

**54 тыс. дольщиков** восстановлены в правах в 2022 году (получили жилье или деньги) **с. 2**

Что стало причиной роста инвестиций в российскую коммерческую недвижимость? **с. 8-9** Активность населения сделала проект «Формирование комфортной городской среды» всенародным **с. 13**



Издается  
с апреля 1924

98 **99** 100 лет  
2024

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

# Строительная газета

ГЛАВНЫЙ  
ИНФОРМАЦИОННЫЙ  
ПАРТНЕР



МИНСТРОЙ  
РОССИИ

[www.stroygaz.ru](http://www.stroygaz.ru)

№2 (10730) 20 января 2023

## С новосельем!

**Квартиры по реновации  
уже получили 100 тыс.  
москвичей**

Антон МАСТРЕНКОВ

Программа реновации жилищного фонда в Москве была утверждена 1 августа 2017 года, а в новые квартиры уже въехали первые 100 тыс. ее участников. Но на будущее планы по строительству жилья у столичных властей еще более амбициозные — за три ближайших года предполагается ввести почти 5,5 млн реновационных квадратных метров.

С начала реализации программы возведено 228 новостроек общей жилой площадью свыше 3,1 млн «квадратов». Благодаря этому новые квартиры получили или приступили к переселению жители из 638 «хрущевок». «Сейчас ведется строительство еще 163 домов на 2,6 млн «квадратов», — сообщил «Стройгазете» заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Андрей Бочкарев. — Также продолжается проектирование 227 объектов площадью 4,5 млн квадратных метров».

Заметим, всего уже полностью освобождено 355 старых жилых домов, а в этом году планируется расселить еще порядка 200 пятиэтажек. Как пояснил «Стройгазете» руководитель департамента градостроительной политики Москвы Сергей Левкин, процесс расселения жилого дома занимает в среднем чуть больше полугода. «Затем готовится распорядительный документ о выводе дома из эксплуатации, — добавил он. — После расселения здание отключается от всех инженерных коммуникаций — электросетей, водопровода и канализации, тепловых сетей, затем начинаются работы по демонтажу здания».

Темпам строительства соответствуют и сроки переселения. Только по итогам прошлого года по программе реновации в столице во всех административных округах расселили 214 старых жилых домов. В середине января столичный градоначальник осмотрел новостройку в Гольянове и поздравил с новосельем 100-тысячного москвича, переезжающего в новый дом в рамках реновации. При этом темпы реализации столичной программы реновации предполагается только наращивать.

**с. 6** ➔

## Будем строить

**Александр Ломакин о планах российского  
стройкомплекса в 2023 году**



Беседовал Сергей ЗЕЛЕНЦОВ

**В** этом году для выполнения поставленных перед стройотраслью масштабных задач планируется привлечь в нее до 1,5 млн новых работников. Чем их предстоит занять, какие меры принимаются на государственном уровне для сохранения, а может быть, и наращивания строительных объемов, в эксклюзивном интервью «Стройгазете» рассказал первый заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Александр ЛОМАКИН.

**Александр Николаевич, в прошлом году  
стройкомплекс, как говорится, несмотря и  
вопреки показал рекордные результаты.  
Сможем удержать планку в 2023 году?**

Я так скажу: будем строить! У нас других вариантов нет! Смотрите, мы и в непростом «ковидном» 2021 году установили рекорд. Причем по жилищному строительству это были максимальные цифры за всю историю Советского Союза и новой России. А в еще более сложном 2022-м, вопреки всем санкционным ограничениям и экономическим невзгодам, нам даже удалось достичь новых высот — и уже не только по жилью, но и по дорожному строительству. Так, в эксплуатацию введено более 101,5 млн квадратных метров жилья, уложено 170 млн «квадратов» дорог.

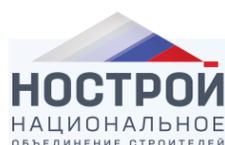
Вместе с тем, в стране ежегодно снижаются административные барьеры в строительстве. Только в 2022-м удалось упразднить 100 утративших актуальность

согласований. На развитие системы ЖКХ в бюджет заложено 130 млрд рублей. И как после этого нам не удержать планку? Необходимо как минимум сделать не меньше того, что было достигнуто в прошлом году.

**Ипотека всем в помощь?**

Ипотека — это лишь поддержка спроса. В прошлом году действительно были приняты очень важные решения о продлении льготной и семейной ипотеки. Они будут работать на новых условиях, и то, что их удалось сохранить, — это первый, скажем так, посыл к тому, что по жилищному строительству мы будем и дальше двигаться в положительном направлении.

**с. 4** ➔



Антон Глушков займется цифровой трансформацией строительства и ЖКХ в секции Совета Федерации **с. 3**

## НОВОСТИ

Главные изменения в налоговом учете с 2023 года, о которых надо знать застройщикам и СРО **с. 14-15**

Дополнительную и оперативную информацию смотрите на интернет-портале «СГ» (stroygaz.ru) и на страницах издания в социальных сетях

## НОВОСТИ



## КОРОТКО

## НЕТ ПРОБЛЕМЫ

Как сообщила пресс-служба Фонда развития территорий, в России долгие годы отсутствуют в 21 регионе. За 2022 год удалось решить проблему 54 тыс. граждан, полностью восстановлены права граждан — участников долевого строительства в девяти субъектах: Ямало-Ненецком АО, Тверской и Пензенской областях, Забайкальском и Камчатском краях, Республиках Коми, Карачаево-Черкесии и Мордовии, Еврейской АО; долгие годы также отсутствуют в Белгородской, Курской, Магаданской, Мурманской, Псковской и Сахалинской областях, Республиках Алтай, Марий Эл, Чечне и Кабардино-Балкарии, в Ненецком и Чукотском АО.

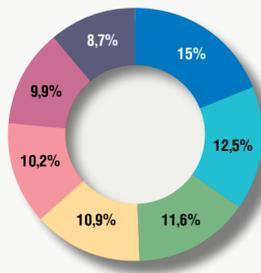
## ИНВЕСТИЦИОННЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ

По предварительным данным консалтинговой компании NF Group в Санкт-Петербурге, объем инвестиций в городскую недвижимость к концу 2022 года достиг примерно 100 млрд рублей. Наблюдается сокращение вложений в площадки под девелопмент, все же остающиеся лидерами в структуре инвестирования (55 млрд рублей), объем же инвестиций в готовые объекты коммерческой недвижимости (45 млрд) в 2,7 раза превысил показатели 2020 года. В 2023 году площадки под девелопмент жилой недвижимости останутся драйвером рынка, однако их доля будет и дальше сокращаться, а доля коммерческой недвижимости расти, в том числе и за счет сделок с активами иностранных компаний.

## В СРЕДНЕМ ПРОИНДЕКСИРОВАНО

Большинство российских компаний в течение последнего года повышало зарплаты сотрудников, а средний размер этого повышения составил 8,9%. Как следует из опроса, проведенного сервисом по поиску работы SuperJob в первой половине января в 46 населенных пунктах страны, менее полугода назад индексировали зарплаты 36% компаний, 6-12 месяцев назад 33%, при этом в каждом втором случае прибавка составила 5-10%, в каждом десятом 11-25%.

## Рост зарплатных предложений работодателей по отраслям:



Источники: SuperJob.ru

## Неоспоримый аргумент

Нарушителей правил утилизации мусора накажут по камерам



SHUTTERSTOCK/ROTORUM

Алексей ЩЕГЛОВ

11 января вступили в силу законодательные изменения, способствующие более эффективному выявлению и привлечению к ответственности граждан, наносящих ущерб окружающей среде. Согласно внесенным в Кодекс об административных правонарушениях (КоАП) РФ новеллам, отныне данные автоматических комплексов видеонаблюдения можно будет использовать в качестве свидетельств правонарушений, совершенных лицами, незаконно сбрасывающими

отходы из транспортных средств на обочинах дорог и на прилегающие к ним территории, в том числе в лесополосы.

Внесение данных поправок было инициировано Московской областной Думой совместно с региональным Министерством экологии. Как подчеркнул «Стройгазете» подмосковный министр экологии и природопользования Тихон Фирсов, речь в них все же идет не о водителях или пассажирах легковых машин, выбрасывающих на ходу мелкий бытовой мусор: хотя такие поступки несомненно выглядят неприглядно, они,

скорее, свидетельствуют об уровне культуры и воспитания человека. Предложенные же областными чиновниками изменения в КоАП направлены на искоренение злостных нарушителей, которые, используя автотранспорт, наносят природе существенный ущерб.

«Главная цель — борьба с крупными несанкционированными свалками и навалами отходов вблизи автотрасс, представляющими сегодня серьезную проблему», — пояснил Тихон Фирсов, добавив, что с принятием данных поправок в российский законодательстве впервые появилась ответственность для нарушителя за сброс отходов, предполагающая конфискацию орудия правонарушения — транспортного средства, из которого был осуществлен сброс. Кроме того, привлекается к ответственности будет непосредственно собственник транспортного средства, а не управявшее им физическое лицо. Это исключит еще и частые случаи, когда компании, сдающие в аренду технику недобросовестным гражданам, могли избежать ответственности.

По словам министра, если раньше не было механизма для привлечения нарушителя к ответственности, поскольку он не мог быть задержан с поличным, особенно в ночное время, то теперь для этого даже не нужен инспектор экондорзора: запись с видеонаблюдения станет исчерпывающим аргументом для вынесения решения о наказании. Кроме того, видеонаблюдение поможет сократить расходы региональных бюджетов на ликвидацию свалок, поскольку средства на эти цели по мере развития сетей видеонаблюдения будут все больше высвобождаются с непосредственных нарушителей правил перевозки и складирования отходов.

## Неустойки ВЗЫЩУТ ПО-СТАРОМУ

Особый порядок расчета пени по «коммуналке» будет действовать еще год

Сергей ВЕРШИНИН

Правительство РФ продлило на весь 2023 год действие своего прежнего постановления №474 от 26.03.2022 о порядке расчета пени по долгам за жилое помещение и коммунальные услуги, взносам за капитальный ремонт, платежам по договорам энергоснабжения и обращения с отходами.

Как пояснили «Стройгазете» эксперты компании «Гарант», это значит, что, как и в прошлом году, пеня в указанных случаях будет по-прежнему начисляться, исходя из минимального значения ключевой ставки Центробанка РФ, действующей по состоянию на 27 февраля 2022 года или на день фактической оплаты.

Аналогичный способ начисления пени предусмотрен также для случаев установки в многоквартирном доме общедомового прибора учета за счет ресурсоснабжающей организации (РСО) с предоставлением расщетки и в случае просрочки РСО исполнения обязательства по их установке, замене и эксплуатации по договорам, заключаемым в соответствии с законодательством РФ об энергосбережении.



SHUTTERSTOCK/ROTORUM

Кстати ■ Ранее в Подмосковье функционировало 39 полигонов; все они были постепенно закрыты для приема новых отходов. Помимо «Сьяново», рекультивировано еще три полигона: «Часцы» в Одинцовском округе, «Парфеново» в Сергиево-Посадском и «Каурцево» в Наро-Фоминском. Предполагается, что к 2024 году будет приведена в порядок территория еще на 27 полигонах; оставшиеся будут рекультивированы до 2030 года.

Когда в 2016 году полигон был закрыт, на нем было накоплено свыше 1,8 млн кубометров отходов. При этом работы по рекультивации стартовали лишь в октябре 2020 года. Их заказчиком выступила местная городминистрация, а подрядчиком стало АО «МСУ-1», уже имевшее опыт подобных работ и необходимые компетенции. В частности, проектными решениями была предусмотрена активная дегазация тела полигона и сбор фильтрата методом обратного осмоса.

## Чистка завалов

Завершена рекультивация подмосковного полигона «Сьяново»

Алексей ЩЕГЛОВ

В Московской области активно продолжается процесс возвращения к жизни территорий, отведенных в свое время под крупные мусорные свалки. Реализация этих мероприятий идет в рамках федерального проекта «Чистая страна» национального проекта «Экология». Так, на днях была в плановый срок завершена работа по рекультивации полигона «Сьяново», расположенного в Серпухове.

Данный полигон эксплуатировался с 1999 года и являлся не самым старым по сравнению с другими аналогичными объектами, но его мощности достаточно быстро были исчерпаны. «Это был один из самых больших и проблемных полигонов Подмосковья», — рассказал «Стройгазете» министр экологии и природопользования Московской области Тихон Фирсов. — Он эксплуатировался так интенсивно, что через 17 лет складировать мусор на нем было уже просто некуда».

## Мандат на представительство

Управдомы смогут активнее отстаивать интересы жителей в судах



SHUTTERSTOCK/ROTORUM

Алексей ЩЕГЛОВ

Депутаты Госдумы РФ разработали поправки в законодательство, которые позволят проще решать в судах споры, связанные с качеством и оплатой коммунальных услуг, обслуживанием общедомового имущества и т. п. Законопроект уже прошел обсуждение в профильном комитете нижней палаты парламента.

Согласно инициативе законодателей, предполагается упростить участие в судебных заседаниях председателей советов многоквартирных домов (МКД) в качестве представителей интересов жителей. Ее авторы указывают, что в настоящее время представитель может выступать в суде от лица граждан только на основании нотариально заверенных доверенностей, выданных ему владельцами квартир. Однако в реальной жизни такой порядок представительства практически не работает: собрать со всех собственников помещений доверенности зачастую нет

никакой возможности, так как многие из них проживают по другим адресам, систематически уклоняются от какого-либо участия в принимаемых по дому решениях и т. п. Обойтись без доверенностей как раз и предлагают разработчики законопроекта — но при условии, что соответствующими полномочиями председателя наделит общее собрание жильцов. Для этого и необходимо внести изменения в Жилищный кодекс (ЖК) РФ.

Как указывается в пояснениях к документу, аналогичный порядок представительства интересов жителей уже действует при заключении договора управления домом. По словам заместителя председателя Комитета Госдумы РФ по строительству и ЖКХ Светланы Разворотневой, этот законопроект все ждут давно, ведь после его принятия управдомы получат дополнительные возможности по эффективной судебной защите прав жителей по широкому кругу вопросов.

«В рамках статьи 161-1 ЖК РФ, касающейся функций органов управления МКД, мы очень много полномочий делегировали совету МКД и его председателю и дали им право получать вознаграждение за свою работу», — пояснил «Стройгазете» заместитель исполнительного директора «ЖКХ-Контроль» Андрей Костянов. — Но когда возникают вопросы, требующие судебного разбирательства, председателю совета дома приходится буквально бегать за каждым собственником. Хорошо еще, если в доме 10-15 квартир, но ведь у нас сейчас есть новостройки, где их сотни, соответственно, получить столько доверенностей просто физически невозможно».

Видя безусловную пользу от законодательной инициативы, эксперт при этом настаивает на обязательном применении процедуры уведомления собственников жилья о том, что председатель начал какую-то тяжбу в отношении имущества МКД, чтобы в случае несогласия с позицией управдома они могли отозвать это решение.



## Цифровые советы

Антон Глушков вместе с сенаторами проанализирует отраслевые информсистемы

Сергей ВЕРШИНИН

Решением председателя Совета по развитию цифровой экономики при Совете Федерации (СФ) РФ Андрея Турчака создана секция «Цифровая трансформация строительства и жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ)». В ее состав, в частности, вошел президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков.

Секция создана для обеспечения деятельности Совета, включая подготовку материалов по вопросам развития в отрасли новых технологий и проектов в сфере цифровой трансформации на территориях субъектов РФ и формирования региональных документов стратегического развития, которые будут рассматриваться на заседаниях Совета. В числе основных направле-

ний, которыми предстоит заниматься секции, — анализ соответствия функциональности государственных информационных систем в строительстве и ЖКХ требованиям нормативно-правовых актов и методологическое сопровождение мероприятий по цифровизации строительного комплекса. В частности, по применению технологий информационного моделирования на всех этапах жизненного цикла объектов капитального строительства и инфраструктуры; проведение в цифровом формате процедуры экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий; управление проектами госзаказа и трудовыми ресурсами и др.

В состав секции вошли представители органов власти, а также организаций, в том числе и общественных. Возглавил секцию заместитель председателя Комитета СФ РФ по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Дмитрий Кузьмин, ответственным секретарем назначен помощник первого заместителя председателя СФ РФ Павел Шараев.

98 99 100 лет  
Строительная газета  
ИНВЕСТИЦИИ ПРОИЗВОДСТВО АРХИТЕКТУРА ЖКХ

ПОДПИСКА НА «СТРОИТЕЛЬНУЮ ГАЗЕТУ»



Подписку на электронную / печатную версию издания «Строительная газета» можно оформить на сайте [www.stroygaz.ru](http://www.stroygaz.ru) в разделе «Подписка»

или отправить заявку в свободной форме по электронной почте [info@stroygaz.ru](mailto:info@stroygaz.ru)

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

ПОДПИСКУ С КУРЬЕРСКОЙ ДОСТАВКОЙ

можно оформить через электронный подписной каталог ООО «УП Урал-Пресс» — на сайте [www.ural-press.ru](http://www.ural-press.ru)

ПОДПИСКА ВО ВСЕХ ПОЧТОВЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ РОССИИ ПОДПИСНЫЕ ИНДЕКСЫ

Официальный каталог АО «Почта России»	Для индивидуальных подписчиков: ■ П2012 — на полгода ■ П3475 — на год	Для предприятий и организаций ■ П2011 — на полгода ■ П3476 — на год
---------------------------------------	---	---

ПОДПИСКА — ГАРАНТИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВСЕХ НОМЕРОВ ГАЗЕТЫ



ПРИ КООРДИНАЦИИ МИНСТРОЯ РОССИИ ПРОДОЛЖАЮТСЯ РАБОТЫ ПО ВОССТАНОВЛЕНИЮ ИНФРАСТРУКТУРЫ, В ТОМ ЧИСЛЕ ДОРОЖНОГО СОЕДИНЕНИЯ В НОВЫХ РЕГИОНАХ, ВОШЕДШИХ В СОСТАВ РФ

На сегодня восстановлено:

в ДНР 162 дороги и 10 мостов

в ЛНР 29 дорог и 5 мостов

В Запорожской и Херсонской областях 4 дороги и 1 мост



## РЕГУЛИРОВАНИЕ

**с.1** Александр Ломакин: Второй важный фактор — развитие инфраструктуры. На сегодняшний день запущено большое количество механизмов, позволяющих развивать инфраструктуру в регионах. Ведь наша задача не просто строить «коробки», создавать, как иногда говорят, «человечники» — от нас требуется строить современные дома в комфортной среде. У нас ведь даже фелдпроект так и называется: «Формирование комфортной городской среды», он реализуется в рамках национального проекта «Жилье и городская среда». Чтобы среда была действительно комфортной, существует целый набор программ. Часть из них объединена в так называемое инфраструктурное меню: это инфраструктурные бюджетные кредиты (ИБК); средства Фонда национального благосостояния (ФНБ), которые выделяются через Фонд развития территорий (ФРТ); инфраструктурные облигации; меры поддержки, которые оказывают ВЭБ.рф и Минэкономразвития России, — то есть целый набор соответствующих инструментов. И нужно отметить, что они, несмотря на все сложности, в текущем году не только не сократились, а даже еще расширились, дополнились. Мы уже одобрили заявок на ИБК в размере 1 трлн рублей. И главной государством было принято решение направить на эти цели еще 250 млрд. При том, что заявок было даже на 2 трлн рублей. То есть в стране существует значительная потребность в модернизации и развитии инженерной и транспортной инфраструктуры. Но, к сожалению, денег на все не хватает.

Напомню: на один вложенный государством рубль должно быть не менее одного рубля внебюджетного финансирования. Таким образом, за счет совокупности источников финансирования мы как раз и будем закрывать все имеющиеся потребности.

**А каковы они? На что идут средства?**

Напомню, ИБК выделяются на четыре года. За это время мы построим инженерные сети, дороги, социальные объекты. Это даст задел на 10 лет для возведения рядом с ними жилья, промышленных и культурных объектов, туристических комплексов. Таким образом, ИБК дают существенный толчок для последующего социально-экономического развития региона. Деньги под это уже заложены. В 2022-м регионам было выделено на эти цели 250 млрд рублей, и они уже освоены. На них построено и введено в эксплуатацию 32 объекта инженерно-коммунальной и дорожной инфраструктуры, закуплено 755 единиц транспорта: автобусы, троллейбусы, трамваи. Москва, к примеру, приобрела новые вагоны метро и вагоны для МЦД. В Великом Новгороде и в Калуге появились новые автобусы. Так что эффект — реальный.

А в этом году 100 млрд рублей из президентских, дополнительных 250 млрд, пойдут на Дальний Восток, где ведется разработка мастер-планов местных городов и агломераций. Еще порядка 50 млрд рублей будет выделено новым территориям: там долгое время не занимались поддержанием, модернизацией и развитием инженерной и транспортной инфраструктуры. В данный момент уже подготовлен мастер-план, где даны конкретные предложения по ключевым параметрам градостроительного развития городов Северо-восточной агломерации. Оставшиеся 100 млрд рублей будут распределяться по конкурсу на все субъекты РФ. Помимо этого, в текущем году мы запускаем программу «Модернизация коммунальной инфраструктуры»: по ней в бюджете на два года предусмотрено 130 млрд рублей — 30 млрд на этот год, 100 — на 2024-й. Планируем, что начиная с 2025 года на пятилетку будет выделяться еще по 150 млрд рублей.

**Учитывая планы по комплексному развитию территорий (КРТ)?**

Если ИБК — это финансовый инструмент, то КРТ — юридический. Вместе они как раз и позволяют комплексно модернизировать, развивать ту или иную территорию. Механизм КРТ был запущен в 2020 году, в том же году мы выпустили всю необходимую «нормативку». А

# Будем строить



в прошлом пошла его практическая реализация: было определено порядка 800 территорий с градостроительным потенциалом более 150 млн «квадратов», из них порядка 120 млн — это именно жилье. Сейчас уже ведется разработка градостроительной документации, где идет проектирование, а где-то уже началось строительство. На сегодня мы имеем примерно 70 разрешений на строительство в объеме порядка 1,5 млн «квадратов».

**Где наиболее активно реализуются КРТ?**

Среди передовиков — Московская область (43 договора), затем идет Кировская область (10 договоров). В Ямало-Ненецком автономном округе, Тюменской и Челябинской областях — по 9 договоров; в Республике Марий Эл и Белгородской области — по 6; в Москве, Красноярском крае, Калужской, Иркутской и Свердловской областях — по 5; в Курганской области и Республике Адыгея — по 4 договора.



**Александр ЛОМАКИН**, первый заместитель министра строительства и ЖКХ РФ

**Наша задача — вернуть строительной профессии престиж, который у нее был в свое время, создать все необходимые условия по зарплате, культуре производства, технике безопасности**

**С момента запуска механизма КРТ накопилось немало вопросов по его совершенствованию. Что планируется сделать в этом направлении?**

Концептуальный пересмотр данного механизма не требуется. Практика реализации проектов КРТ показала аспекты, в которых механизм КРТ нуждается совсем в небольшой и тонкой доработке. Соответствующие поправки уже подготовлены Минстроем России. В прошлом году мы собрали большое количество обращений и предложений регионов по модернизации этого механизма. Сейчас подготовлено порядка 30 изменений в законодательство. Очень надеемся, что в текущем году в весеннюю сессию Госдума РФ примет все необходимые решения, будут внесены изменения в законы и мы соответственно потом уже отработаем все подзаконные акты. Так что регионам станет проще работать.

**О каких изменениях идет речь?**

Эти изменения связаны с вопросами предоставления земельных участков, подготовки документации по планировке территории, чтобы опережающими темпами разрабатывать проектные решения, принимать решения по включению домов в проекты КРТ.

**Минстрой России пообещал поддержку застройщикам, производящим стройматериалы. Расскажите подробнее, что это за программа?**

Есть застройщики, которые не только строят жилье, но сами для себя производят кирпич, бетон, окна, двери и много чего еще. Вот как раз на этих застройщиков и нацелена та программа льготного кредитования, которую мы вместе с ВЭБ.рф разработали. Она позволит застройщикам более эффективно внедрять инновационные решения по импортозамещению. Здесь такой получается замкнутый круг — для того, чтобы эти решения доработать и запустить в производство, нужны деньги, но если будет массовое потребление, то производство выйдет на самоокупаемость. Тем самым усилятся и импортонезависимость всей отрасли.

**Когда программа заработает?**

Планируем ее запустить уже в этом году.

**Что, по вашему мнению, будет с ценами на стройматериалы в целом?**

Как мы с вами видим, цены на стройматериалы в России росли с 2020 года. Но во второй половине прошлого года пошла разнонаправленная динамика. По некоторым направлениям цены продолжают расти, по каким-то стагнируют, а по каким-то даже уже пошло снижение — по той же арматуре.

**Трендом прошлого года стало модульное строительство. С чем это связано? Каковы перспективы технологии?**

Если мы с вами посмотрим историю, то увидим, что этому тренду практически 70 лет. Это и пресловутые пятиэтажки, которые многие ругают, — как один из первых шагов к появлению индустриального модульного строительства. Это и индустриальное панельное домостроительство, когда на заводах производились готовые конструкции, а элементы привозились на объект и быстро собирались на месте. У нас сейчас большинство жилых домов в стране пока не монолитные, а именно панельные, той или иной серии.

Преимущества современных модульных технологий: высокая скорость и качество строительства, низкие трудозатраты, позитивное влияние на рост технологического и промышленного потенциала отрасли. Нынешние технологии позволяют делать индустриальный дом практически любой конфигурации — это размерность и набор комнат, количество квартир на этаже и т. д. При этом неизменно выросло качество производства. Когда на заводе в тепле, в хороших условиях отливается стеновая панель, утепляется, облицовывается, вставляется окно — и все это в сборе привозится на объект и технологично на нем

монтируется, — это совсем другой уровень скорости и, конечно, качества. Китай сегодня очень большое внимание уделяет этому направлению, у них серьезные наработки есть. Но и у нас в стране есть интересные технологии и организации, развивающие модульное строительство: за этим направлением — будущее. Минстроем, со своей стороны, утвержден план мероприятий («дорожная карта»), направленный на создание нормативной и институциональной базы для широкого внедрения технологий модульного строительства в России.

**Модульное строительство — это хорошо. Но все равно кто-то должен эти «панель» собирать руками... Какова ситуация в отрасли с кадрами?**

По сравнению с 2020-2021 годами она поменялась. Те санкционные ограничения, которые были наложены на Россию, привели к тому, что закрылись компании с иностранным участием, что дало вытеснение трудовых ресурсов. Зачастую сейчас в строительство возвращаются специалисты, которые ранее в силу разных причин ушли из отрасли. Наша задача — вернуть строительной профессии престиж, который у нее был в свое время, создать все необходимые условия по заработной плате, культуре производства, технике безопасности.

В строительной сфере (вместе с ЖКХ) работает около 11 млн человек. Только в стройке занято около 6,5 млн работников — представителей более 100 профессий и 500 разрядов и категорий. Вместе с тем, планируется дополнительное привлечение от 0,7 млн до 1,5 млн работников различной квалификации.

**А как обстоят дела с кадрами на новых территориях?**

Для работы в Луганской и Донецкой Народных Республиках, Херсонской и Запорожской областях в 2022 году было оперативно мобилизовано необходимое количество строителей. Ведется работа и по их подготовке. У нас есть Кадровый центр Минстроя России, действующий при подведомстве — «РосКапСтрое». Именно это учреждение сейчас взаимодействует на новых территориях с вузами, средними специальными учебными заведениями, ведет подготовку маляров, штукатуров, каменщиков, кровельщиков, водителей и операторов спецтехники. То есть подготовка идет по всем направлениям. Также мы ведем системную работу с министерствами просвещения и образования.

**Подводя итог нашей беседы: что ждет строительный комплекс в 2023 году?**

В этом году нас ждет большой объем работ, связанный с тем строительством жилья, и с возведением инфраструктурных объектов. Мы должны как минимум выполнить все показатели, которые у нас были в прошлом году. При том, что мы понимаем: сложностей в этом году меньше не будет. Поэтому нам надо просто пожелать друг другу сил, здоровья и успеха, чтобы мы вместе, одной командой, решили все поставленные перед нами задачи.

## ТЕХРЕГУЛИРОВАНИЕ



## На финишной прямой

### Вступление в действие новой ФСНБ отложено на два месяца

Алексей ТОРБА

Обновленная Федеральная сметная нормативная база (ФСНБ-2022) вступит в силу только с 25 февраля 2023 года. Первоначальный запуск был намечен на 30 декабря 2022-го. Решение о переносе было принято Минстроем России 27 декабря (приказ №1133/пр «О внесении изменений в приказ №1046/пр «Об утверждении сметных нормативов» от 30.12.2021»).

По сравнению с действующей ФСНБ-2020, которая фактически повторяла предыдущую редакцию сметно-нормативной базы (ФСНБ-2017) и отличалась от нее лишь косметическими правками, ФСНБ-2022 принципиально новая в части базисного уровня цен, а также включенных в нее в большом количестве новых норм, применяемых строительных материалов, машин и механизмов. Например, в ней содержатся переработанные требования по буронабивным сваям и тоннелепроходческим комплексам, ряд норм по джет-сваям и другие нормативы для строительства метро-

политена, а также регламенты на модульные здания, прокладку наружных инженерных сетей из полимерных материалов (ПВХ, ПНД и т. д.), установку металлических опор наружного освещения, монтаж оборудования пожарной охранной сигнализации и иные правила для новых строительных технологий. Данные изменения стали возможны в том числе благодаря тому, что с момента утверждения ФСНБ-2022 в Федеральной государственной информационной системе ценообразования в строительстве (ФГИС ЦС) был открыт специальный портал, посредством которого в режиме онлайн поступило порядка 140 предложений от представителей российского строительного комплекса по внесению изменений и дополнений в указанную базу.

Главной особенностью новой сметно-нормативной базы является то, что она создана непосредственно для обеспечения перехода с базисно-индексного на ресурсно-индексный метод определения сметной стоимости строительства. Суть этого метода состоит в применении прямых цен из ФГИС ЦС или цен в уровне

Алексей ТОРБА

определения опрокидывающего момента от воздействия ветра, представлена в стандарте организации СТО СА 03-002-2009 «Правила проектирования, изготовления и монтажа вертикальных цилиндрических стальных резервуаров для нефти и нефтепродуктов». Однако в части учета нагрузок для вычисления момента удерживающих сил эта методика не учитывает того, что в штатном режиме работы резервуара существует «мертвый» остаток продукта — минимальный аварийный уровень налива. По мнению многих специалистов, если учесть данную нагрузку в составе момента удерживающих сил, то в обоснованных случаях можно исключить необходимость анкерных резервуаров.

Данное предложение еще три года назад сформулировал ведущий научный сотрудник ООО «НИИ Транснефть» Алексей Катанов в процессе работы над предложениями по изменению №1 к новой редакции ГОСТ 31385, и, считает Александр Кузнецов, надо обязательно реализовать. Ведь в большинстве случаев количество продукта, находящегося над периферийной частью днища, достаточно для

обеспечения расчетной устойчивости резервуара против опрокидывания. Александр Кузнецов отметил также избыточность требований ГОСТ 31385-2016 в части размещения анкерных креплений.

В беседе с корреспондентом «СГ» Александр Кузнецов подчеркнул, что анкеровка резервуаров по большей части не нужна. Сама по себе она недорогая, поскольку масса металла анкерных болтов и креплений обычно не превышает 1% от массы резервуара. Но в связи с анкеровкой, как правило, возрастает толщина фундаментной плиты, потому что должна быть обеспечена расчетная глубина заделки, что увеличивает количество необходимого для устройства фундамента бетона. Так что экономика требует отказаться от излишних требований при проектировании резервуаров. Кроме того, поскольку шаг установок анкерных болтов не должен превышать трех метров, в самой нагруженной части резервуара образуются большое количество концентраторов напряжения, что негативно сказывается на его долговечности. Также это затрудняет размещение врезок в нижнем поясе стенки.



Более 51% — 35% тыс. сметных норм тыс. строительных ресурсов с базисным уровнем цен включено в ФСНБ-2022

не 2022 года с индексами к группам однородных строительных ресурсов. Эти индексы для первых пилотных регионов, готовых к переходу на ресурсно-индексный метод ценообразования, будут опубликованы только 25 февраля, что и повлекло сдвиг срока ввода в действие ФСНБ-2022.

Пока с предложением о расчете индексов изменения сметной стоимости строительства по группам однородных стройресурсов на I квартал 2023 года в Главгосэкспертизу России обратились шесть субъектов РФ — Алтайский и Приморский края, Ивановская, Нижегородская, Новосибирская и Ростовская области. Однако к концу 2022 года этот метод должен охватить и все остальные регионы, так что сроки, как говорится, поджимают. В этой связи на совместном заседании комиссии по вопросам ценообразования в строительстве и технологическому и ценовому аудиту Общественного совета при Минстрое России и комитета по развитию стройотрасли и контрактной системе Национального объединения строителей (НОСТРОИ) министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин отметил, что работа в части ФСНБ-2022 должна делаться еще быстрее, чем сейчас.

Вместе с тем, у сметного сообщества есть возможность адаптироваться к четвертому дополнению и изменениям в ФСНБ-2022, утвержденным профильным министерством тем же приказом №1133/пр. Они предусматривают включение 4 867 новых стройресурсов в сборник «Федеральные сметные цены на материалы, изделия, конструкции и оборудование, применяемые в строительстве в базисном уровне цен», актуализацию 1 150 стройматериалов и удаление 60 устаревших ресурсов. В сборнике «Сметные цены на эксплуатацию машин и механизмов в базисном уровне цен» предусмотрены изменения по 161 машине и механизму.

**Тепло на крыше**

С 24 января вступают в силу изменения №1 к своду правил (СП) 373 «Источники теплоснабжения автономные. Правила проектирования», утвержденные приказом Минстроя России в декабре прошлого года. Ведомственный документ обеспечит возможность широкого применения крышных котельных полной заводской готовности. В частности, в обновленной редакции СП установлены нормы по применению блочно-модульных котельных и котельных наружного типа на кровле зданий.



Современные блочно-модульные котельные поставляются на объект в полной заводской комплектации и запускаются в кратчайшие сроки, а крышные котельные функционируют весь год в автоматическом режиме для отопления и горячего водоснабжения и не нуждаются в постоянном обслуживании оперативного персонала.



«В актуализированной версии документа учтены результаты комплексного исследования отечественной и зарубежной практик и с пользой в автономном теплоснабжении зданий и сооружений различного назначения подчеркнул «Стройгазете» заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Сергей Музыченко. — Новые требования позволяют не разрабатывать проектную документацию для крышных котельных заводской готовности и ограничиться привязкой объекта к зданию. Это сократит сроки их проектирования и уменьшит стоимость строительства на 20%».

Измененный СП 373 дополнен еще и условиями, позволяющими расширить применение полимерных труб в системах теплоснабжения. «Из него также изъяты требования, дублирующие положения нормативных документов МЧС России, — добавляет директор ФАУ «ФЦС» Андрей Копытин. — Кроме того, исключен избыточный пункт о допустимом значении объема теплоносителя в зависимости от мощности котельного оборудования, что особенно актуально для оборудования отечественного производства».

Настоящий СП 373 следует применять при проектировании вновь строящихся и реконструируемых автономных источников теплоснабжения крышных, встроенных и пристроенных котельных, интегрированных в здания и предназначенных для теплоснабжения систем отопления, вентиляции, горячего водоснабжения жилых многоквартирных домов и общественных и промышленных зданий высотой соответственно до 75 и 55 м включительно.



МИНСТРОЙ  
РОССИИ  
ИНФОРМИРУЕТ

### Преодолевая льды

На Северном морском пути (СМП) работает новый атомный ледокол проекта 22220, появившийся в ходе реализации федеральной адресной инвестиционной программы (ФАИП), куратором которой с мая прошлого года является Минстрой России. В соответствии с постановлением правительства РФ, на министерство возложены полномочия по формированию и реализации ФАИП. Строительство и реконструкцию объектов осуществляют главные распорядители средств федерального бюджета.

С конца прошлого года универсальный атомный ледокол «Урал», построенный ФГУП «Атомфлот» (предприятие госкорпорации «Росатом»), обеспечивает безопасные ледокольные проводки судов в акватории СМП — на реке Енисей и в Карском море. В настоящее время в регионе помимо него работают еще два атомохода данного проекта: «Арктика» и «Сибирь».



По своим техническим характеристикам новые атомоходы существенно превосходят своих предшественников, которым требовалась перезагрузка раз в 4-5 лет (ледоколам проекта 22220 — раз в семь лет). Они способны преодолевать льды толщиной до трех метров и обладают высокой автоматизацией. Особенность этих судов — автономность и двухсадовочность: балластные танки позволяют судну менять осадку и эффективно работать как в море, так и на меньших глубинах в устьях рек.

«Сегодня в России в рамках ФАИП, с 1 января вошедшей в состав новой комплексной государственной программы «Строительство», строится еще несколько ледоколов», — рассказал «Стройгазете» заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Юрий Гордеев. — Все они необходимы для того, чтобы обеспечить безопасное судоходство по Севморпути, а к концу 2024 года — открытие круглогодичной навигации в восточном направлении акватории СМП».

В частности, сейчас продолжается строительство в Санкт-Петербурге ледоколов «Якутия» и «Чукотка». Их ввод в эксплуатацию будет способствовать раскрытию транспортного потенциала СМП и комплексному развитию Арктической зоны РФ в целом, что является одним из долгосрочных приоритетов государства. Повышение объема перевозок по СМП имеет первостепенное значение для решения поставленных задач в сфере транспорта и доставки грузов. Развитие этого логистического коридора обеспечивается, в числе прочего, за счет постройки новых атомных ледоколов и модернизации инфраструктуры. В этой работе принимает активное участие ФГУП «Атомфлот».

## С новосельем!



«За прошедшие годы мы до автоматизма отладили механизм переселения», — подчеркивает мэр Москвы Сергей Собянин. — Благодаря этому мы можем существенно ускориться. В 2023-2025 годах для москвичей планируется построить более 5,4 млн квадратных метров нового жилья — почти вдвое больше, чем было введено за предыдущие годы. Соответственно, возрастут и темпы переселения граждан».

Стоит отметить, что программа реновации предусматривает не только возведение жилых домов, но и строительство, реконструкцию и модернизацию инженерной инфраструктуры, обслуживающей новую и уже сложившуюся застройку в районе. Кроме того, в кварталах реновации возводятся новые социальные объекты — школы, детские сады, спортивные комплексы. В част-

ности, в программу заложено строительство около 400 детских садов и школ, более 40 поликлиник, порядка 200 административных зданий и свыше 100 физкультурно-оздоровительных комплексов. Наличие такой инфраструктуры в шаговой доступности от новых домов позволит повысить качество жизни в новых кварталах и снизить загруженность городских дорог, сократив внутреннюю маятниковую миграцию.

Подчеркнем, программа реновации жилья находит живой отклик среди горожан. Декан факультета городского и регионального развития Национального исследовательского университета «Высшая школа экономики» Евгений Михайленко сообщил, что каждый двадцатый москвич рассчитывает решить «квартирный вопрос» с помощью этой программы.

### Кстати

Почти 220 старых жилых домов, вошедших в программу реновации, являются объектами авторской архитектуры и будут сохранены. В прошлом году были завершены обследования и согласованы предложения о дальнейшем использовании этих зданий. По 35 объектам уже принято решение: после реконструкции они будут перепрофилированы под социальные и административные функции. При этом москвичи, проживающие в таких домах, получат равнозначное жилье в современных и комфортных новостройках недалеко от них.



Сергей СОБЯНИН,  
мэр Москвы

**В ближайшие три года темпы программы реновации вырастут в два раза. Из «хрущевок» переселится еще 200 тыс. жителей. Задача крайне сложная, но я уверен — мы справимся**

## Вызов И ВОЗМОЖНОСТЬ одновременно

Тренд на скорость и качество принятия решений набирает обороты



Анастасия МОРОЗОВА,  
генеральный директор  
компании IYNO

Минувший год однозначно был непростым для всех участников рынка недвижимости: наблюдались и снижение покупательского спроса, и волатильность цен строительных материалов, и сложность выстраивания логистических цепочек. Уход зарубежных IT-вендоров еще больше осложнил положение, заставив менять то, что давно работало. Девелоперы оказались перед выбором: либо принимать решения, полагаясь на интуицию, рискуя при этом маржинальностью проекта, либо пересматривать сложившиеся процессы, внедрять новые цифровые продукты и решения. Как заметил один из застройщиков, «сегодня мы констатируем себестоимость по факту, но не управляем ею».

Да, большинство строительных проектов уже переведено с бумажных носителей на цифровые, но это скорее процесс автоматизации, чем цифровизации: данные связывают в различных приложениях, редко связаны между собой и тем более с информационной моделью проекта. Чтобы понять картину целиком, их нужно по-прежнему собирать из разных источников и проверять на достоверность. Инвестиции в «цифру» сделаны, а желаемого эффекта нет.

Поэтому сегодня основным вызовом стала потребность в объединении всего массива постоянно меняющихся данных о проекте в



единую систему. Застройщики, которые смогут это сделать, получат значительное преимущество в скорости и качестве принимаемых решений, направленных на повышение операционной эффективности. Мы особенно это почувствовали под конец 2022 года, когда резко возрос спрос на IYNO Service — модель, при которой результат в виде данных девелопер получает уже через две недели. Так, на проекте «River Park Towers Кутузовский» (реализует АЕОН Девелопмент) наша команда объединила информацию об объемах и стоимости работ из разных источников, синхронизировав их и устранив обнаруженные расхождения. В свою очередь, НПЦ «Развитие города» с помощью нашей модели проверил договорную ведомость объемов работ на проекте жилого дома по реновации. Расхождения были исправлены. Более 17% позиций текущей ведомости скорректировали, а по некоторым из них конечные значения изменилиськратно.

С точки зрения развития и внедрения технологий информационного моделирования (ТИМ) на уровне всего стройкомплекса важно, чтобы отечественные производители

программного обеспечения также могли ускорить свои разработки: чем больше на рынке будет новых цифровых продуктов и чем активнее конкуренция, тем выше будет их качество. Здесь, на мой взгляд, важна государственная поддержка разработчиков отдельных компонентов для ТИМ. Практика использования готовых компонентов очень распространена во всех отраслях, но в строительстве нужны специальные, позволяющие работать с огромными массивами пространственно-геометрических данных — и не просто просматривать их, а обрабатывать. Однако сегодня наблюдаются дефицит таких компонентов (особенно импортных) или снижение уровня возможностей, которые они предоставляют. Разработка собственных высококачественных и математически сложных компонентов требует и времени, и весьма глубоких компетенций. Поэтому очень важно, чтобы подобные задачи были на радаре у Минцифры и Минстроя, так как от их реализации зависит цифровое будущее отрасли. Небольшие технологические компании-стартапы могут написать много приложений для конечных пользователей, однако написание таких компонентов в одиночку для большинства практиков неподъемная задача. В первую очередь потому, что это долго и дорого.

В какую бы сторону мы ни посмотрели, бизнес требует, чтобы решения принимались быстрее, были более оптимальными, а скорость реализации проектов повышалась. При этом возможности значительно расширить ресурс сегодня нет. Чтобы достичь всех этих параметров сразу, мы уже не можем опираться на привычные процессы принятия решений. Датацентричный подход к управлению, превращение разрозненных данных в единую информацию представляется одним из инструментов, которые в стройке используются пока в минимальной степени. Это и вызов, и возможность, так как дает надежду, что в этом году, внедрив новые механизмы по работе с данными, мы справимся со всеми новыми сложными задачами.



## Мало построить, надо реализовать

Северная столица столкнулась с «перепроизводством» жилья?

Светлана СМИРНОВА

По официальным данным, в 2022 году в Санкт-Петербурге введено в эксплуатацию 1 414 новых домов на 70 206 квартир общей площадью свыше 3,4 млн квадратных метров. Таким образом, прошлогодний целевой показатель, установленный Минстроем для Северной столицы, перевыполнен на 1,5%. В лидерах по вводу жилья Приморский район с 60 новостройками (23 758 квартир площадью 978 тыс. «квадратов»). На втором месте Выборгский район — 35 домов (14 309 / 694 тыс.). «Бронза» у Московского района, где появилось 15 новых домов на 5 992 квартиры площадью 278 тыс. кв. м.

Однако жилье надо не только построить, но и реализовать, что в нынешних условиях весьма непросто. Не случайно в последнее время в разговорах с представителями петербургских девелоперских компаний все чаще звучит слово «затоваривание».

### Профицит предложений

На фоне выросших темпов строительства участники городского рынка недвижимости отмечают проблемы с продажей новостроек. По данным Единой информационной системы жилищного строительства, к январю в Санкт-Петербурге реализовано 36% возводимого сейчас жилья, 42% пока не нашло покупателей, а в 22% строящихся домов еще не открыты продажи. Как отмечают эксперты портала Novostroy, в хорошие для рынка годы к моменту ввода в эксплуатацию в проектах оставалось от силы 5-10% нераспроданных квартир, а в некоторых жилых комплексах (ЖК) их и вовсе не было. Сейчас же девелоперы не могут продать даже ликвидные варианты с хорошими скидками. При этом в новостройках, которые планируют сдать в эксплуатацию в этом году, доля нереализованных квартир, по оценкам аналитиков, может оказаться еще выше — на уровне 50%, что будет самым высоким показателем по «затовариванию» за всю историю современного российского рынка жилья.

«К IV кварталу 2022 года предложение уже вдвое превышало спрос, несмотря на успешную маркетинговую кампанию застройщиков с предложением ипотеки по околонулевым ставкам», — отметила директор департамента по маркетингу и продажам компании «Балтийская жемчужина» Ася Левнева. По ее словам, на первичном рынке Северной столицы сложилась ситуация профицита предложения.

Эксперт объясняет это тем, что в период ажиотажного спроса на жилье после введения программы субсидируемой ипотеки свои жилищные условия уже улучшили практически все, кто имел для этого финансовые возможности. Для восполнения исчерпанного платежеспособного спроса необходим рост благосостояния граждан, но после пандемийного кризиса тут же начался период санкций, поэтому повышение первоначального взноса до 1-1,5 млн рублей и среднего срока кредитования до 23 лет при отсутствии роста реальных доходов населения сделали покупку недвижимости недоступной для большинства россиян. «А отъезд активных работающих потребителей за рубеж не только наполнил вторичный рынок дешевым предложением, но и лишил новостройки потенциальных покупателей», — добавила представитель девелоперской компании.

### Индикатор для новостроек

По мнению президента Санкт-Петербургской национальной палаты недвижимости Дмитрия Щегельского, количество проданных «квадратов» является лакмусовой бумажкой состояния рынка новостроек. «Перед тем, как выяснить цифру сделок на первичном рынке, я решил перепроверить имеющиеся у меня данные и сравнить их с официальной статистикой, которую я публиковал буквально 5 января. И к своему удивлению обнаружил: всего за 10 дней площадь нераспроданных новостроек в целом по России увеличилась на 5%, их доля выросла на 2 процентных пункта», — отметил он. При этом эксперт считает, что часть введенного в 2022 году жилья была продана в 2020 и 2021 годах, поэтому с реализацией сданных в 2022 году «квадратов» проблем быть не должно. Они будут у новостроек, которые введут в будущем.

Дмитрий Щегельский также отметил, что показателем реального состояния дел у застройщиков он считает существенную долю (примерно 50%) сделок, совершаемых с помощью субсидированной ипотеки. По утверждению эксперта, если бы льготного кредитования не было, то провал в продажах мог бы быть намного больше.

Еще одну причину падения покупательского спроса он видит в том, что сегодня долги и снижения цен на менее ликвидные лоты. «При этом согласованные для получения кредитов под строительство банками модели и высокие издержки не позволяют давать огромные скидки. Скорее всего, снижать будут цены, завышенные искусственно,

и также предлагать разработанные совместно с банками привлекательные ипотечные продукты», — считает она.

Петербургские аналитики отмечают, что данный тренд уже сформировался: в декабре некоторые застройщики начали понижать цены, при этом в Северной столице девелоперы делали это в завуалированном виде: предлагали покупателям различные бонусы, такие как «ремонт в подарок» или «кладовка в подарок».

Как отмечает Дмитрий Щегельский, у застройщиков имеется негласный «корпоративный кодекс», согласно которому они стремятся не переписывать ценники, а применять акции, потому что понимают: как только покупатель увидит реальное снижение цен, он займет выжидательную позицию и будет надеяться на еще больший дисконт. «Тот из застройщиков, кто первый начнет по-настоящему снижать цены, «снимет сливки», после чего произойдет вал снижения до точки безубыточности», — предполагает эксперт.



Ольга ТРОШЕВА,  
руководитель консалтингового центра  
«Петербургская недвижимость»:

**На возвращение покупателя спроса должны работать льготная ипотека и субсидированные программы застройщиков. Такая поддержка обязательно отразится на средней стоимости жилья. Эти механизмы уже являются драйверами рынка и в 2023 году**

### Скинем все?

С коллегой соглашается и Ася Левнева, которая также считает, что сейчас сформирован рынок покупателя. Это значит, что застройщики должны будут искать всевозможные способы поддержания интереса к своим проектам с помощью новых маркетинговых акций и снижения цен на менее ликвидные лоты. «При этом согласованные для получения кредитов под строительство банками модели и высокие издержки не позволяют давать огромные скидки. Скорее всего, снижать будут цены, завышенные искусственно,

а также предлагать разработанные совместно с банками привлекательные ипотечные продукты», — считает она.

Петербургские аналитики отмечают, что данный тренд уже сформировался: в декабре некоторые застройщики начали понижать цены, при этом в Северной столице девелоперы делали это в завуалированном виде: предлагали покупателям различные бонусы, такие как «ремонт в подарок» или «кладовка в подарок».

Как отмечает Дмитрий Щегельский, у застройщиков имеется негласный «корпоративный кодекс», согласно которому они стремятся не переписывать ценники, а применять акции, потому что понимают: как только покупатель увидит реальное снижение цен, он займет выжидательную позицию и будет надеяться на еще больший дисконт. «Тот из застройщиков, кто первый начнет по-настоящему снижать цены, «снимет сливки», после чего произойдет вал снижения до точки безубыточности», — предполагает эксперт.

### Строить больше

Но есть на петербургском рынке первичной недвижимости и оптимисты, не считающие «затоваривание» проблемой. Так, по словам генерального директора VSN Realty Яны Глазуновой, в какой-то степени девелоперам сейчас выгодно говорить об этом: таким образом они пытаются получить от государства дополнительное финансирование и различного рода меры поддержки, и «затоваривание в условиях пониженного спроса» для этого — отличный аргумент. Однако действительно помочь рынку вернуться в равновесие, по ее мнению, может только растущий объем предложения: «в таком случае цены реально могут пойти вниз». Возможно, именно поэтому снижать строительные объемы и темпы ввода не намерены, к примеру, в Seel Group — компании, занявшей в 2022 году первое место по новостройкам среди петербургских застройщиков и второе место по стране: «чем будет больше, тем лучше».

### Для сравнения:

■ В 2021 году в Санкт-Петербурге появилась 1 501 новостройка на 71 673 квартиры, но их совокупный «метраж» на 30 тыс. «квадратов» ниже результата 2022-го.

## КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



Ирина УШАКОВА, старший директор, руководитель платформы консалтинговых услуг и отдела инвестиций и рынков капитала CORE.XP

По предварительным итогам 2022 года, общий объем инвестиций в российскую недвижимость в целом составил 375 млрд рублей, снизившись на 8% по отношению к результату 2021 года. При этом, если вложения в площадки под жилье за год сократились на 33%, то инвестиции в коммерческие объекты выросли на 25% в годовом сопоставлении, достигнув 221 млрд рублей. Лидерами стали офисный и складской сегменты, привлекая 37% и 34% всех вложений соответственно. Только на склады — благодаря закрытию ряда крупных сделок — пришлось 75 млрд рублей, что является историческим рекордом для сегмента.

Важно отметить: в большей степени рост инвестиций в российскую коммерческую недвижимость стал результатом продажи объектов иностранным собственникам (29% от объема вложений 2022-го по сравнению с 10% в 2021-м).

Основной спрос со стороны инвесторов в прошлом году был сосредоточен на активах в Москве (69% всех инвестиций против 76% в 2021 году) и Санкт-Петербурге (снижение на 4% до 19%). Все, что «растеряли» две столицы, осело в регионах, которые преимущественно за счет продаж иностранцами торговых объ-

# Купи / продай

## Почему в 2022 году росли инвестиции

### В российскую коммерческую недвижимость



ектов увеличили свою долю с прошлогодних 3% до нынешних 12%.

Что касается прогноза на текущий год, то высокий риск мировой рецессии в 2023-м (по данным Oxford Economics, рост мирового ВВП только с весны по осень 2022-го скорректиро-

вался с 3,2% до 1,2% соответственно) окажет дополнительное давление на экономику России. ВВП страны в этом году может снизиться на 2-4%.

В связи с этим можно ожидать, что в 2023 году общий объем вложений в недвижимость

России достигнет порядка 300 млрд рублей, из них около 200 млрд придется на «коммеррку». А учитывая продолжающийся процесс ухода иностранных собственников с российского рынка, в сегменте вес год будут наблюдаться крупные сделки с куплей-продажей объектов.

лось сохранение доходов на уровне 2021-го, при этом некоторые объекты показывают даже небольшую положительную динамику, в том числе за счет выплаты штрафов уходящими иностранными брендами, которые также учитываются в доходной составляющей.

Средний уровень вакансий по итогам III квартала прошлого года составил в целом 13,9% в крупноформатных ТЦ — в диапазоне от 3% до 19% (без учета иностранных брендов, приостановивших работу магазинов на территории РФ). Доля занимаемых помещений с арендаторами «на паузе» в суперрегиональных проектах варьируется в диапазоне 4-30%.

#### Назад пути нет

В текущей ситуации многие девелоперы предпочитали отложить ввод новых объектов, в результате объем скорректированного нового предложения, заявленного к вводу в 2022 году в столице, сократился почти на 60%. На конец декабря в Москве введено почти 96 тыс. квадратных метров новых качественных торговых площадей — минимальный результат за последние 10 лет. В основном он был сформирован районными ТЦ, доля приостановивших в них работу арендаторов не превышает 10%, они не потеряли ни в трафике, ни в доходе. Стоит также отметить, что даже в такой сложный год девелоперы вводили яркие и уникальные проекты — например, многофункциональный комплекс (МФК) «Солнце Москвы» (арендопригодная площадь — почти 18 тыс. «квадратов»), являющийся частью новой развлекательной инфраструктуры, включающей в себя крупнейшее в Европе колесо обозрения высотой 140 м.

В 2023 году объем ввода ожидается на уровне 240 тыс. кв. м — за счет все тех же районных объектов. Ощутимая доля придется на проекты транспортно-пересадочных узлов и торговых центров окружного формата.

Уже сейчас мы наблюдаем, что рынок меняется и уже не вернется в прежнюю конфигурацию. Большая часть собственников и управляющих компаний сейчас находится в активном поиске новых решений, что по сути является экспериментом для сегмента. ТЦ и российские ритейлеры продолжают реализовывать различные сценарии по замещению ушедших брендов, также мы не исключаем и выход на наш рынок новых международных марок. Ввод новых ТЦ пойдет сдержанными темпами: девелоперы будут выводить на рынок качественные и максимально подготовленные к открытию проекты.



Анна НИКАНДРОВА, партнер Nikoliars

Сегмент торговой недвижимости уже третий год подряд находится в стрессовой ситуации, при этом текущие события оказали даже большее влияние на рынок, чем коронакризис. Однако сейчас мы наблюдаем, как игроки рынка ритейла ищут различные способы решения возникших проблем — кем заменить ушедшие иностранные бренды, как обеспечить посещаемость и доходы торговых центров (ТЦ), как сохранить качество сервиса на текущем уровне и т. д.

В 2022 году сегмент отечественного ритейла — как и весь рынок недвижимости — столкнулся с уникальной ситуацией: если во время пандемии весь мир боролся с однотипными сложностями и мы могли отчасти перенять опыт глобальных лидеров в решении тех или иных вопросов, то нынешняя ситуация развивалась только в нашей стране. Уход или приостановка работы иностранных брендов, которые формировали основной трафик в проектах, серьезные проблемы с контентом у кинотеатров, изменение потребительского поведения — конечно же, все эти факторы отразились на общей «атмосфере» в сегменте торговых центров. И впервые — не оглядываясь на международный опыт, а ориентируясь только на знания и особенности нашего рынка, — мы вынуждены искать индивидуальные решения для каждого конкретного случая.

#### Незаменимых не бывает?

По состоянию на конец прошлого года об окончательном уходе из России заявили 13 международных ритейл-холдингов (23 бренда), 24 международных ритейлеры (59 брендов) продолжают оставаться в режиме «на паузе», оставшаяся свои магазины закрытыми, 18 иностранных ритейлеров (27 брендов) перевели свои российские подразделения на другие юридические лица путем продажи бизнеса в стране локальным собственникам либо китайским, турецким или арабским холдингам и возобновили работу магазинов под новыми вывесками.

Отрасль торговой недвижимости, являясь консервативной в своем восприятии, не до конца оценивала потенциал российских брендов. Однако в сегменте fashion отечественные операторы, несмотря на высочайшую конкуренцию с международными игроками, еще до

# Ставка на район

## Российский ритейл ищет свой путь



# 96

тыс. «квадратов»

новых качественных торговых площадей было введено в строй в Москве к концу 2022 года

2022-го смогли завоевать любовь и доверие покупателей и занять достойные места в качественных торговых центрах. Российские бренды в последние годы формировали различные стратегии по расширению своего бизнеса, увеличению ассортимента матрицы, а также планировали довольно агрессивную экспансию. Сейчас на фоне ухода ряда международных брендов те игроки, у кого были подготовлены такие стратегии, получили дополнительную возможность для их реализации. В том числе, они могут занимать топовые локации в качественных ТЦ.

Например, в торгово-развлекательном центре (ТРЦ) «Афимолл-Сити» свои новые магазины открыли бренды 12storeez, CHARUEL, 2Mood, Mavelty, Love Republic, Present Simple, а бренд «Слепая Курица» освоил новый для себя формат мультибрендового магазина обуви и аксессуаров. ТЦ «Авианарк» отметились открытиями новых магазинов брендов You, Nomi, LIME. В ТЦ «Атриум» открылся новый флагманский магазин бренда CHARUEL, а также

распахнули двери магазины брендов Nomi, NOUN и You.

Естественно, еще рано с оптимизмом говорить о полном замещении ушедших брендов, однако мы видим, что многие лидирующие торговые центры и ведущие российские операторы уже реализовали сценарий по замене ушедших брендов — и мы с надеждой будем наблюдать за их совместными успехами в будущем.

#### Посещаемость и доходы

Сегодня посещаемость и доходы ТЦ и ТРЦ сильно зависят от каждого конкретного объекта, от того, насколько успешно он смог справиться с возникшими сложностями, в первую очередь — найти замену закрывшимся магазинам. «Закрытые двери» приводили к оттоку посетителей даже от открытых магазинов, находящихся в галереях по соседству.

Если говорить о стабильных объектах как в Москве, так и в регионах, и не рассматривать стрессовые активы, то с учетом приостановки работы торговых центров на несколько месяцев в 2020 году падение доходов составило от 15 до 30%. В 2021-м проекты отыграли потери доходов до 90-95% к доковидному периоду, есть единичные проекты, выравнявшие показатели доходов к 2019 году. В 2022-м наблюда-

## КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



Елена АКАТОВА, директор направления по работе с арендодателями департамента офисной недвижимости NF Group

Минувший год стал периодом беспрецедентных вызовов для рынка офисной недвижимости. После пандемии, когда бизнес был вынужден оптимизировать офисные площади в связи с переводом сотрудников на удаленку, текущий кризис снова поставил рынок в затруднительное положение. Уход международных арендаторов привел к росту вакансий в офисах класса А, особенно в сегменте «Прайм» — в самых качественных объектах, расположенных в центральных деловых районах столицы. Тем не менее, последствия кризиса оказались не такими драматичными, как можно было ожидать.

#### К вводу не готовы

В 2022 году на рынок вышло мало новых проектов: разрешение на ввод получали только те, которые до марта находились в высокой стадии готовности. Застройщики тем временем взяли паузу, поскольку запускать новое строительство в ситуации неопределенности довольно рискованно. Учитывая срок возведения офисного здания — от 2,5 до 3 лет, — сейчас на продвинутой стадии готовности находится небольшое количество объектов, так как начало их девелоперского цикла пришлось на «пандемийный» 2020 год, когда рынок также находился в фазе низкой активности. Таким образом, по предварительным оценкам, результат 2022 года по вводу может оказаться вдвое ниже 2021-го и составить около 280-300 тыс. квадратных метров нового предложения.

Стоит отметить, что больше всего новых проектов вышло в III квартале прошлого года. Среди них — AFI Square площадью 78,5 тыс. «квадратов», фаза Bravo проекта Comcity (61,6 тыс.) и башня А проекта STONE Towers (10,9 тыс.).

# На волне дефицита

## Складской сегмент проявил себя оплотом стабильности



Антон АЛЯБЬЕВ, старший директор, руководитель отдела складской и индустриальной недвижимости CORE.XP

События 2022 года не могли отразиться на рынке коммерческой недвижимости: с самого начала весны мы слышали апокалиптические прогнозы о кризисе на нем и в складском секторе в частности — но катастрофы вновь не произошло. Более того, он преодолел точку неопределенности и продолжает укреплять свои позиции.

#### Ожидания и реальность

Начнем с самой популярной темы минувшего года для всех сегментов коммерческой недвижимости — освобождения большого объема площадей. Действительно, весной, после жесткого дефицита свободных складских площадей, когда их доля составляла менее 1%, на рынке московского региона произошел всплеск предложения — прежде всего за счет появления субаренды. Пик доступности площадей класса А наблюдался в июле-августе (свыше 800 тыс. квадратных метров), однако уже к осени эти объемы начали сокращаться: ряд крупных складских блоков был арендован напрямую от собственника. К концу года вакантными остались около 460 тыс. кв. м. Таким образом, звучащие с весны 2022-го прогнозы о миллионах «квадратов» пустующих складов абсолютно не реализовались, и их дефицит, наблюдавшийся в сегменте последние несколько лет, сохранится.

Что касается арендных ставок, то после достижения пиковых значений в I квартале

# Без новеньких

## Офисные площади будут занимать отечественные компании



#### Проявили гибкость и предприимчивость

Отдельно стоит отметить стремительное развитие сегмента гибких офисов. На фоне неопределенности, неуверенности в завтрашнем дне и сокращения горизонтов планирования компании предпочитают размещаться на площадках гибкого формата, где они смогут быстро и безболезненно сократить или, наоборот, расширить присутствие. Всего в Москве функционирует 137 локаций площадью 351,7 тыс. кв. м. В 2022-м открылось 14 подобных площадок суммарной площадью около 90 тыс. «квадратов». Самыми крупными среди них стали BusinessClub в бизнес-центре (БЦ) «Искра-Парк» (24,6 тыс. кв. м), Flexity на Овчинниковской набережной (23 тыс.), а также Multispace Dinamo (10,4 тыс.).

Все больше девелоперов в столице начинают строить офисы на продажу. В прошлом году инвесторы активно вкладывались в офисную недвижимость: в структуре инвестиций готовые объекты могут стать лидером по итогам года с долей 45% против 34% годом ранее. К концу 2022-го офисы на продажу предлагались в объектах совокупным объемом 930 тыс. кв. м, 29% из которых уже реализовано. На

# 14

## гибких офисов

суммарной площадью около 90 тыс. «квадратов» открылось в столице в прошлом году

фоне выхода новых БЦ на рынок средние цены также растут: например, в классе А средневзвешенная стоимость продажи за год выросла на 20-30% (с 250-270 тыс. рублей за «квадрат» (без НДС) до 320-350 тыс.).

#### Отрицательное чистое поглощение

Несмотря на то, что уход международных компаний стал главным событием и на офисном рынке, его последствия оказались не столь разрушительными, как можно было ожидать. Большинство игроков старается сохранить бизнес в России путем передачи активов локальным собственникам, что позволяет избежать высвобождения офисов полностью. Кроме того, объем площадей, занимаемых иностранными арендаторами, оказался не так велик — всего 500-700 тыс. кв. м. По итогам года в классе А вакансия оказалась на уровне

13-14%, в классе В — 7-7,5%. Объем чистого поглощения — то есть разница между объемом площадей, которые были заполнены за год, и площадей, которые вышли на рынок пустыми, — уйдет в минус на 150-160 тыс. «квадратов». Хотя это самый низкий показатель за всю историю наблюдений, ожидается, что пустующие площади будут постепенно занимать новые арендаторы (например, российские корпорации и холдинги, госкомпании), особенно на фоне низких темпов ввода нового предложения.

#### Стабильность ставок

В I полугодии 2022-го, после того, как на рынок стали выходить высвобождавшиеся качественные офисы международных арендаторов, наблюдался определенный рост средневзвешенных запрашиваемых ставок. Однако в III квартале рынок пополнился новыми проектами по ставкам ниже среднерыночных, поэтому средневзвешенный показатель стал снижаться. По итогам года показатель в классе А оказался на уровне 26-28 тыс. рублей за «квадрат» в год (без учета эксплуатационных расходов и НДС), в классе В — в пределах 17-18 тыс.

#### Ничего нового

В 2023 году можно ожидать присутствия трендов, которые были выражены в 2022-м, — на рынке будут сохраняться субаренда, а также отрицательное или близкое к нулевому чистое поглощение. Рост вакансий продолжится, но более низкими темпами, чем в прошлом году. При этом в структуре спроса будет возрастать роль российских компаний и предприятий с госучастием, а доля сделок по аренде помещений «под отделку» будет падать. У арендаторов останутся более краткосрочный горизонт планирования (один-два года вместо пяти). Ставки, скорее всего, повышаться не будут, вероятно, наоборот — покажут тенденцию к снижению. Также ожидается замедление темпов ввода в эксплуатацию новых зданий.

ковской области — 68% годового объема сделок.

В 2023-м стоит ожидать роста спроса на складские площади. По нашим оценкам, годовой объем сделок составит 2,9 млн «квадратов» и станет вторым историческим результатом (больше было только в 2021 году). С учетом текущих планов компаний, половина этого объема придется на региональные рынки.

#### Что его формирует?

Основным драйвером спроса на складские площади является ритейл — как e-commerce, лидер последних двух лет, так и классическая торговля, прежде всего продуктовая, развивающаяся в том числе и популярный формат дискаунтеров.

Еще одной тенденцией стало увеличение объема сделок в существующих зданиях, в первую очередь под влиянием появления на рынке такого продукта, которого практически не было в последние годы. Однако, учитывая сокращение «готового» предложения, мы ожидаем увеличения количества сделок build-to-suit, то есть «строительства под клиента». Свя-

зано это будет еще и с тем, что продолжится экспансия на региональные рынки, в том числе те, где качественное предложение крайне ограничено, а также со спецификой запросов, которые зачастую возможно реализовать только путем строительства в соответствии с требованиями компании. В 2023 году доля таких сделок достигнет 65%, что тоже станет рекордом.

Что касается рынка девелопмента, несмотря на все сложности, с которыми столкнулась строительная отрасль, девелоперы справляются с этими вызовами, находят альтернативные решения и в целом выдерживают заявленные сроки. При этом, принимая во внимание предстоящий рост сделок по типу build-to-suit, большого объема спекулятивного девелопмента ожидать не стоит.

Так что складской сегмент в очередной раз демонстрирует свою устойчивость перед кризисами. Опыт прошлого года вновь подтвердил: склады, являясь частью жизнеобеспечивающей инфраструктуры, востребованы всегда — и есть все основания полагать, что 2023-й для сегмента также будет успешным.

#### Динамика основных показателей складского рынка (класс А) московского региона





## КАДРЫ



Свыше  
**6600**  
центров компетенций  
Академии Агентства развития навыков  
и профессий открыто сегодня  
в 85 регионах страны

## Маркетплейс навыков

### Академия АРНП реализует в стране семь образовательных проектов

Владимир ТЕН

Академия развития навыков и профессий (АРНП) работает в России с 2017 года. Образовательный вектор ее деятельности способствует развитию кадрового потенциала страны, обеспечивая высокий уровень практической подготовки специалистов.

Как рассказала «Стройгазете» начальник отдела аналитики и цифровых сервисов Академии АРНП Ксения Оруджова, сегодня ее организация активно взаимодействует с работодателями, с теми предприятиями и корпорациями, которые испытывают дефицит кадров или нуждаются в решении образовательных задач. К числу таких задач, по ее словам, относятся повышение квалификации действующих сотрудников с учетом меняющихся условий труда и рабочих технологий, профессиональная подготовка персонала с целью перевода на новое рабочее место внутри компании и т. д.

«В ходе диалога с каждым работодателем формулируется конкретный запрос и выбираются учебные модули, — пояснила она. — В настоящий момент в банке программ Академии уже свыше 850 курсов профессионального обучения и дополнительного образования, объединенных в семь образовательных проектов. Не менее 70% времени обучения отводится на практику, слушатели занимаются в малых группах при поддержке опытных преподавателей. Для освоения навыков, не требующих специального оборудования, возможна дистанционная форма подготовки. Также Академия имеет опыт реализации программ в распределенном формате, когда слушатели практикуются на своих оборудованных рабочих местах и взаимодействуют с преподавателем онлайн».

«Академия использует сетевой принцип: все наши образовательные проекты реализуются по единой технологии обучения на базе сети отобранных центров компетенций», — добавила заместитель директора Академии АРНП Ирина Гранкина. Таковых, по ее словам, сейчас свыше 6 600, открытых в более чем 1 700 центрах обучения Академии в 85 субъектах РФ. Помимо онлайн-образования, жители 623 населенных пунктов страны могут посещать занятия очно. Благодаря стандартизации образовательных программ процесс подготов-

ки на базе всех учебных площадок обеспечивается на одинаково высоком, качественном уровне.

#### «Skills всем» и другие проекты АРНП

«Семь образовательных проектов Академии АРНП составляются «маркетплейс навыков», — отметила Ирина Гранкина. — Все они призваны обеспечить практическую подготовку и переподготовку кадров, в том числе для российских предприятий и корпораций». Самым знакомым из проектов она называет онлайн-платформу «Skills всем»: «Этот ресурс ориентирован на широкую аудиторию. У каждого человека есть возможность быстро и удобно получить необходимый навык: на «Skills всем» размещаются разные дистанционные курсы, которые он может пройти онлайн самостоятельно или при поддержке опытного преподавателя-эксперта».

В настоящее время на ресурсе представлено более 90 учебных курсов, позволяющих получить навыки для работы, жизни и дополнительного дохода. Практически ежедневно авторы курсов размещают на платформе новые программы и обучающие видео, проводят образовательные вебинары. Кроме того, пользователи могут оставлять запросы на новые навыки. «Мы рассматриваем «Skills всем» как

площадку монетизации мастерства для тех, кто готов делиться своими навыками, — подчеркнула Ксения Оруджова. — Например, если у компании есть опытные наставники, эксперты, они могут использовать эту площадку, чтобы при нашей поддержке свои знания и опыт «упаковать» в короткий онлайн-курс для всех желающих».

Другой проект Академии АРНП — «Ворлдскиллс-мастер» — интересен для тренеров, инструкторов и мастеров, занимающихся или планирующих заниматься обучением других. Процесс может происходить как онлайн, так и офлайн — на базе существующих площадок Академии. Более 70% программы составляют практические занятия. Каждому слушателю предоставляются методические материалы для организации подготовки по компетенции, разработанные опытными экспертами-преподавателями. По результатам освоения программы слушатели получают «тройной диплом»: удостоверение о повышении квалификации, диплом Академии АРНП и паспорт компетенций по итогам демонстрационного экзамена.

Своею очередь, проект «Ворлдскиллс-методист» направлен на организационно-методическую поддержку тех, кто реализует программы практической подготовки. Разработанные курсы содержат готовые решения по организации профобучения и организации деятельности профильных центров.

В рамках проекта «Школа управления Академии» осуществляется подготовка к запуску

новых центров навыков и профессий, ведется разработка проектов создания или развития корпоративных университетов. К участию в проекте приглашаются управленческие команды образовательных организаций (вузов, колледжей, учреждений дополнительного профобразования, учебных центров предприятий и т. д.).

Еще два проекта — «Эксперт демонстрационного экзамена» и «Эксперт чемпионата» — реализуются Академией АРНП для подготовки специалистов с правом проведения мероприятий по стандартам профессиональных компетенций и независимой оценки квалификации.

Также у Академии имеется «Партнерская программа», в рамках которой предприятия и корпорации могут проводить целевую подготовку кадров на базе центров обучения АРНП. Обучение в рамках этого проекта осуществляется по технологии целевой практической подготовки кадров, представленной Академией, и обладает большим потенциалом, поскольку максимально учитывает индивидуальные потребности работодателя, обеспечивая кадровый ресурс для экономического развития не только конкретного предприятия, но и всей страны.

#### Как связать производство и образование?

Эффективность современных предприятий во многом определяется кадрами. Но недостаточно найти и нанять квалифицированных работников — важнее сделать так, чтобы их профессиональные навыки четко отвечали поставленным задачам и помогли в их решении, а не просто значились в резюме или списке сотрудников. Это обеспечивается за счет внедрения на предприятиях корпоративного стандарта, разработка которого является одним из важных направлений работы АРНП. Что такое корпоративный стандарт, как его составить и внедрить, как преодолеть сопротивление таким нововведениям на всех уровнях и как сделать так, чтобы этот документ реально работал, представители АРНП и российского бизнеса обсудили в конце прошлого года в Екатеринбурге в рамках Международного чемпионата высокотехнологичных профессий «Хайтек», на котором побывал обозреватель «СГ».

«Зачастую приходящему на производство после обучения работнику приходилось слышать: «Забудь все, чему тебя учили, — на практике все не так, будешь учиться заново на месте», — отметил в своем выступлении заместитель генерального директора, технический директор АРНП Алексей Тымчиков. — Это серьезная проблема, потому что образование говорит на одном языке, а производство на другом. Корпстандарт — это механизм синхронизации рабочих мест и образования. Это только начало, чтобы сотрудников довести до состояния профессионального просветления».

По словам эксперта, корпоративный стандарт представляет собой пакет документов, описывающих необходимые для той или иной специальности навыки, их вес, критичность, а также разработанные под это описание оценочные средства. Да, существуют отраслевые профстандарты, прописанные под какую-то производственную область, но использовать их на конкретных предприятиях бывает сложно: везде свои особенности. «Корпстандарт учитывает специфику предприятия, рабочих мест. Стандартов может быть несколько даже на одном предприятии и даже для одной профессии. Например, сварщик. Один работает в жарком климате, другой — на севере, третий — на высоте. Это три вариации одного стандарта, который учитывает специфику рабочего места», — пояснил Алексей Тымчиков, отметив при этом, что, в отличие от «неповоротливого» федерального государственного образовательного стандарта, корпоративный всегда можно быстро актуализировать. Замглавы АРНП рассказал, что и идея создания стандартов родилась из практической необходимости приблизить описание вакансии к тому, какого специалиста нужно подготовить или нанять. Сложнее всего было, по его словам, «вытащить» описание навыков из работодателей и носителей профессии.



## ГОРОДСКАЯ СРЕДА

## С НОВЫМ ОБЛИКОМ!

### За пять лет в России благоустроено 55 тыс. городских территорий



ДЕНИС ВОРОЖИЛ/АГН-МОСКВА

Сергей ВЕРШИНИН

Одной из национальных целей развития страны, поставленных президентом РФ, является повышение качества городской среды к 2030 году в 1,5 раза. Для достижения данной цели на протяжении пяти лет реализуется федеральный проект «Формирование комфортной городской среды» (входит в нацпроект «Жилье и городская среда»), направленный на создание нового облика городов и обновление общественных пространств. «Проект действительно стал народным, мы видим пожелания и активность жителей, особенно в рамках голосования по выбору территорий для благоустройства. — расска-

зал «Стройгазете» глава Минстроя России Ирек Файзуллин. — Ежегодно в нем принимает участие около 3 тыс. муниципальных образований с населением порядка 110 млн человек».

Всего с начала реализации проекта благоустроено более 22 тыс. общественных и почти 33 тыс. дворовых пространств. Только в 2022 году завершено 11 064 территории, из которых 5 266 общественных и 5 798 дворовых.

Одним из важных направлений проекта является Всероссийский конкурс создания комфортной городской среды в малых городах и исторических поселениях. За четыре года проведено семь конкурсов и отобрано 800 проектов благоустройства. Из них уже завершено 473 проекта, в стадии реализации находится еще 327. В 2022 году благодаря решению главы государства об увеличении финансирования конкурса был проведен дополнительный конкурс, победителями которого стали еще 80 проектов. Министр особо отметил качество предоставляемой документации: оно постоянно растет.

С текущего года в конкурсе смогут участвовать новые субъекты РФ — Луганская и Донецкая Народные Республики, Херсонская и Запорожская области. Сегодня министерство находится в тесном взаимодействии по данному вопросу с руководителями регионов. Это особенно актуально для восстановления мирной жизни, формирования необходимой инфраструктуры и жилых кварталов.



МИНИСТРОЙ  
РОССИИ

### ПОБЕДИТЕЛИ В ВСЕРОССИЙСКОМ КОНКУРСЕ ЛУЧШИХ ПРОЕКТОВ СОЗДАНИЯ КОМФОРТНОЙ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ

#### ГОРОД ДЛЯ ЖИТЕЛЕЙ



### С ВИДОМ на Городище

Подмосковную Вереву благоустроили в три этапа

Верея — самый маленький город Московской области, расположенный в Наро-Фоминском городском округе. В 2020 году здесь была благоустроена Советская площадь, проект которой стал победителем II Всероссийского конкурса лучших проектов создания комфортной городской среды. В рамках второго этапа, в 2021-м, к 650-ле-

тию Веревы обновили сквер Памяти. Сейчас в городе реализуется проект-победитель V конкурса — благоустройство спуска по улице Кузнецкая Гора и набережной реки Протвы.

Данная территория общей площадью 2,1 га с холмистым рельефом находится в центральной части города и включает в себя Верейский историко-краеведческий музей, памятник И. С. Дорохову, воинам Великой Отечественной войны, здания бывшего психоневрологического диспансера, являющиеся объектами культурного наследия.

В частности, на музейных землях предусмотрено устройство павильона летнего

### Миллиард для горсреды

В этом году преобразование ожидает 85 объектов во Владимирской области

Татьяна ТОРГАШОВА

В минувшем году во Владимирской области в рамках федпроекта «Формирование комфортной городской среды» благоустроено 76 дворов и 37 общественных пространств (парков, скверов, набережных и т. д.) в 31 населенном пункте.

Губернатор региона Александр Аудев на заседании межведомственной комиссии, посвященном рассмотрению этого вопроса, отметил, что на выполнение данных работ было направлено 482 млн рублей. Основная часть этой суммы — федеральные средства. «И результаты благоустройства зримы, — подчеркнул он. — Год от года наши города и поселки преобразуются».

В этом году благоустройство ожидает 85 объектов: 58 дворов и 27 общественных территорий. Какие именно — определено в про-



#### Кстати

■ На днях в регионе наградили студентов Владимирского государственного университета и местного строительного колледжа, ставших победителями конкурса студенческих работ на лучший концептуальный проект благоустройства общественного пространства в местных муниципальных образованиях. 49 участников конкурса разработали 65 проектов.



Михаил ХАЙКИН,  
министр благоустройства  
Московской области:  
«Масштабное обновление центральной части Веревы мы ведем поэтапно с 2020 года. Основная идея нынешнего благоустройства пешеходной зоны заключается

в создании общедоступного многофункционального рекреационного городского пространства и насыщении его объектами, которые будут являться центрами притяжения как для местного населения, так и для гостей города, с максимальным сохранением сложившейся исторической среды»

реку реки. Возле павильона предполагается разместить ларьки для мелкой торговли.

Также на территории установят скамейки, перголу, смотровую площадку на деревянном настиле. Намечены декоративные опоры освещения в единой исторической стилистике, установка камер видеонаблюдения, пунктов зарядки гаджетов и качественное озеленение пространства.

Спуск к реке Протве планируется выполнить с двумя лестницами из перфорированного металла. Вдоль прибрежной зоны предусмотрены деревянные настилы с тремя круглыми площадками, выходящими на судоходную реку, где располагаются места для купания, отдыха — с лавками по кругу и спуском к воде.

На сегодняшний день работы по проекту завершены уже более чем на 90%.

#### Справочно

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

ПРАКТИКА

# По новым правилам 3

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



Надежда КЛАПЕВИЧ, директор ООО «АудитАрте»

Продолжаем начатое в №50 за 2022 год (с. 14) и №1 за 2023-й (с. 15) знакомство с основными изменениями в части уплаты налогов и сдачи отчетности по налогам с 2023 года.

### Единый социальный

Параллельно с введением Единого налогового платежа (ЕНП) и Единого налогового счета (ЕНС), о которых мы уже рассказывали, с 2023 года в стране заработал единый Социальный фонд России (СФР), созданный в результате объединения Пенсионного фонда (ПФР) и Фонда социального страхования (ФСС) и получивший официальное название Фонд пенсионного и социального страхования РФ.

Теперь все услуги по линии ПФР и ФСС можно получить в рамках «одного окна», что существенно упростит выплаты. В СФР сохранятся все выплаты, услуги и обязательства, находившиеся в компетенции ПФР и ФСС. Работу двух фондов в составе одного перестроить сразу не получится, поэтому в течение двух лет будет действовать переходный период.

Объединение ПФР и ФСС — это настоящая революция, которая коснется не только отчетности, но и сроков уплаты взносов. Вся отчетность теперь подается в единой форме, а страховые взносы работодатели уплачивают одним платежом, а не тремя, как раньше.

### Изменения по НДФЛ

Коды бюджетной классификации (КБК) на 2023 год были утверждены приказом Минфина РФ №75н от 17.05.22. В конце прошлого года в них внесли поправки (приказ Минфина РФ №177н от 22.11.22, официально опубликован 28 декабря), и обновленный перечень КБК начал действовать с 8 января 2023 года.

В частности, изменены основные коды, предназначенные для страховых взносов и НДФЛ, а для периодов до 2023 года установлены отдельные КБК. Введен код для ЕНП.

Начиная с 2023 года, КБК по налогам (взносам, сборам) нужно будет указывать:

- в уведомлениях об исчисленных налогах и взносах;
- в платежках, заменяющих собой уведомления, если налогоплательщик в течение 2023 года не платит ЕНП, а переводит налоги, взносы и сборы отдельными платежами;
- в декларациях и расчетах по отдельным видам налогов и по взносам.

### 1. В перечень кодов, предназначенных для НДФЛ, внесено уточнение:

До 8 января 2023 года работодатели должны использовать коды:

- 182 101 02010 01 1000 110 — НДФЛ с доходов, источником которых является налоговый агент в части суммы налога, не превышающей 650 тыс. рублей;
- 182 101 02080 01 1000 110 — НДФЛ в части суммы налога, превышающей 650 тыс. рублей (относится к части налоговой базы, превышающей 5 млн).

После вступления в силу поправок указанные коды продолжат действовать, но с оговоркой: их нельзя будет использовать для перечисления НДФЛ с дивидендов.

Начиная с 8 января, для НДФЛ, удержанного с дивидендов, вводятся отдельные КБК:

- 182 101 02130 01 0000 110 — в части суммы НДФЛ, не превышающей 650 тыс. рублей;
- 182 101 02140 01 0000 110 — в части суммы НДФЛ, превышающей 650 тыс. рублей (относится к части налоговой базы, превышающей 5 млн).

### 2. Также введены новые КБК по страховым взносам:

- 182 102 01010 01 1000 160 — пенсионные взносы на выплату страховой и накопительной пенсии;
- 797 102 12000 06 1000 160 — взносы «на травматизм»;
- 182 102 01020 01 1000 160 — взносы на страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством;
- 182 102 01030 01 1000 160 — медицинские взносы.

Старые КБК по страховым взносам, действовавшие до 8 января, отменены. Введены КБК для взносов и штрафов за расчетные периоды, истекшие до января 2023 года:

- 182 102 14010 06 0000 160 / 182 1 16 21010 06 0000 140 — пенсионные взносы / штрафы по ним;
- 182 102 14030 08 0000 160 / 182 1 16 21030 08 0000 140 — медицинские взносы / штрафы по ним;
- 182 102 14020 06 0000 160 / 182 1 16 21020 06 0000 140 — взносы на соцстрахование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством / штрафы по ним.

### 3. Предусмотрен новый КБК 182 01 06 12 01 0000 510 («Увеличение финансовых активов за счет операций по одному налоговому платежу») для перечисления ЕНП.

### Главные налоговые правила

С 2023 года изменили правила основных базовых, привычных для бухгалтеров правил по начислению и уплате НДФЛ, также изменены и сроки отчетности по НДФЛ.

В 2022 году действовал пункт 2 статьи 223 Налогового кодекса (НК) РФ, по которому датой получения дохода признавался последний день месяца, за который работнику была начислена заработная плата в соответствии с трудовым договором. С 2023 года это правило утрачивает силу. Датой фактического получения дохода за труд, выплаченного в денежной форме, считается день выплаты заработной платы (подп. 1 п. 1 ст. 223 НК РФ).

Исчисление сумм НДФЛ производится на дату фактического получения дохода, определяемую по статье 223 НК РФ (п. 3 ст. 226 НК РФ).

Главное правило, действующее с 2023 года по НДФЛ, — «не имеет значения, с какого дохода уплачивается НДФЛ, главное — когда налог исчислен и удержан».

Любая сумма, имеющая денежную форму (зарплата, отпускные, пособие, социальная выплата и др.) считается полученной в день ее выплаты налогоплательщику.

Так как меняется дата признания дохода в виде заработной платы, с 2023 года придется исчислять и платить НДФЛ с аванса.

Налоговые агенты обязаны удержать начисленную сумму налога непосредственно из доходов налогоплательщика при их фактической выплате (п. 4 ст. 226 НК РФ). Исчислить и удержать НДФЛ надо при каждой выплате денежных сумм. Перечислить удержанную сумму НДФЛ надо 1 раз в месяц (можно чаще).

Налоговые агенты обязаны перечислять суммы исчисленного и удержанного налога за период с 23-го числа предыдущего месяца по 22-е число текущего месяца не позднее 28-го числа текущего месяца (п. 6 ст. 226 НК РФ).

Установлены новые сроки уплаты налога. Платить НДФЛ следует до 28 числа каждого месяца, но есть особые правила для января и декабря:

Период удержания НДФЛ	Срок перечисления НДФЛ
С 1 по 22 января	Не позднее 28 января
С 23 числа предшествующего месяца по 22 число текущего месяца	Не позднее 28 числа текущего месяца
С 23 по 31 декабря	Не позднее последнего рабочего дня календарного года

В таком порядке платится НДФЛ с доходов в виде: аванса и второй части зарплаты; премий, отпускных; пособий по временной нетрудоспособности.

По всем налогам придется ежемесячно подавать уведомления, иначе ИФНС не будет знать, какую сумму НДФЛ списывать с ЕНС. Срок подачи уведомления — 25 число, кроме декабря.

Важно, что в связи с переходом с 2023 года на ЕНП отменяется п. 9 ст. 226 НК РФ, который сейчас запрещает налоговым агентам платить НДФЛ из собственных средств. Поэтому со следующего года перечислять деньги на единый налоговый счет можно будет до удержания налога.

6-НДФЛ, начиная с 1 квартала 2023 года, будет заполняться по измененной форме. Обновленный бланк, порядок его заполнения и подачи, а также электронный формат утверждены приказом ФНС №ЕД-7-11/881н от 29.09.2022.

В 2022 году в 6-НДФЛ отражался налог, который удержан до последнего дня отчетного периода, в 2023 году будем руководствоваться новыми правилами:

- расчетный период — с 23 числа текущего месяца по 22 число следующего (для января — с 1 по 22 число, для декабря по дополнительному периоду — с 23 по 31 число);
- дата признания дохода — день его выплаты;
- НДФЛ удерживаем при каждой выплате;
- НДФЛ платим в составе ЕНП ежемесячно не позднее 28 числа.

Сроки представления 6-НДФЛ в 2023 году тоже поменялись: — 6-НДФЛ за 2022 год сдается до 27.02.2023 (25.02.2023 — суббота);

- 6-НДФЛ за I квартал (суммы доходов — удержанные суммы НДФЛ за период с 1 января по 22 марта) — до 25 апреля;
- 6-НДФЛ за полугодие (суммы доходов — удержанные суммы НДФЛ за период с 1 января по 22 июня) — до 25 июля;
- 6-НДФЛ за 9 месяцев (суммы доходов — удержанные суммы НДФЛ с 1 января по 22 сентября) — до 25 октября;
- 6-НДФЛ за год (суммы доходов — удержанные суммы НДФЛ с 1 января по 31 декабря) — до 25 февраля.

О том, как исчислить НДФЛ с заработной платы за декабрь 2022 года, рассказано в письме Минфина №03-04-06/88989 от 14.09.2022.

### Новации по страховым взносам

Страховые взносы с 2023 года также платятся по новым правилам. Законодатели внесли множество поправок в нормативные акты и продолжают корректировки. Коротко остановимся и на данном сегменте.

### 1. Устанавливается единая предельная величина базы (ЕПВБ) для исчисления страховых взносов. Она одинакова для всех видов взносов.

ЕПВБ — это величина базы по страховым взносам, после достижения которой взносы либо начисляются по пониженному тарифу, либо не начисляются вообще. С 1 января текущего года ЕПВБ для исчисления страховых взносов в отношении

выплат для каждого работника составит 1 917 000 рублей — нарастающим итогом (постановление правительства РФ №2143 от 25.11.2022).

### 2. Устанавливается единый тариф для начисления страховых взносов.

Законодатели ввели единый тариф по страховым взносам в 2023 году. Он равен 30%, без дробления на пенсионное, медицинское и социальное страхование.

Полученные взносы будут распределяться следующим образом: 72,8% — пенсионное страхование; 18,3% — медицинское страхование; 8,9% — обязательное социальное страхование.

Единые тарифы страховых взносов на ОПС, ОСС по ВНиМ и ОМС составят:

- в пределах установленной ЕПВБ для исчисления страховых взносов, то есть до 1 917 000 рублей — 30%;
- свыше установленной ЕПВБ для исчисления страховых взносов — 15,1%.

Сумма выплаты считается нарастающим итогом с начала года по каждому работнику.

Указанный размер тарифа будет применяться также и для исполнителей по договорам ГПХ. С 2023 года с выплат по договорам ГПХ нужно будет рассчитывать взносы на ОСС.

### 3. Устанавливаются новые сроки уплаты страховых взносов, которые с 2023 года необходимо платить в виде единой суммы, по единому КБК на ЕНС (п. 6 ст. 431 НК РФ). Казначейство само будет распределять сумму по видам страхования.

Срок уплаты взносов — не позднее 28 числа следующего календарного месяца.

По страховым взносам за 2022 год нужно рассчитаться с бюджетом по срокам, действовавшим в 2022 году. То есть оплатить до 16 января 2023 года.

### 4. Устанавливается единый срок отчетности по страховым взносам — до 25 числа месяца, следующего за отчетным периодом.

5. **Отчетность по страховым взносам.** С 2023 года расчет по страховым взносам (РСВ) нужно будет представлять по новой форме и в новой форме. Форма утверждена приказом ФНС №ЕД-7-11/878@ от 29.09.2022. Срок сдачи нового РСВ перенесен с окончания месяца на 25 число. Первый раз отчетиться по новой форме нужно будет по итогам I квартала 2023 года. Часть расчета, которая возьмет на себя функции отчета СЗВ-М, будет сдаваться ежемесячно (раздел 3 нового РСВ необходимо сдавать до 25 числа), полный РСВ — до 25 числа месяца, следующего за отчетным кварталом, — ежеквартально.

**Новая персонифицированная отчетность.** На смену привычной форме СЗВ-М приходит новый отчет. Направлять его нужно все так же ежемесячно, но в налоговую инспекцию, а не в ПФР. Впервые это предстоит сделать уже 25 февраля. Новый отчет называется «Персонифицированные сведения о физических лицах», регламентирует его приказ ФНС №ЕД-7-11/878@ от 29.09.2022. За декабрь 2022 года персонифицированные сведения о физлицах подаются по старым правилам.

**Новый ежемесячный отчет ЕФС-1.** Единая форма отчетности для СФР объединяет в себе данные, которые ранее были включены в расчет по форме 4-ФСС (сдавался в ФСС), и сведения из форм персональной отчетности, которые сдаются в ПФР: СЗВ-СТАЖ; ДСВ-3; СЗВ-ТД.

Единую форму сведений, представляемых страхователями за период, начиная с 1 января 2023 года, и порядок ее заполнения утвердили постановлением правления ПФР №245п от 31.10.2022.

Ничего сверхнового в ЕФС-1 не появится. Структура ее разделов очень похожа на ранее действовавшие формы. Сохраняется периодичность представления определенных сведений ежемесячно, ежеквартально или ежегодно. ЕФС-1 придется подавать регулярно, в зависимости от представляемых в фонд сведений.

На сайте нового фонда размещены ответы на ряд вопросов по заполнению и сдаче новой формы ЕФС-1. В частности, отмечается следующее:

- сведения персонифицированного учета за периоды до 1 января 2023 года подаются по старым формам (СЗВ-ТД, СЗВ-СТАЖ и др.), а далее уже по новой форме ЕФС-1;
- СЗВ-М за декабрь 2022-го сдается в последний раз до 16 января, затем данный отчет отменяется;
- при определении формы, по которой представляются сведения, необходимо ориентироваться на период, в котором издан приказ о кадровом мероприятии: если до 1 января 2023 года — сдается СЗВ-ТД, если после — ЕФС-1;
- разные разделы новой формы ЕФС-1 сдаются с разной периодичностью, при этом разные разделы с одним сроком сдачи можно представлять отдельными файлами в разные даты;
- при заполнении ЕФС-1 нужно указывать регистрационный номер, присвоенный ПФР.

Также СФР отметил, что допускаясь представлять разные разделы и подразделы единой формы ЕФС-1 разными файлами в разные даты. Это предусмотрено пунктом 1.11 порядка заполнения единой формы.

**Установлены и штрафы за ошибки в единой форме ЕФС-1 и за ее непредставление.** Если организация не представит ЕФС-1 в срок, либо представит, но с неполными или недостоверными сведениями, то ей будет грозить штраф в размере 500 рублей за каждое застрахованное лицо. Сумма санкции, как видим, не изменилась.

Вместе с тем, страхователи, готовые быстро оплатить штраф по требованию СФР, получат скидку 50%. По закону требование об уплате финансовых санкций должно быть исполнено в течение 20 календарных дней либо большего срока, указанного в требовании. Но в случае оплаты штрафа в течение первых 10 календарных дней страхователь должен будет перечислить только половину требуемой суммы (ст. 17 закона №27-ФЗ, в ред., действ. с 01.01.2023).

ПРАКТИКА

### Календарь сдачи отчетности и уплаты налогов на I квартал 2023 года для бухгалтеров СРО и застройщиков

Срок сдачи или уплаты	Событие	Платательщик
9 января (перенос с 31 декабря 2022) — Уплата	НДФЛ с отпускных и пособий за декабрь 2022 года, с зарплаты за декабрь 2022-го, выплаченной 30 декабря 2022-го	Налоговые агенты по НДФЛ
16 января (перенос с 15 января) — Уплата	Страховых взносов от НС и ПЗ за декабрь 2022 года в ФСС	Все страхователи
16 января (перенос с 15 января) — Сдача	СЗВ-М за декабрь 2022 года в ПФР	Все страхователи
16 января (перенос с 15 января) — Сдача	СЗВ-ТД за декабрь 2022 года в ПФР	Организации и ИП, имеющие наемных работников
20 января — Сдача	4-ФСС (на бумаге) за 2022 год в ФСС	Все страхователи, где среднесписочная численность менее 10 чел.
20 января — Сдача	Журнала учета счетов-фактур за IV квартал 2022 года в ИФНС	Застройщики, не осуществляющие строительных работ собственными силами (ст. 740 ГК РФ)
25 января — Сдача	4-ФСС (в электронном виде) за 2022 год в ФСС	Все страхователи, где среднесписочная численность не менее 10 чел.
25 января — Сдача	РСВ за 2022 год в ИФНС	Все страхователи
25 января — Сдача	Декларации по НДС за IV квартал 2022 года в ИФНС	Налогоплательщики и налоговые агенты по НДС
25 января — Сдача	<b>Уведомления о суммах начисленных налогов по сроку уплаты в январе 2023-го: НДФЛ, удержанный с 01.01.2023 по 22.01.2023</b>	
	Страховых взносов за декабрь 2022 года	Все страхователи
30 января (перенос с 28 января) — Уплата в составе ЕНП	НДФЛ, удержанный с 01.01.2023 по 22.01.2023 НДС за IV квартал 2022 года (1/3)	Налоговые агенты по НДФЛ (в т. ч. по б/л, отпускным, премиям, т. д.) Плательщики НДС
15 февраля — Уплата	1-го ежемесячного аванса (за январь) по налогу на прибыль в I квартале 2023	Плательщики налога на прибыль (ежеквартальная сдача декларации)
27 февраля (перенос с 25 февраля) — Сдача	Страховых взносов от НС и ПЗ за январь 2023 года в ФСС	Все страхователи
27 февраля (перенос с 25 февраля) — Сдача	Декларации по налогу на прибыль за январь 2023 года в ИФНС	Плательщики налога на прибыль (ежемесячно)
27 февраля (перенос с 25 февраля) — Сдача	ЕФС-1 в части сведений о трудовой деятельности при переводе и иных кадровых мероприятиях (ранее СЗВ-ТД) за январь 2023 года в СФР	Организации, имеющие наемных работников, исполнителей договоров ГПХ
27 февраля (перенос с 25 февраля) — Сдача	Персонифицированных сведений о физических лицах (ранее СЗВ-М) за январь 2023 года в ИФНС	Все страхователи
27 февраля (перенос с 25 февраля) — Сдача	6-НДФЛ за 2022 год в ИФНС	Налоговые агенты
27 февраля (перенос с 25 февраля) — Сдача	Сообщений о невозможности удержания НДФЛ налогоплательщику и в ИФНС	Налоговые агенты, при невозможности удержать налог
27 февраля (перенос с 25 февраля) — Сдача	<b>Уведомления о суммах начисленных налогов по сроку уплаты в феврале 2023 года: СВ за январь 2023-го, НДФЛ, удержанный с 23.01.2023 по 22.02.2023, транспортный налог за 2022 год, земельный налог за 2022 год, налог на имущество за 2022 год (по кадастровой стоимости)</b>	
	Страховых взносов за январь 2023 года	Все страхователи
	НДФЛ, удержанный с 23.01.2023 по 22.02.2023	Налоговые агенты по НДФЛ (в т. ч. по б/л, отпускным, премиям, т. д.)
	НДС за IV квартал 2022 года (1/3)	Плательщики НДС
	2-го ежемесячного аванса (за февраль) по налогу на прибыль в I квартале 2023 года	Плательщики налога на прибыль (ежеквартальная сдача декларации)
	Аванса по налогу на прибыль за январь 2023 года	Плательщики налога на прибыль (ежемесячная сдача декларации)
	Транспортного налога за 2022 год	Плательщики транспортного налога
	Земельного налога за 2022 год	Плательщики земельного налога
	Налогов на имущество за 2022 год	Организации, имеющие на балансе имущество, признаваемое объектом налогообложения
1 марта — Сдача	СЗВ-СТАЖ за 2022 год в ПФР	Все страхователи
15 марта — Уплата	Страховых взносов от НС и ПЗ за февраль 2023 года в ФСС	Все страхователи
27 марта (перенос с 25 марта) — Сдача	Декларации по налогу на прибыль за 2022 год в ИФНС	Все плательщики налога на прибыль
27 марта (перенос с 25 марта) — Сдача	Декларации по налогу на прибыль за январь-февраль 2023 года в ИФНС	Плательщики налога на прибыль (ежемесячно)
27 марта (перенос с 25 марта) — Сдача	Декларации по налогу на имущество за 2022 год в ИФНС	Организации, имеющие на балансе имущество, признаваемое объектом налогообложения (по среднегодовой)
27 марта (перенос с 25 марта) — Сдача	Декларации по УСН за 2022 год в ИФНС	Организации на УСН
27 марта (перенос с 25 марта) — Сдача	Персонифицированных сведений о физических лицах (ранее СЗВ-М) за февраль 2023 года в ИФНС	Все страхователи
27 марта (перенос с 25 марта) — Сдача	ЕФС-1 в части сведений о трудовой деятельности при переводе и иных кадровых мероприятиях (ранее СЗВ-ТД) за февраль 2023 года в СФР	Организации и ИП, имеющие наемных работников, исполнителей договоров ГПХ
27 марта (перенос с 25 марта) — Сдача	<b>Уведомления о суммах начисленных налогов по сроку уплаты в марте 2023-го: страховые взносы за февраль 2023-го, НДФЛ, удержанный с 23.02.2023 по 22.03.2023</b>	
	Страховых взносов за февраль 2023 года	Все страхователи
	НДФЛ, удержанный с 23.02.2023 по 22.03.2023	Налоговые агенты по НДФЛ (в т. ч. по б/л, отпускным, премиям и т. д.)
	НДС за IV квартал 2022 года (1/3)	Плательщики НДС
	Налогов на прибыль за 2022 год	Плательщики налога на прибыль
	Аванса по налогу на февраль 2023 года	Плательщики налога на прибыль (ежемесячная сдача декларации)
	Третьего ежемесячного аванса (за март) по налогу на прибыль в I квартале 2023 года	Плательщики налога на прибыль (ежеквартальная сдача декларации)
	УСН за 2022 год	Организации на УСН
28 марта — Уплата в составе ЕНП	Бухгалтерской отчетности за 2022 год в ИФНС с обязательным аудиторским заключением	Организации, подлежащие обязательному аудиту

Обращаю ваше особое внимание, что все СРО и застройщики в соответствии с действующим законодательством обязаны провести аудиторскую проверку за 2022 год. Заказать ее можно в «АудитАрте» по e-mail [auditarte-director@mail.ru](mailto:auditarte-director@mail.ru), через сайт [www.auditarte.ru](http://www.auditarte.ru) или Telegram-канал «Консультации для бухгалтеров СРО, застройщиков и НКО» (<https://t.me/>

**Siberian Building Week**  
СИБИРСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ НЕДЕЛЯ

**14-17 ФЕВРАЛЯ 2023** XI МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ФОРУМ-ВЫСТАВКА

ПЛАТФОРМЫ ВЫСТАВКИ

- ПРОМЫШЛЕННОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО
- ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО
- ИНФРАСТРУКТУРНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

**УЗНАЙТЕ УСЛОВИЯ УЧАСТИЯ НА САЙТЕ**

СКАНИРУЙ ЧТОБЫ УЗНАТЬ БОЛЬШЕ

ПАРТНЕРЫ ВЫСТАВКИ: **Русский Свет ЭТАЛОН**

МЕСТО ПРОВЕДЕНИЯ: **НОВОСИБИРСК ЭКСПО ЦЕНТР** ОРГАНИЗАТОР: **ЦЕНТР ЭКСПО**

☎ +7 (383) 363-00-63 | ✉ info@sibbuilding.ru | 🌐 sbweek.ru | 📍 Новосибирск, ул. Станционная, 104 | 18+

**ПРИГЛАШАЕМ К УЧАСТИЮ!**

РЕКЛАМА **ПИТЕР FM 100.9**

**WWW.Y-EXPO.RU**

**ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ**

**24 - 26 марта 2023**

Санкт-Петербург / Экспофорум

Организатор: **ООО «Форум «Ярмарка недвижимости»**

Генеральный Partner **aqveks Недвижимость** Деловой Partner **Коммерсантъ**

ДИЗАЙН И ИНТЕРЬЕР ДОМОВ И КВАРТИР

ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ЗАГОРОДНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ

ЗАРУБЕЖНАЯ И КУРОРТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



## ПРОЕКТ

Читайте в следующем номере «СГ»: Как российские строители решают проблемы с поставками натурального камня



# О трех углах

## В Москве построят еще один необычный объект

Оксана САМБОРСКАЯ

**Т**реугольный многофункциональный комплекс (МФК) «Level Академическая» (1) появится на юго-западе столицы на пересечении улиц Дмитрия Ульянова и Профсоюзной. Такая конфигурация объекта определена формой небольшого участка. Кстати, земля под МФК будет использоваться максимально эффективно: даже собственная дворовая территория расположится на стилобате 19-этажного здания. На ней будут высажены деревья и кустарники, разбиты лужайки, установлены малые архитектурные формы. Двухуровневое подземное простран-

ство займут нежилые и технические помещения, а также парковка для машин и индивидуальные хозяйственные кладовые для жильцов. На первом этаже «Level Академическая» расположатся многочисленные магазины, рестораны и входная группа в основную жилую часть МФК.

Общая площадь проекта, разработанного в архитектурном бюро UNK architects, свыше 24 тыс. квадратных метров. По задумке архитекторов, оригинальная конструкция будущего комплекса позволит максимально использовать периметр наружных стен для проникновения естественного света во все жилые помещения. Угловые квартиры получают дополнительную возможность сквозного или углового проветривания. Для внешней отделки здания будут использованы клинкерный кирпич, алюминиевые панели классического металлического цвета и специально разработанного для проекта оттенка темно-серого графита. Украсит фасад МФК панорамное остекление из моллированного (изогнутого) стекла, открывающее обзор на 180 градусов.

Как подчеркивает главный архитектор Москвы Сергей Кузнецов, новый столичный проект продолжает линейку известных «треугольных домов», получивших в мировой архитектурной практике название «дома-утюги».

Самым известным из них является Flatiron Building (2) (дословно с англ. — «здание-утюг») — 22-этажный небоскреб в Нью-Йорке (США), ставший национальной достопримечательностью и одним из символов «Большого яблока». Есть столь же примечательные здания и в других городах мира. Например, Gooderham Building (5) в Торонто (Канада) — офис местной ликероводочной компании.

Не менее знамениты и российские «утюги». В Санкт-Петербурге это дом Худобина (4) — 6-этажное кирпичное строение в стиле модерн, построенное в конце XIX века на Боровой улице, которое отличает необычная планировка основания дома, связанная с крайне невыгодными пропорциями выделенной под его строительство земли. Не менее уникальный образец «угловой» архитектуры есть по соседству — в Выборге. Это «Ведьмин дом» (6) — жилое здание, построенное в 1898 году и состоящее из 3- и 4-этажных корпусов в духе неоготики с элементами модерна.

Не обошла стороной мода на «утюги» и Москву. В столице есть как минимум две знаковых «треуголки»: дом на углу Петропавловского и Певческого переулков на Хитровке, описанный в книге «Москва и москвичи» Владимира Гиляровского, и доходный дом Армянских на углу Гранатного переулочка и Спиридоновки. В последнем, к примеру, квартировался выдающийся архитектор Василий Залесский, спроектировавший знаменитое здание Военторга. В советские годы здание передали Жилтовариществу. После чего часть «утюга» надстроили, и на верхних этажах поселились артисты и служащие театра Мейерхольда. «Прирос» двумя этажами в 20-х годах прошлого века и дом на Хитровке, также став жилым. Сегодня он находится под охраной как исторически ценный градоформирующий объект и входит в состав выявленного объекта культурного наследия «Достопримечательное место «Хитровка».

### Кстати

■ Современный вариант нью-йоркского «утюга» из бетона и стекла был построен в 2007 году в Гааге (Нидерланды). Основание 42-этажного здания Het Strijkijzer (3) имеет форму латинской буквы L, однако две образующие угол стены замыкаются двумя линиями по 5 и 6 этажей соответственно. Сверху, подобно «капители» Flatiron Building, периметр крыши опоясывает широкий нависающий карниз.

