог	Крайний срок уплаты с 2023 года	Основание
НДС	28 числа каждого из трех месяцев, следующих за прошедшим кварталом	п. 1 ст. 174 НК РФ в ред. 263-ФЗ
Налог на прибыль	Годовой налог — 28 марта следующего года; за отчетный период — 28 числа месяца, следующего за этим периодом; ежеквартальные авансы — 28 числа каждый месяц	п. 2, п. 4 ст. 287 НК РФ в ред. 263-ФЗ, п. 1 ст. 287 НК РФ
НДФЛ	28 числа месяца, следующего за истекшим периодом. Есть особенности — о них в следующей части статьи	п. 6 ст. 226 НК РФ в ред. 263-ФЗ
Страховые взносы	28 числа месяца, следующего за прошедшим месяцем	п. 3 ст. 431 НК РФ в ред. 263-ФЗ
УСН	Организации — 28 марта года, следующего за предыдущим годом	п. 7 ст. 346.21 НК РФ в ред. 263-ФЗ
Транспортный и земельный налоги, налог на имущество организаций	Годовой налог — 28 февраля года, следующего за предыдущим годом; авансы — 28 числа месяца, идущего за отчетным периодом (новая редакция п. 1 ст. 383 НК РФ, п. 1 ст. 383 НК РФ; п. 1 ст. 397 НК РФ)	п. 1 ст. 363 НК РФ, п. 1 ст. 383 НК РФ, п. 1 ст. 397 НК РФ в ред. 263-ФЗ

В следующий раз поговорим об изменениях по НДС/И, существенных изменениях по страховым взносам, о персотчетности, работе единого Социального фонда России, объединившего ПФР и ФСС. Для проведения аудиторской проверки можно обратиться в «Аудит-Арте» по e-mail auditate-director@mail.ru, через сайт www.auditate.ru или Telegram-канал «Консультации для бухгалтеров СРО, застройщиков и НКО».



СОБЫТИЕ

Читайте в следующем номере «СГ»:

Почему строители не спешат избавлять энергетиков от золошлаковых отходов

Старая новая «СГ»

«Стройгазету» поздравляют с Днем российской печати!

Антон ГЛУШКОВ,
президент
Национального
объединения
строителей
(НОСТРОЙ):

«На протяжении почти вековой истории «Строительная газета» остается авторитетным и самым читаемым отраслевым изданием нашей страны. Неизменный успех газеты — заслуга высокопрофессиональной команды журналистов, редакторов, дизайнеров, всем сердцем преданных строительной журналистике. «СГ» освещает самые актуальные темы профессионального сообщества, рассказывает о значимых достижениях строительного комплекса, ЖКХ. А специалисты отрасли — строители, инженеры и архитекторы, работники ЖКХ — внимательно изучают ее публикации, аналитические статьи, интервью с руководителями отрасли и компаний, служащие хорошим подспорьем в их повседневной работе.

Благодарю вас за плодотворное сотрудничество и освещение тем, важных для всего строительного комплекса России! Желаю творческих удач, неиссякаемой энергии, новых успешных проектов и заслуженного признания читателей!»

Ефим БАСИН,
почетный президент
НОСТРОЙ,
председатель
Комитета Торгово-
промышленной
палаты (ТПП) РФ по
предпринимательству
в сфере строительства:

«У нас сложились тесные и продуктивные отношения со «Стройгазетой» — старейшим отечественным отраслевым изданием, оперативно и объективно освещающим профильную активность НОСТРОЙ и ТПП РФ. Редакция «СГ» всегда активно поддерживает компании, занимающиеся строительством, проектированием, недвижимостью, архитектурой, производством стройматериалов. Учитывая тесную взаимосвязь современных экономических структур и процессов, на страницах газеты и ее интернет-портале находится место также и для торговых, консалтинговых, финансовых и многих других компаний.

Желаю коллективу вдохновения на профессиональном пути, успешного творческого поиска, высоких рейтингов, реализации новых идей и проектов!»

Игорь МАНЫЛОВ,
начальник
Главгосэкспертизы
России:

«Ваше СМИ уже без малого сто лет освещает работу отечественного строительного комплекса, является ориентиром для специалистов отрасли. Это одна из самых известных и уважаемых газет нашей страны. От лица всего своего коллектива хочу выразить признательность за вашу работу, за оперативность, за интересные актуальные статьи. Надеюсь, что наше плодотворное сотрудничество продлится долго и принесет нам немало совместных проектов и инициатив.

Главгосэкспертиза России желает «СГ» рекордных тиражей, стабильности и процветания, а ее коллективу — благополучия, больших творческих успехов и уверенности в завтрашнем дне!»

Павел АКИМОВ,
ректор
Национального
исследовательского
Московского
государственного
строительного
университета
(НИУ МГСУ):

«Для нас «СГ» — это ведущее федеральное профильное издание строительного комплекса РФ. Газета оперативно и качественно освещает актуальные вопросы отечественного строительства и сферы ЖКХ, формируя реальную картину важнейшей отрасли российской экономики.

Коллектив «Стройгазеты» является командой настоящих профессионалов, опытных и высококвалифицированных специалистов, освещающих широкую тематику общероссийских и региональных профильных новостей, решений государственных органов и достижений стройотрасли. Поздравляем вас с Днем российской печати, желаем всем крепкого здоровья, творческих успехов, больших тиражей и хороших новостей!»

Елена ПРОХОРОВА,
председатель
Комитета
архитектуры и
градоостроительства
Волгоградской
области:

«Во все времена пресса была и остается платформой для взаимодействия между властью и гражданами, выразителем общественного мнения, источником полезной информации. Вы — те, кто держит руку на пульсе эпохи. Ваш труд позволяет всем нам в современном информационном хаосе увидеть самое главное. На страницах «Стройгазеты» всегда можно найти самые интересные и актуальные новости, информацию о важных отраслевых мероприятиях и событиях.

Желаю всему коллективу редакции творческих успехов, удачных репортажей, позитивных новостей, здоровья, счастья и больше преданных читателей!»

Роман САПРЫКИН,
исполняющий
обязанности
генерального
директора Фонда
капитального
ремонта (ФКР)
Липецкой области:

«В ведущем отраслевом издании России в сфере строительства и ЖКХ с историей длиной в целый век всегда представлены актуальные общероссийские и региональные новости. Ваши корреспонденты выполняют важную задачу: в простой и понятной форме доносят до читателя информацию по сложным, узкоспециальным вопросам.

От лица всего коллектива областного ФКР выражаю благодарность газете за годы плодотворного сотрудничества и всестороннее освещение темы капремонта.

Постоянного вам вдохновения, интересных идей и желания искать что-то новое! Пусть регулярно выходит больше позитивных, актуальных текстов в разных жанрах!»

Александр БУРЬЯНОВ,
исполнительный
директор
Российской
гипсовой
ассоциации,
профессор
НИУ МГСУ:

«В России празднуют и Старый Новый год, и День российской печати в один день — 13 января! Это не случайное совпадение — это любимые нашим народом праздники! И почти 100 лет все радости, проблемы и трудности вместе с работниками промышленности строительного комплекса переживает и освещает на своих страницах ваша газета! Отличительными чертами публикаций в «СГ» всегда были, есть и будут глубокий анализ, выверенный комментарий, грамотный и обоснованный прогноз.

Мы гордимся тесным и плодотворным сотрудничеством со «Стройгазетой». Сложно переоценить ее вклад в развитие и модернизацию гипсовой отрасли. Газета постоянно представлена на всех наших мероприятиях и оперативно освещает их. В ваш праздник хочется пожелать вам дальнейших успехов в работе, огромных тиражей, благодарных читателей, богатых и достойных рекламодателей!»

Алексей ЛЕВИН,
председатель
центрального
правления ВОО
«Трудовая доблесть
России», Герой
Социалистического
Труда:

«Мне очень приятно, что у нас установилось тесное взаимодействие со «Стройгазетой», редакция которой является нашим коллективным членом. Представители редакции участвуют во всех мероприятиях, проводимых нашими общественными организациями. Газета всегда охотно предоставляет место нашим публикациям на своих полосах и регулярно освещает нашу деятельность. Искренне надеюсь на дальнейшее продолжение нашего плодотворного сотрудничества и поздравляю с праздником!»

Елена МУРАВСКАЯ,
директор по
развитию в жилой
недвижимости
компании
YarSecurity:

«Главное достижение газеты — это ее аудитория. У «СГ» она обширная, деловая, растущая! И мы как читатели благодарим вас за содержательность, актуальность и профессионализм! На протяжении 99 лет газета остается информационно ценной для любого, у кого возникают вопросы в сфере строительства и ЖКХ.

Один из факторов успешности издания — это его партнеры. Мы надеемся на наше плодотворное взаимодействие и благода-

рим вас за открытость к контактам, за стремление расширять информационное освещение вашей тематики.

С профессиональным праздником, дорогая редакция, успехов вам и процветания!»

Алексей ДАВИДЮК,
председатель совета
директоров группы
компаний «КТБ ЖБ»,
заслуженный
и почетный
строитель РФ:

«На протяжении многих лет «Стройгазета» активно и своевременно отражает все тенденции развития нашей отрасли — базовой для экономики страны. Мы — ваши «подписчики со стажем» — с большим интересом ждем выпуска очередного номера любимого издания и, как правило, узнаем из него новую интересную для нас информацию. Спасибо большое вам за это!»

Владислав ПРЕОБРАЖЕНСКИЙ,
исполнительный
директор Клуба
инвесторов Москвы:

«Мы высоко ценим профессионализм редакции «СГ», ее непредвзятость и объективность в освещении событий строительной отрасли. Желаем ярких инфоповодов, легкой верстки и самых точных инсайдов!»

Денис КОНОВАЛЕНКО,
управляющий
партнер Prime Life
Development:

«Строительная газета» — главный вестник нашей строительной отрасли уже не одно десятилетие, именно на ее страницах пишется летопись российской стройки. Желаю изданию процветания, интересных материалов и благодарных читателей!»

**Коллектив
строительной
компании Qtec:**

«Мы живем в век цифровизации, технологий, развития целых мета-миров. Кажется, вот-вот наступит будущее со страниц фантастики. Многое меняется, но некоторые вещи остаются неизменными. Ничто не заменит удовольствие держать печатное издание в руках, перелистывать его страницы, чувствовать запах свежей краски. Это любимый и знакомый ритуал — узнавать последние новости из газеты за чашечкой утреннего кофе.

Ничто не обесценит талант журналиста, искусство создавать историю. Печать не терпит ошибок, напечатанное слово не так просто вернуть обратно. Попасть в печатное издание для любого профессионала — это признание, уверенность в своих словах и готовность за них постоять.

Спасибо за вашу работу! Желаем успехов и процветания! Вдохновляйтесь, творите и вдохновляйте!»