



АСОНО
Развивая строительство

Газета издаётся при поддержке Ассоциации строительных организаций Новосибирской области (АСОНО) asonsk.ru

СТАТИСТИКА

«ЗАМЕТНЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ»

1444 жилых объекта ввели в Новосибирске за 2025 год



По предварительным данным Управления архитектурно-строительной инспекции мэрии города Новосибирска, в 2025 году в столице Сибирского федерального округа ввели в эксплуатацию 1444 жилых объекта.

За минувший год сдано 86 многоквартирных домов, рассчитанных на 19431 квартиру. Общая площадь — 1 млн 108 тыс. кв. м. Также с января по ноябрь прошлого года построено 1358 индивидуаль-

ных жилых домов общей площадью 218689 кв. м.

«Несмотря на все сложности и вызовы, строительная отрасль показывает заметные результаты: на протяжении многих лет Новосибирск и Новосибирская область входят в число лидеров по вводу жилья. И в этом году в городе введено более миллиона квадратных метров жилой площади. Хорошо зарекомендовал себя механизм комплексного развития территорий (КРТ): без вложения бюджетных средств в го-

роде появляются детские сады, школы, парки, дороги», — отметил мэр Новосибирска Максим Кудрявцев.

По итогам минувшего года в тройку новосибирских застройщиков — лидеров по вводу жилья (по площади квартир) вошли:

- ГК «Брусника» (три многоквартирных дома с площадью квартир 90,3 тыс. кв. м);
- ГК «ВИРА-Строй» (четыре многоквартирных дома с площадью квартир 68,8 тыс. кв. м);

• ГК «СОЮЗ» (три многоквартирных дома с площадью квартир 67,6 тыс. кв. м).

Идет работа над воспроизводством строительного задела: в целом (за отчетное время) новых разрешений на строительство многоквартирных домов в Новосибирске выдано на общую площадь 930,8 тыс. кв. метров.

Сибстройинформ

ОТРАБОТАЛИ 700 МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

Результаты и планы капитального ремонта МКД в Новосибирске

В 2025 году в Новосибирске отремонтировали 673 многоквартирных дома — программа капремонта выполнена в полном объеме. Об этом заявил мэр города Максим Кудрявцев на оперативном совещании с главами районных администраций и руководителями подразделений мэрии.

«Продолжаем программу по капитальному ремонту многоквартирных домов. В 2025 году мы с этой задачей справились в полном объеме. Капитальный ремонт, напомним, включает в себя замену инженерных коммуникаций, внутреннюю отделку, а также ремонт фасадов, который возвращает домам красивый эстетический вид. У нас появился опыт сотрудничества с Союзом архитекторов при ремонте фасадов зданий, имеющих историческую ценность. Восстанавливаем нашу архитектуру в том виде, в каком она была создана много лет назад», — отметил мэр в ходе совещания.

По данным начальника департамента энергетики, жилищного и коммунального хозяйства города Новосибирска Дмитрия Зайкова, в 2025 году в Новосибирске капитальный ремонт проводился в 673 многоквартирных домах. Из них 454 дома отремонтированы на средства, сформированные на счетах регионального оператора. Проведено 760 видов работ: отремонтировано 89 фасадов, 186 крыш, 77 подвалов, заменены системы электрооборудования в 165 домах, теплоснабжения — в 79, холодного водоснабжения — в 44 и горячего — в 45 МКД. Еще в 219 домах проведен капремонт на средства, накоплен-



ные собственниками на специальных счетах.

С привлечением регионального оператора Союза архитекторов России проводились работы на домах, являющихся объектами культурного наследия. В частности, обновлены фасады зданий на ул. Фабричной, 6 и ул. Урицкого, 15.

За 2025 год в Новосибирске заменено 115 лифтов в 42 МКД. В том числе, как отметил Дмитрий Зай-



ков, на замену 39 лифтов в 18 домах в разных районах города мэрией были предоставлены субсидии. Доля софинансирования составляла до 20 процентов, общая сумма субсидий — более 18,3 млн рублей.

Как выяснилось на совещании, в наступившем 2026 году планируется отремонтировать не менее 472 домов, на которых будет выполнено 653 вида работ. Итоговое количество объектов будет озвучено

позже, перечень в настоящее время формируется Министерством жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Новосибирской области. На сегодня в план внесены объекты, ремонт которых предполагается производить на средства, накопленные на счетах регионального оператора. Количество домов, ремонтируемых по спецсчетам, уточняется.

Заключены договоры на капитальный ремонт двух многоквартирных домов, относящихся к объектам культурного наследия города Новосибирска. Это здания на ул. Тополевой, 4 (здесь будет произведен капитальный ремонт подвальных помещений, относящихся к общедомовому имуществу) и на ул. Богдана Хмельницкого, 38 (капитальный ремонт крыши).

По материалам пресс-центра мэрии Новосибирска



В НОМЕРЕ:

➤ **«ВРЯД ЛИ В 2026 ВСЁ ЗАКОЛОСИТСЯ»**
Стройкомплекс НСО в контексте остальной экономики

Стр. 2–3, 6

➤ **ЗАСТРОЙЩИК — НЕ ДОЛЬЩИК**
О проблемах налогообложения

Стр. 4–5

➤ **БУДУЩЕЕ «СЕМЕЙНОЙ ИПОТЕКИ»**
Сценарии мягкие и реальные

Стр. 7

➤ **ВЫСОТКИ, БУДЬТЕ К МЕСТУ**
О балансе городской застройки

Стр. 8

➤ **ЗАТОЛКАТЬ В «УЗКОЕ ГОРЛЫШКО»**
Отделку включают в проекты

Стр. 9

➤ **ВЕЛИКИЕ ЗОДЧИЕ**
Родоначальник русского классицизма Иван Старов

Стр. 11



РАБОЧАЯ ВСТРЕЧА



«НЕ ЖДИТЕ, ЧТО В 2026 ГОДУ ВСЁ ЗАКОЛОСИТСЯ»

Строительный комплекс Новосибирской области в контексте российской и мировой экономики: итоги и прогнозы

Некоторые итоги работы стройкомплекса Новосибирской области в 2025 году и прогнозы на год 2026 обсудили участники расширенного заседания Регионального делового клуба строителей, состоявшегося 26 декабря в новосибирском пресс-центре ТАСС.

Во вступительном слове губернатор Новосибирской области Андрей Травников назвал уходящий год «во всех отношениях непростым», вместе с тем отметив, что непростым он видится на фоне весьма успешных предыдущих лет, когда строительство было на большом подъеме — во многом благодаря тем почти беспрецедентным мерам поддержки, которую отрасли оказывало государство (это касается и бюджетного, и жилищного строительства).

По мнению губернатора, если оценивать динамику деловой жизни в долгосрочном разрезе, станет очевидной ее постоянная чересполосица: да, «белая» удачная полоса всегда рано или поздно сменяется «черной», но и та никогда не оказывается бесконечной, со временем вновь уступая первенство следующей белой полосе. Экономический контекст, баланс спроса и предложения, нормативно-правовое поле — всё постоянно меняется, заставляя бизнес всё время адаптироваться к обновляющимся условиям, и подлинная сила бизнеса — в его умении меняться, проявлять гибкость (и это касается не только строительного, но и любого другого бизнеса).

Андрей Травников высказал убежденность, что опытное, много повидавшее на своем веку строительное предпринимательское сообщество Новосибирской области в очередной раз проявит управленческую силу, мудрость и без потерь переживет очередные «трудные времена», а проблемные вопросы всегда можно будет обсудить на совместных деловых встречах.

Председатель Законодательного собрания Новосибирской области Андрей Шимкив поддержал губернатора в его оптимистичной оценке предпринимательского потенциала строителей. Он поблагодарил строителей за достигнутые успехи и напомнил, что строительный бизнес всегда был широко представлен в законодательной власти, и модератор сегодняшней встречи, глава Ассоциации «РДКС» Майис Мамедов, является также заместителем председателя Заксобрания НСО; поэтому депутатский корпус хорошо знает все проблемы и чаяния строителей, и всегда готов поддержать инициативы, направленные на улучшение работы строительного комплекса, на совершенствование правового регулирования отрасли.

Мэр Новосибирска Максим Кудрявцев от лица горожан выразил признательность строителям за проделанную работу — в том числе, за сохранение высоких темпов и объ-

емов строительства жилья (по этом показателю Новосибирск входит в число лидеров среди российских городов-миллионников). Он высоко оценил опыт комплексного развития территорий, особенно отметив, что активное участие застройщиков в проектах КРТ позволяет городу без вложения бюджетных денег получать новые места в школах и детсадах, ремонтировать и строить дороги, благоустраивать различные площадки (мэр, в частности, привел в пример территорию около «Локомотив-Арены»).

Максим Кудрявцев, в свою очередь, сообщил о готовности мэрии продолжать конструктивное сотрудничество по всем основным направлениям, от строительства жилья до благоустройства общественных пространств. «Мы открыты к диалогу», — подчеркнул мэр Новосибирска.

«ОСТАЁТСЯ ЛОКОМОТИВОМ»

Об основных результатах деятельности регионального стройкомплекса в 2025 году и ближайших планах рассказал министр строительства Новосибирской области Дмитрий Богомолов.

По его словам, несмотря на экономические сложности, выразившиеся в ограниченности бюджетного финансирования и нестабильности рыночного спроса на новую недвижимость, области «есть что показать, есть чем гордиться и есть к чему стремиться».

Строительный комплекс НСО традиционно является локомотивом региональной экономики, утверждает в докладе Дмитрий Богомолов. В сфере строительства здесь занято свыше 9 тыс. организаций, на разных отраслевых направлениях трудятся порядка 40 тысяч человек.

Стабильно высокие результаты показывает жилищное строительство. По основным итогам 2025 года в регионе введено более 2 млн квадратных метров жилья. Поставлен рекорд по объемам строительства индивидуальных жилых домов — их за уходящий год возведено свыше 1 млн квадратных метров. Уже много лет Новосибирская область остается лидером в Сибирском федеральном округе по вводу жилья; а в России по этому показателю входит в десятку лидеров.

По сведениям министра, на территории региона удалось создать серьезный задел строящегося жилья: более 4,5 млн квадратных метров, а общий градостроительный потенциал достигает 31 млн квадратных метров.

Одновременно с возведением жилых комплексов развернуто масштабное строительство социальных объектов. За 2025 год построено 27 таких объектов. Самый крупный блок среди них занимают объекты образования. Как сообщил Дмитрий Богомолов, в течение 2025 года карту региона пополнили такие объекты, как школа по улице Кубовой в Новосибирске на 825 мест, образовательный кластер в селе Марусино, новый корпус Экономического лицея в Новосибир-

ске на 250 учеников (к слову, данный объект построен на целый год раньше запланированного срока), школа в селе Репьево Тогучинского района на 220 мест, детский сад в поселке Чаны на 100 детей. Знаковым событием 2025 года Дмитрий Богомолов назвал возобновление строительства шести школ по концессионным соглашениям (все школы — на территории столицы Сибирского федерального округа).

Большое внимание уделяется сфере здравоохранения. Уже начала принимать пациентов возведенная в 2025 году крупнейшая детская поликлиника в Барабинске. Построено 17 фельдшерско-акушерских пунктов (ФАПов) для жителей отдаленных поселений.

Уходящий год ознаменовался открытием Дома культуры для жителей села Ярково. «Он уже стал местом притяжения для селян всех возрастов», — отмечено в докладе министра.

Готовится к вводу в эксплуатацию детская музыкальная школа по ул. Терешковой в Академгородке (Советский район) на 800 учеников.

Впервые за долгие десятилетия в области построено пожарное депо с гаражом на 6 машин и современным учебным городком — оно стало удачным обретением для поселка Кольцово.

ОТ ВОССТАНОВЛЕНИЯ ПРАВ ДОЛЬЩИКОВ — К ПРОЕКТАМ КРТ

Еще одно важное направление работы — строительство домов для детей-сирот и служебного жилья для учителей, врачей, работников культуры. За 2025 год построено 18 таких домов суммарно на 185 квартир; еще 55 квартир в тех же целях приобретено на первичном рынке жилья.

В завершающей стадии находится решение вопроса обманутых дольщиков. По сведениям Дмитрия Богомолова, с 2010 года в регионе восстановлены права более чем 21 тыс. участников долевого строительства жилья; на эти цели из федерального и регионального бюджетов было направлено 24 млрд рублей. На улице Дуси Ковальчук в Новосибирске силами регионального Фонда помощи обманутым дольщикам успешно достраивается последний проблемный многоквартирный жилой дом; ключи от долгожданных квартир получают 260 новоселов.

Дмитрий Богомолов напомнил: сегодня любая жилая застройка (многоквартирными домами) в НСО осуществляется исключительно через механизм комплексного развития территорий; по данному направлению область является одним из лидеров в России. Самые крупные проекты КРТ реализуются Правительством НСО, их оператором стало подведомственное Минстрою НСО Агентство развития жилищного строительства Новосибирской области.

В настоящее время на стадии реализации в регионе находятся 45 проектов КРТ. Один из перспективных проектов КРТ — «Смарт-Сити Новосибирск». Он, среди прочего, пред-

полагает строительство 630 тысяч квадратных метров жилья. А самым масштабным проектом КРТ в НСО можно считать микрорайон Ключевенный: здесь на площади 200 га будет построен 1 млн квадратных метров жилья со всеми необходимыми объектами инфраструктуры.

В 2025 году Новосибирская область приняла участие в возвращении к мирной жизни присоединенных территорий. Новосибирскими строителями было восстановлено 12 многоквартирных домов в подшефном районе Мариуполя, построены медицинские комплексы и ФАПы в Беловодском округе; продолжается ремонт ряда важных социальных объектов.

Имеются и определенные достижения в сфере градостроительной деятельности. Так, Новосибирская область стала первым регионом, настроившим работу карт Росреестра в своих информационных системах.

Как подчеркнул Дмитрий Богомолов, достигнутые результаты стали закономерным итогом эффективной совместной работы региональной власти и строительного делового сообщества при постоянной поддержке депутатского корпуса и федерального центра.

«Самым главным итогом 2025 года можно назвать стабильность работы, успешное выполнение плановых показателей по вводу жилья и социальных объектов, реализацию проектов КРТ, — резюмировал министр. — Наша задача: сохранить и преумножить созданные заделы, реализовать все начатые проекты. Благодарим всех, кто трудится в нашей непростой отрасли. Вклад каждого — бесценен. Мы готовы продолжать продуктивную работу в 2026 году».

А ЧТО В НОВОСИБИРСКЕ?

Главные годовые итоги, направления и перспективы деятельности строительного комплекса Новосибирска стали предметом выступления заместителя мэра Новосибирска, начальника Департамента строительства и архитектуры Евгения Улитко.

Прежде всего, он также выразил благодарность за проделанную и продолжающуюся работу всем участникам строительства, от подрядных компаний и предприятий стройиндустрии до застройщиков.

Далее Евгений Улитко ознакомил собравшихся с динамикой ввода жилья и строительного задела за последние годы в Новосибирске. По его сведениям, в 2021 году в Новосибирске ввели 1570,8 тыс. кв. м жилья, а объем строящегося жилья на конец 2021 года составил 4500 тыс. кв. м.

В 2022 году аналогичные показатели составили 1298,2 и 4500 тыс. кв. м, в 2023 — 1635,2 и 4000 тыс. кв. м, в 2024 — 1528,2 и 3900 тыс. кв. м соответственно.

Контрольный показатель ввода в 2025 году — 1150 тыс. кв. м, фактический ввод по состоянию на 26 декабря достиг 1108 тыс. кв. м (96% от годового плана; эта площадь «упрятана» в 77 многоквартирных домов и 1358 индивидуальных жилых домов, площадь МКД составила 889 тыс. квадратных метров, остальное — ИЖС).

РАБОЧАЯ ВСТРЕЧА



Общая же площадь всех построенных и введенных в 2025 году объектов недвижимости (включая упомянутое выше жилье) в Новосибирске превысила 1600 тыс. кв. метров. Оставшийся на конец декабря 2025 г. жилищный строительный задел — 3892 тыс. кв. м. — Евгений Улитко оценил как «вполне приличный для крупного города».

Колебания строительного задела хорошо отслеживать по изменениям количества выданных разрешений на строительство.

По информации вице-мэра, в динамике по годам данный показатель выглядит следующим образом. В 2019 году в Новосибирске было выдано суммарно 253 разрешения на строительство разного рода объектов недвижимости общей площадью 753 тыс. кв. м, из них 46 РНС — на жилые объекты. За 2020 год — 214 РНС на 1008 тыс. кв. м, из них 70 РНС — на жилые дома. За 2021 г.— 245 РНС на 1054 кв. м, из них 70 РНС — на жилые дома. За 2022 г.— 228 РНС на 1259 тыс. кв. м, из них 74 — на жилые объекты. За 2023 г.— 227 РНС на 1034 тыс. кв. м, из них 68 на жилье. За 2024 г.— 210 РНС на 1226 тыс. кв. м, из них 73 — на строительство жилых домов. Наконец, за почти истекший 2025 год — 172 РНС на 917 тыс. кв. м, в том числе на жилые дома — 67 РНС.

Евгений Улитко отметил, что при такой широкой выборке становится заметной относительная стабильность количества выданных разрешений на строительство многоквартирных жилых домов: этот показатель, несмотря на колебания, в итоге всё равно стремится примерно к одному и тому же уровню.

«На территории Новосибирска жилищное строительство осуществляют 152 юридических лица, — поделился дополнительными деталями вице-мэр. — Из них уникальных — 86, это хороший показатель наличия на рынке достаточного количества конкурирующих независимых игроков».

Столица СФО последовательно и успешно борется с проблемными объектами. Динамика заслуженных побед здесь выглядит так: за 2022 год ввели 15 долгостроев, за 2023—14, за 2024-й — 7, и, наконец, за 2025 — 6.

КРТ ПРИРАСТАЕТ ПО ИНИЦИАТИВЕ ПРАВООБЛАДАТЕЛЕЙ

Далее Евгений Улитко остановился на реализации наиболее перспективного механизма комплексного развития территорий. По его информации, к настоящему моменту в Новосибирске в стадии реализации находится 34 договора КРТ, «покрывающие» суммарно 120 га городской земли, с общим градостроительным потенциалом свыше 2 млн кв. м жилья. Из них 8 договоров заключены по результатам торгов (28 га, градостроительный потенциал — 675,9 тыс. кв. м), 26 — договоры с правообладателями земельных участков (около 100 га, градпотенциал 1345,94 тыс. кв. м жилья).

«Виден определенный перекося в сторону договоров КРТ, заключенных по инициативе правообладателя», — отметил Евгений Улитко. По его мнению, это логично объясняется наличием у застройщиков накопленного в предыдущие годы земельного банка, который они стараются эффективно использовать посредством современного механизма развития. В любом случае, обнадеживает очевидный и существенный рост применения КРТ в столице СФО; по сравнению с 2022 годом он составил 328%.

«Действующие проекты КРТ рассчитаны на длительную перспективу, большинство из них будет полностью воплощено после 2030 года, — указал Евгений Улитко. — Их реализация не только позволит улучшить качество городской среды и жилищных условий

наших граждан, в настоящее время проживающих в ветхих и аварийных домах, но и сможет привлечь внебюджетные инвестиции на развитие городской инфраструктуры. Так, за счет внебюджетных средств в Новосибирске будет создано свыше 1500 дополнительных мест в детских садах и 2500 — в школах».

По словам вице-мэра, помимо нового строительства с нуля, в городе начали активно применять технологию создания «детсадовских» мест встроено-пристроенным способом (в едином комплексе с многоквартирными домами, в 2026 войдет созданный именно по такой технологии детсад на улице Гаранина в Октябрьском районе). Еще один комбинированный подход — строительство (пристройка) дополнительных корпусов к уже находящимся в эксплуатации школьным и дошкольным учреждениям. «В соответствии с таким подходом на улице Крылова, 42 в текущем году был введен в эксплуатацию новый корпус детского сада», — привел пример Евгений Улитко.

Развивается и уже упомянутое выше новое строительство объектов образования на специально выделенных для этого земельных участках. Например, на улице Большевицкой в настоящее время строится абсолютно новая школа на 1100 мест. Эффективен капитальный ремонт социальных объектов, который также позволяет получить некоторую прибавку мест в школах и детсадах.

«СОЦИАЛКА» — ПО СОГЛАШЕНИЯМ

Как сообщил вице-мэр, сегодня завершается подготовка еще ряда площадок к торгам на право заключения договоров КРТ. Речь идет о территориях общей площадью 54,3 га в границах улиц Кошурникова, Добролюбова, Стофато, в границах улиц Черемховской, Угловой, Автогенной, Прожекторной и полосы отвода продления улицы Доватора, по улице Никитина в Октябрьском районе, а также в границах улиц Степной, Тихвинской в Ленинском районе. В рамках проектов комплексного развития на этих участках предстоит расселить за счет застройщиков 61 многоквартирный дом и значительное число индивидуальных домовладений; торги по указанным площадкам пройдут в 1-м квартале 2026 года.

Отдельно Евгений Улитко остановился на соглашениях по обеспечению жилых районов объектами социальной инфраструктуры, заключаемых мэрией с застройщиками. Эта работа ведется с 2023 года, и сейчас она органично влилась в реализацию проектов КРТ. К настоящему времени заключено 84 таких соглашения, из них исполнено 38. Суммарная экономия бюджетных средств за счет реализации соглашений составила 1789,83 млн рублей. «Благодаря данным соглашениям в Новосибирске появится 11 школ вместимостью почти 7 тысяч мест и 14 детских садов на 2 тысячи мест суммарно», — сообщил Евгений Улитко.

Касаясь темы расселения аварийного жилья, вице-мэр рассказал, что в Новосибирске 442 многоквартирных дома признаны аварийными и подлежащими сносу. С 2021 по 2025 гг. расселено 172 аварийных МКД, из них 39 — за внебюджетные средства (так уже проявил себя в действии механизм КРТ).

Среди главных задач, стоящих перед Департаментом строительства и архитектуры мэрии Новосибирска в 2026 году, Евгений Улитко назвал продолжение и расширение активного взаимодействия со структурами Правительства Новосибирской области — в части подготовки и реализации проектов КРТ, где требуется плотная совместная работа и региональным Минстроем, и с другими министерствами, под чьим титулом строятся те или иные конкретные социальные объекты

(Минздрав, Минспорта и т.п.). В ближайших планах — приступить к строительству нового корпуса для МБОУ «Средняя общеобразовательная школа № 189» по ул. Выборной в Октябрьском районе на 825 мест. В целом, департамент твердо намерен продолжить взаимодействие со строительными компаниями в целях развития социальной инфраструктуры Новосибирска.

ПРО «ЗАМЕДЛЕНИЕ» ЭКОНОМИКИ И ТРЕПЕТ ОЖИДАНИЙ

С аналитическим обзором строительного рынка в контексте основных задач взаимодействия банков и застройщиков выступил исполнительный директор — старший аналитик отдела «Аналитический хаб» ПАО «Сбербанк» (Москва) Виталий Лакеев.

Он отметил существенное замедление экономической активности в России, отмеченное по итогам 2025 года практически по всем отраслям; рост ВВП за уходящий год ожидается на уровне 0,7 процента (при том, что в 2023 и 2024 годах фиксировался рост 4,1 и 4,3 процента соответственно). Неутешителен и прогноз на 2026 и 2027 годы; по оценке экспертов, в эти периоды он не превысит 1–1,5%. «Не ждите, что в 2026 году всё заколосится и зацветет», — предупредил Виталий Лакеев. Вместе с тем, упомянутое замедление экономики содержит в себе и несомненный плюс: оно помогает стабилизировать в приемлемых рамках рынок труда. Собственно говоря, здесь «процесс уже пошел»: за 9 месяцев 2025 года рост зарплат хоть и продолжился, но с меньшим темпом. Средняя прибавка за январь-сентябрь 2025 в сравнении с январем-сентябрем 2024 года составила 14,3 процента в номинальном выражении и 4,5 процента в реальном выражении. Для сравнения, рост средних номинальных зарплат за 9 месяцев 2024, в сравнении с аналогичным периодом 2023 г., превышал 20 процентов. «Поэтому, с точки зрения издержек на рынке труда, ситуация в 2026 году для бизнеса будет легкой», — полагает аналитик Сбера.

На общем рынке потребления сохраняется тренд «на сбережение» — при достаточно высоком индексе покупательской уверенности, несмотря на некоторое снижение ключевой ставки ЦБ РФ, люди пока больше склонны хранить свои накопления на банковских депозитах, нежели вкладывать их в какие-то дорогостоящие вещи или новую недвижимость.

«Центробанк миновал стадию максимальной ключевой ставки и вошел в стадию ее снижения, но, вместе с тем, даже ее снижение до 12 процентов, с добавлением необходимой маржи любого работающего на российском рынке банка, всё равно оставляет все кредиты достаточно дорогими, поэтому быстрого роста экономики ждать не приходится», — прокомментировал роль главного финансового регулятора Виталий Лакеев. — Вместе с тем, важна не только сама ключевая ставка, но и ожидания (предположения) рынка, куда она будет двигаться. От ожиданий также зависит и ставки по депозитам, и ставки по ипотечным кредитам».

Сейчас ипотечные ставки остаются фактически «заградительными» (21% годовых — это очень дорого для потребителя). «Однако, если в течение 2026 года ключевая ставка ЦБ РФ упадет до 12%, мы можем ожидать снижения ставок рыночной ипотеки до 14% годовых, а это уже рабочий вариант», — предполагает Виталий Лакеев.

БЮДЖЕТНЫЙ ПОТЕНЦИАЛ ТРЕВОЖИТ, СПРОС КОЛЕБЛЕТСЯ

А пока первичный рынок жилья очень сильно зависит от бюджетного субсидирования процентных ставок по ипотеке — ведь до 70 процентов продаж сегодня идет именно через льготную ипотеку. Вложения государства (в субсидирование льготных программ ипотеки и т.п.) по итогам 2025 года достигают 2 трлн рублей. Поэтому для нового жилищного строительства очень важно правильно оценить бюджетный потенциал. К сожалению, он вызывает тревогу: на фоне всех мер по обеспечению дополнительного притока средств (повышение ставки НДС, «модернизация» налога на прибыль и пр.) в 2026 году дефицит государственного бюджета достигнет 3 процентов ВВП — более серьезный дефицит отмечался только в эпоху пандемии коронавируса.

Оценивая дальнейшую судьбу российской валюты, Виталий Лакеев сообщил об ожидании некоторого ослабления национальной денежной единицы в 2026-м. Ее курс, предположительно, в течение наступающего года изменится с нынешних 80 рублей до 100 за 1 доллар США и с 94 рублей до 122 за 1 евро; данный прогноз связан с динамикой мирового рынка углеводородов, где нарастает профицит, и некоторыми другими факторами.

Характеризуя динамику продаж новостроек, аналитик Сбера отметил очень широкий диапазон колебания спроса, кото-

рый наблюдается в течение последних лет (2021–2025 гг.). Среди прочего, Виталий Лакеев констатировал, что по итогам 11 месяцев 2025 года продажи опустились ниже аналогичного периода прошлого года (отчасти — из-за эффекта высокой базы-2024). На спрос, как и всегда, влияют самые разнообразные факторы; так, зафиксирован скачок сделок в сентябре-октябре 2025 на фоне информационных сообщений о неблагоприятных для покупателей изменениях условий семейной ипотеки (люди поспешили купить жилье «по старым добрым правилам»).

«С июня выдачи ипотеки начали увеличиваться, — рассказал Виталий Лакеев. — Основной объем по-прежнему приходится на льготные программы, но их доля постепенно начала снижаться за счет активизации «рыночных» выданных».

В октябре 2025 застройщики отчасти активизировали вывод на рынок новых проектов жилищного строительства, но, вместе с тем, общий объем появившихся новых проектов за 10 месяцев 2025 меньше аналогичного показателя за 10 месяцев 2024 г. По наблюдениям специалистов Сбера, в первой половине 2025 Новосибирская область «просела» по продажам новостроек сильнее большинства других регионов; правда, уже к середине осени провал удалось нивелировать.

Несмотря на возросшую осторожность девелоперов при выводе на рынок новых проектов, общероссийский объем незавершенного жилья на разных стадиях строительства, возводимого застройщиками — юридическими лицами, по состоянию на конец 2025 года приблизился к историческому максимуму (около 120 млн кв. метров). Виталий Лакеев объяснил данный факт увеличением сроков строительства многих жилых комплексов, происходящим на фоне снижения платежеспособного спроса. Эта же корневая причина провоцирует увеличение доли нераспроданного нового жилья (сегодня в целом по России его накопилось около 80 млн кв. метров). При этом распроданность жилья на вводе сохраняется в экономически нормальных пределах — примерно 75% в среднем по всем регионам. Новосибирская область по данному показателю близка к «средней температуре по больнице» — здесь распроданность на вводе составляет около 70%.

«САМОЕ СТРАШНОЕ МЫ УЖЕ ПРОШЛИ»

Объем текущего жилищного строительства в Новосибирской области Виталий Лакеев оценил как стабильный: уже два года он консолидируется вокруг отметки 3,5 млн кв. метров. За период с 2020 года в регионе существенно вырос объем нераспроданного жилья (судя по графикам Сбера — с 1 млн до почти 2,5 млн квадратных метров).

В условиях снизившихся продаж и высоких процентных ставок новосибирские девелоперы гибко сократили запуск новых проектов, что во многом помогло сохранить баланс на рынке. Об успешности этой тактики можно судить и по такому показателю, как ввод жилья на душу населения — он в Новосибирске остается на достойном уровне (аналогичные показатели, например, у Казани).

Характеризуя динамику покрытия проектного финансирования счелами эскроу и синхронизированных с ней ставок по проектному финансированию, Виталий Лакеев указал, что в последнее время эта динамика складывается не в пользу застройщиков: покрытие по эскроу падает, соответственно, ставки растут: в середине 2025 года покрытие упало ниже 75%, а ставки по ПФ превысили 10 процентов. Дополнительным усугубляющим фактором стала высокая ключевая ставка, установленная ЦБ РФ.

«В то же время, в 3 квартале 2025, благодаря активизации продаж и началу «цикла смягчения» кредитной политики главного финансового регулятора, покрытие ПФ деньгами на эскроу-счетах стабилизировалось, а средние процентные ставки по ПФ начали снижаться», — отмечается в докладе Виталия Лакеева.

В качестве сохраняющегося положительно для застройщиков тренда Виталий Лакеев упомянул стабильный рост цен на новую жилую недвижимость. По его данным, за 2021–2024 гг. цены на новостройки в среднем по РФ увеличились вдвое больше уровня инфляции, а с начала 2025 года — на 7%. Для сопоставления: инфляция в стране за аналогичные периоды составила 43% и 5% соответственно.

Оценивая ближайшие перспективы, Виталий Лакеев продемонстрировал сдержанный оптимизм. По его финальной мысли, «самое страшное мы уже прошли», и в 2026 году жизнь начнет налаживаться — а именно, до 12% снизится ключевая ставка ЦБ РФ, до 14% годовых подешевеет коммерческая ипотека, для людей станут доступнее ежемесячные аннуитетные платежи по ипотеке, и объемы продаж у застройщиков будут подрастать.

Окончание на стр. 6

НАЛОГИ И ПРАВО

«У ЗАСТРОЙЩИКА И ДОЛЬЩИКА — ЦЕЛИ РАЗНЫЕ»

В Новосибирске обсудили актуальные вопросы «строительного» налогообложения

ЦЕЛЕВЫЕ РАСХОДЫ: КАК «ПОПАСТЬ В ЦЕЛЬ»

Касаясь порядка определения организациями-застройщиками финансового результата по налогу на прибыль, Степан Жигулин напомнил: согласно пп. 14 ст. 251 НК РФ, в целях налогообложения прибыли не учитываются доходы, полученные налогоплательщиком в рамках целевого финансирования. К средствам целевого финансирования относятся не только аккумулированные на счетах эскроу средства инвесторов (дольщиков), но и заемные средства, которые застройщик привлекает на начальном этапе для реализации своего проекта.

Кроме того, как целевые средства должны «окрашиваться» и деньги, которые направляются на возведение обязательных социальных объектов в рамках исполнения долгосрочных договоров КРТ. Правда, при этом остается неясным, как при включении в целевые расходы затрат на социалку фиксировать финансовый результат — по этому поводу УФНС Новосибирской области ждет разъяснений от федеральных органов. В свете объективной необходимости строить социальные объекты нуждается в корректировке и устаревшая норма об обязательном направлении целевых средств дольщиков исключительно на строительство многоквартирного дома (понятно, что школа или детский сад по такой норме становятся «нецелевыми» затратами для застройщика).

В любом случае, застройщики должны помнить, что они обязаны вести раздельный учет и доходов (расходов), полученных (произведенных) в рамках целевого финансирования. «В случае отсутствия такого учета у налогоплательщика, получившего средства целевого финансирования, указанные средства рассматриваются как подлежащие налогообложению с даты их получения», — подчеркнул Степан Жигулин. — Кроме того, в соответствии с пунктом 14 ст. 250 НК РФ, в составе внереализационных доходов учитываются доходы в виде использованного не по целевому назначению имущества, которое получено в рамках целевого финансирования.

Как выяснилось далее, использованием по целевому назначению указанных средств в целях, зафиксированных в гл. 25 НК РФ, признается возмещение ими расходов застройщика в связи со строительством многоквартирных домов или иных объектов, предусмотренных договорами долевого участия в строительстве (такой подход подтвержден письмом Минфина РФ от 13.09.2022 № 03-07-11/88447).

Расходы застройщика, которые должны быть в дальнейшем возмещены за счет указанных средств, учитываются отдельно как произведенные в рамках целевого финансирования.

ПОКАЗАЛ ЭКОНОМИЮ — ЗАПЛАТИЛ БОЛЬШЕ НАЛОГОВ

В случае, если после завершения строительства у застройщика остается разница

(экономия) между суммой средств целевого финансирования и суммой расходов на строительство объекта, не подлежащая возврату дольщикам по условиям договора, — данная сумма утрачивает статус средств целевого финансирования, и ее необходимо включить в состав внереализационных доходов на основании п. 14 ст. 250 НК РФ.

«Обратите внимание, что в декларации по налогу на прибыль данные средства целевого финансирования нужно отражать в листе 07 «Отчет о целевом использовании имущества (в т.ч. денежных средств)», который включается в состав декларации в соответствии с тем же п. 14 ст. 250 НК РФ», — добавил Степан Жигулин.

В контексте такого подхода важна дата, с которой признается экономия от строительства.

Степан Жигулин напомнил ключевой тезис, уже озвученный ранее Еленой Москалец: с 1 марта 2025, в соответствии с федеральным законом от 26.12.2024 № 487-ФЗ, статья 52 Градостроительного кодекса РФ дополнена положением о том, что строительство или реконструкция объекта считаются завершенными со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию (если для строительства данного объекта требуется РНС).

Тем же федеральным законом обновлена и дополнена статья 14 федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ. Теперь, по новой ее редакции, после передачи долищику объекта долевого строительства застройщик, не позднее 30 рабочих дней с даты подписания передаточного акта, обязан направить в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности дольщика.

Кроме того, в срок не позднее 6 месяцев с даты осуществления государственного кадастрового учета МКД или иного построенного объекта недвижимости застройщик должен направить в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации прав собственности на входящие в состав данного МКД или иного объекта и не являющиеся объектами долевого строительства помещения и машиноместа, создание которых осуществлялось без привлечения средств участников долевого строительства (в отношении которых отсутствуют заключенные ДДУ) и иных лиц.

С той даты, когда объект завершен, по нему, согласно правилам бухгалтерского учета, фиксируется финансовый результат. Если он положительный, для налоговых органов это означает, что по объекту получена экономия (как разница между фактическими затратами и полученными целевыми средствами). А поскольку объект уже построен — значит, цель, для которой привлекались средства, достигнута, и «экономленные» суммы теряют статус целевых. «Повторюсь, возникает внереализационный доход для целей налогообложения», — сказал Степан Жигулин, уточнив, что дата признания такого дохода определяется исключительно Налоговым кодексом. Некоторые ошибочно предполагают, что этой датой можно управлять посредством учетной политики конкретного предприятия — нет, такое недопустимо.

ЗА «БЕЗВОЗМЕЗДНО ПОЛУЧЕННОЕ» РАССЧИТАЙТЕСЬ, ПОЖАЛУЙСТА

Развивая тему уплаты налога на прибыль застройщиками, отдельно Степан Жигулин остановился на имуществе (квартирах, машиноместах и пр.), которое налоговые органы оценивают как полученное застройщиком безвозмездно.

Как выяснилось, если после окончания строительства в распоряжении налогоплательщика (застройщика) осталась недвижимость, построенная за счет целевых средств, но не подлежащая передаче дольщикам, данное имущество налоговики считают безвозмездно полученным. («Безвозмездно полученное имущество (работы, услуги, имущественные права), согласно п. 2 ст. 248 НК — это имущество, получение которого не связано с возникновением у получателя встречного обязательства перед передающей стороной», — уточнил термины Степан Жигулин).

Далее, по логике налоговых органов, при получении безвозмездного имущества у застройщика, в соответствии с п. 1 ч. 2 ст. 247 и пп. 2 п. 1 ст. 248, а также п. 8 ч. 2 ст. 250 НК РФ возникает доход, который, конечно же, нужно учитывать при расчете налога на прибыль.

Надо также иметь в виду, что безвозмездно полученное имущество подлежит включению застройщиком во внереализационный доход по его рыночной стоимости (п. 8 ч. 2 ст. 250 НК РФ).

При дальнейшей реализации безвозмездно полученного имущества, не являющегося амортизируемым, его стоимость определяется как сумма дохода, учтенного налогоплательщиком в порядке, предусмотренном п. 8 ч. 2 ст. 250 НК РФ.

По информации Степана Жигулина, для доходов от реализации датой получения дохода признается дата реализации товаров, определяемая в соответствии с п. 1 ст. 29 НК РФ, независимо от фактического поступления денежных средств.

Датой реализации недвижимого имущества при методе начисления признается дата передачи этого имущества приобретателю по передаточному акту или иному документу о передаче недвижимого имущества (п. 3 ст. 271 НК РФ).

Таким образом, организации-застройщики в случае реализации безвозмездно полученного имущества по результатам строительства, обязаны отразить выручку от реализации в декларации по налогу на прибыль на дату передачи объекта недвижимости.

При этом, как подчеркивают налоговики, застройщик должен осуществлять строительство только за счет средств инвесторов (дольщиков). Других источников финансирования для застройщиков законодательством не предусмотрено. Поэтому расходы, произведенные за счет средств целевого финансирования (за счет дольщиков) в целях налогообложения не учитываются.

ЕЩЕ РАЗ О «БЕЗВОЗМЕЗДНОСТИ»

19 декабря на площадке Новосибирского государственного архитектурно-строительного университета состоялся семинар для руководителей и главных бухгалтеров компаний-застройщиков, организованный Управлением Федеральной Налоговой службы по Новосибирской области и Ассоциацией «РДКС». В повестку вошли вопросы исчисления налога на прибыль и применения льгот по НДС в 2026 году. Модератором встречи выступил генеральный директор ЗАО «РСУ-5 Новосибирсгражданстрой» Михаил Голубев.

Заместитель руководителя УФНС по Новосибирской области Елена Москалец во вступительном слове напомнила, что с марта 2025 года в России действует измененная редакция Градостроительного кодекса. В крупнейшем за последние годы пакете обновлений, среди прочего — появившаяся обязанность застройщиков регистрировать права дольщиков (в 30-дневный срок за свой счет). Но главное нововведение — то, что с марта 2025 г. строительство считается завершенным с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию. «Это главный посыл, на котором основываются все налоговые последствия», — подчеркнула Елена Москалец.

На вопросах налогообложения прибыли организаций-застройщиков подробнее остановился в своем докладе начальник отдела налогообложения юридических лиц УФНС по Новосибирской области Степан Жигулин.

С точки зрения налогового учета, деятельность организаций-застройщиков оценивается по двум основным составляющим: результату от строительства объектов недвижимости и выручке от реализации услуг застройщика (специализированного застройщика). Экономия по первой части образует внереализационный доход, который учитывается для целей налогообложения и включается в налоговую базу.

Выручка застройщика — это «обычная» выручка от реализации услуги, она отражается в соответствующих строках проектной декларации по налогу на прибыль. Ее величина, как правило, не превышает 5–10 процентов от сметной стоимости.

Здесь надо учитывать, что, поскольку строительство объекта недвижимости чаще всего превышает один налоговый период, в дело вступает норма, определенная в ст. 271 гл. 25 НК — о равномерном принципе признания дохода в целях налогообложения прибыли, полученной по договорам длительного технологического цикла, не предусматривающих этапов, которые имеют самостоятельное значение. Услуга застройщика на этапы не разделяется, и оценивается именно по этому принципу.

Как разъяснил Степан Жигулин, если из сметной документации известна величина вознаграждения застройщика, эту сумму следует равномерно распределить на весь срок строительства. Соответственно, на каждый отдельный отчетный налоговый период будет приходиться одна (равномерная) доля. Расходы распределяются по мере их несения. По прямой норме гл. 25 НК РФ, результат определяется «классическим способом», как выручка минус расходы, связанные с выполнением функции застройщика.

НАЛОГИ И ПРАВО



Отметая возможные сомнения и возражения застройщиков по поводу «безвозмездности» той недвижимости, которая у них осталась после полной передачи всех квадратных метров по ДДУ дольщикам, **Степан Жигулин** пояснил позицию налоговиков: если те затраты на строительство объекта, которые были понесены изначально и финансировались застройщиком из кредитных, заемных или каких-то иных средств, в конечном итоге оказались полностью компенсированы средствами дольщиков с раскрытых счетов эскроу, то налоговики считают, что полученные застройщиком «лишние» квадратные метры (в квартирах ли, в помещениях ли коммерческого назначения — неважно) — получены им без собственных затрат, то есть безвозмездно.

«Если ваши затраты есть, то по сути вы должны выступать здесь как один из дольщиков, — обратился к застройщикам **Степан Жигулин**. — Это должно быть прописано в проектной декларации, и в учете у вас должны быть отражены те средства, которые вы вкладываете — опять-таки, они должны быть зафиксированы как целевые, в порядке раздельного учета. Эти деньги пойдут плюсом к деньгам других дольщиков, которые аккумулируются на эскроу, и на эти деньги у вас будет больше экономия».

В качестве примера-аналога (хотя уже редкого) **Степан Жигулин** привел ситуацию, когда застройщик, помимо своих функций, одновременно выполняет функции строительно-монтажной организации — точно так же, по его мнению, застройщик может совмещать свою основную деятельность с «функцией дольщика, который хочет получить в свою собственность объект, и платит за это из своих источников».

Как еще раз уточнил **Степан Жигулин**, с 1 марта 2025 года дата, с которой «лишние» квартиры и другая построенная, но еще не проданная застройщиком недвижимость обретают статус внереализационного дохода, четко определен ГрК РФ: это дата подписания разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

«ЗАСТРОЙЩИК — НЕ ДОЛЬЩИК»

Один из слушателей семинара, исполнительный директор ГК «Первый строительный фонд» **Владимир Галенко**, усомнился, что описанный подход к застройщику как к одному из дольщиков — правильный.

«Застройщик — не дольщик, — подчеркнул он. — Цели с дольщиком у него разные. Он строит не для того, чтобы получить квартиру. Как у юрилица, у него уставная цель — получение прибыли, которую потом можно будет, в том числе, направлять на строительство следующих объектов».

Владимир Галенко напомнил: в сегодняшних реалиях застройщик (при получении проектного финансирования), по финмодели банка, должен вложить в стройку от 20 до 30 процентов собственных средств. И целевое проектное финансирование, предоставляемое банком, сегодня обходится всё дороже из-за замедления поступления денежных средств на счет эскроу. Дополнительным бременем на застройщика ложатся затраты по снятию претензий дольщиков перед приемкой объекта, а также по выполнению гарантийных

обязательств. Не стоит забывать и о кассовых разрывах при поступлении целевых денежных средств застройщику.

Кроме того, нет ясности, по какой цене надо оценивать то «безвозмездно полученное» имущество, которое остается у застройщика непроданным и переходит во внереализационный доход.

По убеждению исполнительного директора ГК «Первый строительный фонд», в нынешних непростых экономических условиях строительному бизнесу и налоговым органам необходимо находить компромиссы в части определения налогооблагаемой базы, поскольку чрезмерное налоговое бремя разрушительно для компаний, а их банкротство — это неизбежная потеря рабочих мест, срыв выполнения строительных программ и снижение налоговых поступлений в казну.

Его поддержали другие участники и участницы встречи, среди прочего, отметив, что нельзя считать безвозмездно полученным имуществом то, которое застройщика обязали принять по закону (фактически заставив его регистрировать право собственности на непроданные помещения).

Помимо этого, они возмущались новой базовой нормой, согласно которой датой принятия экономии по объекту считается дата подписания разрешения на ввод в эксплуатацию. Справедливо такой датой считать принятие объекта дольщиком (дольщиками) — ведь пока они не подпишут акты, затраты нельзя считать завершенными, может потребоваться «доводка» квартир, плюс неизбежные потери из-за «потребительского экстремизма», и т.п.

По их убеждению, действующее налоговое законодательство искусственно и необоснованно увеличивает налоговое бремя, а также фактически вынуждает застройщиков платить налоги с тех денег, которых у них еще нет.

«НАЛОГООБЛАГАЕМАЯ БАЗА НЕ ЗАВИСИТ ОТ РЕАЛЬНОГО ПОСТУПЛЕНИЯ ДЕНЕГ»

Степан Жигулин в ответ указал, что позиция налоговых органов остается прежней, и она была изложена выше. Налогооблагаемая база определяется методом начисления и не зависит от реального поступления денежных средств застройщику. Резерв на исполнение гарантийных обязательств — отдельные деньги, они должны быть заложены в экономии застройщика.

«Ваши последующие продажи (после ввода в эксплуатацию) осуществляются, как и любая другая реализация любого другого товара, — подчеркнул он. — Если вы вкладывались в создание объекта, у него формируется стоимость исходя из расчетной оценки, и дальше он продается по рыночной цене (выручка минус затраты). Если же вам объект достался безвозмездно, и вы не отражали его во внереализационном доходе, то тогда у вас и расходов нет. И тогда получается, что вы продаете объект, у вас выручка есть, а расходов нет. Если же вы получили объект безвозмездно (то есть не тратили на него собственных источников средств, все затраты легли на дольщиков), и понимаете это, то вы отражаете стоимость безвозмездно полу-

ченного объекта по рыночной оценке, в составе внереализационных доходов, механизм оценки есть в разделе 5.1, 105-й статьи, части 1 Налогового кодекса».

При этом финансовый результат и экономия, как уточнил **Степан Жигулин**, рассчитываются в целом по объекту строительства, а не только по тем площадям, которые передали дольщикам: все полученные средства минус все затраты. Для иллюстрации он показал на слайде пример расчета экономии на основании данных проектной декларации.

Степан Жигулин перечислил основные риски занижения налоговой базы по налогу на прибыль организациями-застройщиками (в видении налоговых органов). В их перечне — уменьшение дохода от реализации недвижимости, полученной застройщиком «безвозмездно», на сумму целевых расходов, связанных со строительством, завышение доходов и (или) расходов в результате сделок по договорам с взаимозависимыми лицами, несвоевременное признание дохода в виде признания экономии от строительства на дату передачи недвижимости — вместо ее признания на дату ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, и т.д.

«ОТ НДС ОСВОБОЖДЕНЫ ТОЛЬКО УСЛУГИ»

Елена Москалец в своем выступлении напомнила, что, согласно подпункту 23.1 п. 3 ст. 149 НК РФ, услуги застройщика освобождены от НДС. «Именно услуги, не работы, выполняемые застройщиком, и эти понятия четко надо разделять», — подчеркнула она.

Указанный подпункт применяется при строительстве жилых домов, входящих в состав МКД помещений и машиномест, также применяется застройщиками, использующими упрощенную схему налогообложения, в случае обязанности предоставления деклараций по НДС. Исходя из арбитражной практики, услуга застройщика в целом трактуется как «экономия», полученная посредником, и это является основанием для освобождения от НДС.

Но есть и существенные исключения. «С 1 января 2024 года услуги застройщика, связанные со строительством апартаментов, облагаются НДС на общих основаниях, — добавила **Елена Москалец**. — Кроме того, при совмещении функции застройщика и генерального подрядчика работы по возведению объекта долевого строительства также облагаются НДС в общем порядке».

В то же время, строительство нежилых помещений, возведенных в составе многоквартирного дома — освобождается от НДС.

Она предостерегла застройщиков от завышения льгот в декларациях по НДС — такое сегодня встречается очень часто, когда в льготное налогообложение пытаются вместить всю сумму полученных целевых средств (а не только те, которые подпадают под «услуги застройщика»).

Еще застройщикам важно помнить об обязанности вести журналы учета полученных и выставленных счетов-фактур. «И, когда мы говорим о льготах (по НДС), то должны иметь в виду правило, установленное 170-й и 171 статьями Налогового кодекса: при наличии льгот входной НДС вычета не подлежит и относится на расходы», — добавила **Елена Москалец**.

«НАКАЗАНИЕ ЗА УБЫТОК»

«Хотела бы обратить ваше внимание: проектную декларацию мы уже не можем изменить после ввода дома в эксплуатацию, при этом документы по фактическим затратам нам продолжают поступать еще долгое время, в том числе от сетевых организаций, на очень крупные суммы», — обратилась к делегации УФНС по НСО одна из участниц семинара. По ее мысли, из-за этого экономия по объекту строительства для целей налогообложения может быть увидена налоговыми органами в искаженном (не в пользу застройщика) виде.

Не внушает оптимизма участникам семинара ситуация, когда, в обновленных налоговых условиях, застройщики фактически оказываются дополнительно наказанными за свой временный предпринимательский убыток (если, условно говоря, затраты на возведение МКД составили 2 млрд рублей, а счетами-эскроу на момент ввода в эксплуатацию удалось «накрыть» только 1,5 млрд) — этот перерасход невозможно «легитимно» признать.

Елена Москалец сообщила, что экономия оценивается не только по декларации, но и по другим источникам; а при возникновении спорных ситуаций как по данному вопросу, так и по всем другим моментам, их нужно не откладывать и не замалчивать, а решать как можно скорее в конструктивном диалоге, к которому налоговые органы всегда готовы.

«НЕ ДОВОДИТЕ ДО ВЫЕЗДНЫХ ПРОВЕРОК»

Начальник отдела предпроверочного анализа УФНС по Новосибирской области Елена Щербатова напомнила, что УФНС в настоящее время при профилактике налоговых нарушений использует риск-ориентированный подход: выявляя маркерные риски, активизирует работу с теми налогоплательщиками, которые находятся под угрозой перехода в «красную зону» из-за нарушений фискального законодательства (сегодня таких налогоплательщиков относительно немного — порядка 10 процентов).

При этом налоговой инспекцией используется огромное количество информации из разных источников, от партнеров компаний до СМИ; ее первичный сбор и анализ уже сегодня осуществляет искусственный интеллект (а в ближайшей перспективе он, скорее всего, займется также анализом проектных деклараций застройщиков, и т.п.).

Елена Щербатова заверила, что инспекция видит практически всё, от махинаций с НДС до дробления бизнеса, работы группы разных, но аффилированных компаний в интересах одних и тех же бенефициаров, и пр.

Для внутреннего реалистичного понимания собственных налоговых рисков, а также оценки рисков при работе с теми или иными контрагентами **Елена Щербатова** рекомендовала использовать Методику проведения оценки юридического лица на базе интерактивного сервиса «Личный кабинет налогоплательщика юридического лица» АИС «Налог-3», обновленная редакция которой утверждена приказом ФНС России от 3 июля 2024 года № ЕД 7-31/522@. Данный сервис помогает взглянуть на себя и партнеров «глазами налоговой инспекции», позволяя в спокойном режиме заняться профилактикой конкретных нарушений (если соответствующие риски явно нарастают).

Елена Щербатова отметила позитивный факт: на сегодня основная часть налоговых доначислений и выплат происходит по результатам камеральной работы, то есть в конструктивном ключе, без жестких конфликтов. Иными словами, сотрудники инспекции, видя растущие риски нарушений у того или иного юрлица, проводят с ним разъяснительную работу, в результате которой юрлицо соглашается с доводами инспекции, предоставляя налоговой необходимые документы и без понуждений, без выездной проверки производит дополнительные налоговые выплаты.

Выездная налоговая проверка застройщика — это то опасное событие, которое, по опыту **Елены Щербатовой**, лучше не допускать, заранее переходя к конструктивному диалогу с инспекторами. Если на этапе предпроверочного диалога еще можно искать и находить компромиссы, то при выездной проверке вся процедура ведется очень жестко; в результате, по итогам выездной проверки, наложенные на застройщика санкции могут обойтись в несколько раз дороже тех дополнительных выплат, к соглашению по которым застройщик и специалисты налоговой обычно приходят на камеральном этапе.

Выездная проверка готовится тщательно, претензии выстраивают скрупулезно, выездная только к тем, в ком уверены: это настоящий, серьезный нарушитель (не случайно практически никому не удается оспорить результаты выездных проверок даже в суде: 98 процентов решений суды выносят в пользу налоговиков).

Елена Щербатова во избежание таких последствий настоятельно порекомендовала «не уходить в отказ и конфликт», не пытаться скрыть свои нарушения за счет услуг разного рода консультантов, посредников, и сохранять позитивный контакт с налоговыми органами.

Чтобы правильно ориентироваться в порядке и практике признания расходов для целей налогообложения, **Елена Щербатова** посоветовала использовать письмо ФНС России от 21 марта 2021 года БВ-4-7/3060, отсылающее финансистов к статье 54.1 Налогового кодекса.

Владимир Галенко, поблагодарив представителей УФНС по Новосибирской области за подробно изложенную информацию, отметил, что, вместе с тем, в действующей схеме оценки себестоимости строительства для целей налогообложения сохраняется немало слабых и спорных мест, она не учитывает многие фактические затраты застройщиков, этапность выполняемых работ и многое другое.

Он предложил в течение 1 квартала 2026 года сформировать предложения по совершенствованию этой схемы от застройщиков, после чего, на основании этих материалов (которые заранее будут представлены руководством УФНС по НСО) — провести еще одну рабочую встречу налоговых органов и застройщиков.

Записал А. Русинов

МНЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ

Практику реализации КРТ нежилкой застройки, юридические коллизии, судебные споры и риски для инвесторов эксперты рынка разобрали на онлайн-дискуссии, организованной ЕРЗ.РФ.

РЕГИОНЫ РЕАЛИЗУЮТ ПОЛНОМОЧИЯ В СФЕРЕ КРТ

В ходе дискуссии аналитики Фонда «Институт экономики города» (ИЭГ) представили результаты впервые проведенного масштабного мониторинга практик КРТ нежилкой застройки в регионах в 2021–2025 годах.

Подробности об исследовании сообщила вице-президент ИЭГ, директор направления «Рынок недвижимости» Татьяна Полиди. «С 2021 года мы отслеживаем, как в регионах развивается механизм КРТ жилой застройки, — напомнила Полиди. — В этом году впервые провели аналогичную работу по КРТ нежилкой застройки. Изучили нормативное регулирование, решения о КРТ, судебную практику и итоги торгов. Масштаб работы — значительный, в ряде случаев мы провели выборочный, а не сплошной анализ, охватив тем не менее все самое важное».

По словам эксперта, хотя Градостроительный кодекс практически не раскрывает полномочия субъектов РФ в части КРТ нежилкой застройки, на практике регионы реализуют эти полномочия достаточно активно.

Большое внимание в исследовании уделено судебным спорам. «Суды чаще встают на сторону органов публичной власти — особенно в делах, касающихся обязательств девелопера по созданию объектов социальной инфраструктуры, — отметила Полиди. — Это связано с отсутствием четкого регулирования в ГрК РФ и тем, что позиции судов, по сути, закрывают нормативные лакуны. При этом, если речь идет не о социальной, а о другой инфраструктуре, ситуация уже менее однозначна».

ТЕРРИТОРИИ — РАЗНЫЕ, ИТОГ ОДИН: ЖИЛЬЕ

Ведущий юрисконсульт направления «Рынок недвижимости» ИЭГ Александр Сидоркин подчеркнул, что КРТ нежилкой застройки сегодня — инструмент развития жилищного строительства.

«Принято считать, что КРТ нежилкой застройки — это инструмент редевелопмента промышленных зон, — обратил внимание эксперт. — На самом деле, практика показывает, что исходное назначение территории нередко самое разное. Это может быть бывший аэродром, объект торговли или производственно-складского назначения. Но практически во всех случаях, независимо от того, какой была тер-

ПАРАДОКСЫ РАЗВИТИЯ

Как работает и не работает КРТ нежилкой застройки



ритория изначально, новым назначением этой территории является жилье. То есть КРТ нежилкой застройки сегодня — это инструмент развития жилищного строительства».

Говоря о региональном регулировании КРТ нежилкой застройки, эксперт отметил, что в субъектах РФ, как правило, нет отдельных нормативно-правовых актов о порядке принятия и реализации подобных решений, а регулирование осуществляется в основном совместно с КРТ жилой застройки, реже — с КРТ незастроенных территорий.

Как показало исследование Фонда ИЭГ, есть единичные примеры утверждения отдельных НПА, посвященных порядку принятия и реализации решений о КРТ нежилкой застройки в некоторых российских регионах — например, в Удмуртской Республике, Республике Бурятия, г. Сочи.

При этом наиболее подробное регулирование в данной сфере, по словам эксперта, установлено в Москве, Московской области, Санкт-Петербурге, Республике Саха (Якутия) и Приморском крае.

РЕШЕНИЕ О КРТ — ДОКУМЕНТ ПАРАДОКСАЛЬНЫЙ

Руководитель направления КРТ ГК Glorax Станислав Шульженко отметил нормативные противоречия, которые сегодня сопровождают механизм.

«Решение о КРТ — документ парадоксальный, — заметил специалист. — С одной

стороны, оно считается нормативным, а с другой — до утверждения документации по планировке территории служит лишь проектным ориентиром без правовой силы, необходимой для гарантированной реализации обязательств. Это создает серьезные риски для инвесторов: от них ждут исполнения обязательств, которых муниципальный уровень власти, выдавший решение, сам в большинстве случаев обеспечить не может».

По словам эксперта, правовая конструкция, при которой местные органы утверждают КРТ, а обязательства касаются инфраструктуры регионального или даже федерального уровня, порождает правовую неопределенность.

Органы публичной власти стремятся уйти от исполнения своих обязательств, расширяя перечень оснований для одностороннего отказа органа власти от договора, например при невозможности внести изменения в Генплан и ПЗЗ после того, как инвестор уже понес затраты по реализации проекта.

Также порождает правовую неопределенность и увеличение сроков реализации договоров о КРТ необследование органами власти вовлекаемых в КРТ территорий на предмет наличия там имущества третьих лиц, зон с особыми условиями использования.

С 2027 года ситуация должна измениться, полагает Шульженко: полномочия по утверждению КРТ перейдут на уровень субъектов, что позволит синхронизировать цели и ресурсы, а также снизить правовые риски.

МНОГО «УСМОТРЕНИЯ» И СЛИШКОМ МАЛО ПРАВИЛ

Преподаватель НИУ ВШЭ (Санкт-Петербург), эксперт в области земельного и градостроительного права Алексей Башарин обратил внимание на «неограниченное усмотрение» — дискрецию органов публичной власти при реализации проектов КРТ.

«У нас глобальная проблема — неограниченное право на усмотрение органов публичной власти, — констатировал эксперт. — Оно идет на всех этапах реализации проектов, начиная от формирования границ территории КРТ, заканчивая принятием и распределением инфраструктурной нагрузки в условиях договора о КРТ».

Он также указал на «кафкианскую» ситуацию в сфере нормативов. «У нас есть нормативы градостроительного проектирования (документ прямого действия) и есть инфраструктурные показатели в составе градостроительных регламентов, которые транслируются в ПЗЗ наряду с нормативами градостроительного проектирования, — отметил Башарин. — При этом общие нормы, регламентирующие распределение инфраструктурной нагрузки между застройщиками и органами публичной власти в федеральном законодательстве, почти отсутствуют».

МЕХАНИЗМЫ КРТ — В ФОКУСЕ БОЛЬШОЙ СЕССИИ РСН

Руководитель ЕРЗ.РФ Кирилл Холопик анонсировал специальную сессию РСН-2026 «Как сделать города лучше» — большую двухчасовую дискуссию с VIP-спикерами, в которой механизмы КРТ станут одной из ключевых тем.

Также он пригласил всех посетить Олимпиаду девелоперов, которая состоится 4–6 марта в рамках Российской строительной недели — 2026.

«Уже подано более 130 кейсов, 30 из них прошли отбор. Мы ожидаем 50 команд застройщиков, 260 докладов, 100+ членов жюри, — сообщил Кирилл Холопик. — Это будет трехдневный марафон лучших кейсов и решений девелоперского рынка — с жестким отбором, глубокими презентациями и честной борьбой за звание сильнейших».

По материалам ЕРЗ.РФ

РАБОЧАЯ ВСТРЕЧА

«НЕ ЖДИТЕ, ЧТО В 2026-М ВСЁ ЗАКОЛОСИТСЯ»

Строительный комплекс Новосибирской области: итоги и прогнозы

Начало на стр. 2–3

«НАКАПЛИВАЕТСЯ НЕУДОВЛЕТВОРЕННЫЙ СПРОС»

Своими оценками и прогнозами развития ситуации на рынке недвижимости Новосибирской области с участниками встречи также поделился управляющий Новосибирским отделением № 8047 ПАО «Сбербанк» Александр Солоп.

Он отметил увеличение доли Сбера на рынке ипотечного кредитования при покупке новостроек — правда, «навстречу» этой тенденции течет общее сокращение объемов ипотечных выдач на данном рынке. Если в июне 2024 при общем региональном объеме выдач 19 млрд руб. доля Сбера составляла 40%, то в октябре 2025 из 11 млрд руб. общего месячного объема на долю выдач этого крупнейшего федерального банка пришлось 65,8%. При этом годовым итогом новосибирское отделение Сбера рассчитывает превзойти итоги года 2024 — поскольку в том году были очень низкие выдачи в ноябре и декабре, а в ноябре и декабре 2025 выдачи, наоборот, существенно подросли (для сравнения: в ноябре 2024 выдали 3,763 млрд рублей ипотеки, в ноябре 2025 — 6,947 млрд рублей). Средний чек выданных жилищных кредитов на первичном рынке в Новосибирской области в 2025 году составил 5,36 млн рублей, на вторичном рынке — 3,01 млн рублей.

Все, в основном, стараются получить льготную ипотеку, а тем временем рыночная тоже понемногу дешевеет (правда, на доступную она так и не вытянула, опустившись за год с заградительных 29 процентов до трудно выносимых 20% годовых). «С сегодняшнего дня, при первоначальном взносе 50 процентов, мы будем выдавать рыночную



ипотеку под 15 процентов, а при первоначальном взносе 20 процентов рыночную ипотеку наш клиент сможет получить под 17,7% годовых», — добавил управляющий Новосибирским отделением ПАО «Сбербанк».

Александр Солоп выделил явную тенденцию возрастания интереса к ипотеке на рынке жилых новостроек НСО; она подтверждается ростом выдач: сентябрь 2025 — 3,29 млрд рублей, октябрь 2025 — 4,38 млрд рублей, ноябрь 2025 — 4,76 млрд рублей.

Он также указал на достаточно высокий процент одобрения поданных заявок на ипотеку: по состоянию на ноябрь 2025 он составляет около 68% (в самые лучшие и экономически благоприятные времена он не превышал 75%).

Тут бы и порадоваться растущей покупательской удаче, но, к сожалению, одобренная заявка еще не подразумевает купленной квартиры. К сожалению, конвертация одобренных заявок в сделки не превышает

24% — это означает, что даже при наличии денег три четверти клиентов не смогли подобрать себе на рынке жилье с желаемым сочетанием цены и качества.

В результате столь низкой конвертации по состоянию на 6 декабря 2025 г. количество действующих, но отложенных заявок на ипотеку у клиентов «Сбера» в Новосибирской области достигло 12377 штук. «Накапливается неудовлетворенный спрос, тут есть с чем работать», — обратил внимание Александр Солоп. Управляющий Новосибирским отделением Сбера вслед за своим московским коллегой указал на рост цен на жилищном рынке — но рост с заметным замедлением; так, по его сводным данным, за 2024 год новостройки Новосибирской области подорожали в среднем на 10 процентов, а за почти истекший 2025-й — только на 4 процента. Замедлились и темпы роста цен на вторичку (за 2024 год — плюс 5 процентов, за 11 месяцев 2025 года — плюс 3 процента). По росту

цен на жилье Новосибирская область отстала от остальной страны: за аналогичные периоды рост цен в среднем по России выше почти в два раза.

ПРИГЛЯДИТЕСЬ К РЫНОЧНОЙ ИПОТЕКЕ

Озвучивая прогнозы и рекомендации на 2026 год, Александр Солоп, среди прочего, рекомендовал больше внимания уделять коммерческой, рыночной ипотеке.

А к ипотеке субсидированной у банков интерес наверняка снизится — главным образом, потому, что с 1 января 2026 Правительство РФ изменяет формулу расчета государственной субсидии банкам при предоставлении ими льготных ипотечных кредитов населению. В результате этого изменения компенсационное государственное финансирование банков по льготным ипотечным программам снизится на 20 процентов — это весьма существенно для банковской маржи, полагает Александр Солоп. В отношении проектного финансирования застройщиков политика Сбера сохранится: снижение процента одобрения кредитов в данном сегменте не предполагается.

Во второй части встречи значительное внимание было уделено докладом застройщиков и генподрядчиков, которые рассказали о некоторых насущных болях строительного бизнеса — в том числе, о повышении налоговой нагрузки, о трудностях с проверками контрольно-надзорных органов, о проблемах финансирования бюджетных объектов, сложностях при реализации проектов КРТ (в части обеспеченности жилой застройкой объектами социальной инфраструктуры) и пр.).

Записал А. Русинов

ПЕРСПЕКТИВЫ

Государство потеряло интерес к массовой поддержке граждан при решении ими жилищного вопроса, поэтому в начавшемся году получение ипотечного кредита по льготной программе «Семейная ипотека» ограничивается новыми условиями. Как меняется и как будет меняться программа для семей с детьми и какой результат принесут нововведения — эксперты обсуждают, СМИ записывают и публикуют.

С 1 февраля текущего года вводится основное ограничение на льготный кредит: теперь можно будет оформить одну ипотеку на семью (ранее таким правом обладал каждый из супругов). При этом оба взрослых члена семьи должны выступать созаемщиками. Правило «одна льготная ипотека в одни руки» было введено для всех льготных ипо-

Еще одно ограничение: в 2026 году будет сокращена компенсация банкам льготных ставок по программам ипотеки. В рамках программ с господдержкой Правительство РФ компенсирует банкам разницу между ключевой ставкой, увеличенной на размер возмещения, и льготной ставкой, по которой выдаются кредиты. На фоне снижения клю-



нительных расходов по ипотеке и собирается внести в нижнюю палату законопроект, освобождающий молодые семьи от скрытых платежей, которыми сопровождается оформление ипотечного кредита.

«Помимо известных расходов на первоначальный взнос и ежемесячные платежи, при оформлении ипотеки возникает целый комплекс обязательных услуг, которые семья должна оплатить из собственных средств одновременно», — рассказал парламентарий. По его словам, это выливается в сумму порядка 100 тыс. руб. — деньги, которые молодой семье не всегда под силу выделить из бюджета.

СЦЕНАРИИ «МЯГКИЕ» И БОЛЕЗНЕННЫЕ

Какие изменения поджидают «Семейную ипотеку» в 2026 году

точных программ еще в декабре 2023 года. Тогда речь шла именно о единственном получателе льготного кредита.

С 1 февраля 2026 года в качестве покупателя рассматривается вся семья в целом.

Оформление второго ипотечного кредита на семью станет доступным только после погашения первого кредита и при рождении еще одного ребенка. Если семейный доход окажется недостаточным для одобрения льготного ипотечного кредита, по-прежнему разрешено привлекать третьих лиц в качестве заемщиков.

«ИПОТЕЧНОЕ ДОНОРСТВО» СТАНЕТ НЕВОЗМОЖНЫМ

Руководитель направления экспертной аналитики финансового маркетплейса «Банки.ру» Инна Солдатенкова отметила, что установление запрета на выдачу второй ипотеки направлено на то, чтобы сделать поддержку более адресной: участвовать в программе смогут только те семьи, которые нуждаются в решении жилищного вопроса.

«Новое правило исключает возможность покупки квартиры по льготным условиям с целью ее использования для дополнительно заработка», — подчеркнула эксперт, добавив, что ответственность обоих супругов за погашение ипотечного кредита сохраняется даже в случае развода. Кроме того, второй возможности воспользоваться льготной программой уже не будет. Станет невозможной и «дonoрская» ипотека. Солдатенкова напомнила, что ранее существовала законная схема, которая позволяла купить квартиру по льготной ставке 6% даже тем, кто не подходит под условия семейной программы при оформлении кредита на «дonoра» — человека, который формально соответствует требованиям льготной ипотеки.

«С февраля 2026 года включить третьих лиц в ипотечный договор не получится, за исключением случаев, когда собственных доходов у супругов недостаточно и нужна финансовая поддержка созаемщиков», — уточнила специалист. С 1 февраля заемщики смогут рефинансировать комбоипотеку — ее рыночную (сверхлимитную) часть. Льготная ставка по «Семейной ипотеке» при этом не изменится.

«Ранее перерасчет производился по рыночным условиям на весь кредит, из-за чего терялась льгота по части кредита с господдержкой. Нововведение позволит отдельно рефинансировать сверхлимитную часть, сохраняя льготную ставку по «Семейной ипотеке», — пояснила Инна Солдатенкова.

Согласно новым правилам, банки будут выдавать справки по обеим частям кредита. Выбирая нового кредитора, граждане смогут снизить ежемесячные платежи и общую переплату при уменьшении общего процента.

Замруководителя ипотечного департамента федеральной компании «Этажи» Татьяна Решетникова считает, что отмена «дonoрства» может снизить спрос на «Семейную ипотеку» на 15% — 20%. По новым правилам, в случае привлечения донора право на «Семейную ипотеку» теряет и он сам, и его супруг (супруга).

Раньше семья могла воспользоваться льготной программой для поэтапного улучшения жилищных условий без привязки к выполнению тех параметров, которые необходимы для повторного получения «Семейной ипотеки». Теперь такой возможности не будет. «Поэтапное улучшение жилищных условий снижало риски за счет посильной долговой нагрузки, когда молодая семья приобретала сначала недорогое жилье и максимально быстро рассчитывалась за него, чтобы потом приобрести более просторное с привлечением второй льготной ипотеки», — уточнила Татьяна Решетникова.

СУБСИДИРОВАНИЕ СОКРАЩАЕТСЯ

чевой ставки ЦБ размер компенсации будет снижен, а это означает ужесточение условий получения льготной ипотеки.

«С 1 января 2026 года субсидирование банкам сокращается на 0,5 п.п., а это высокие риски снижения одобряемости, повышения требований к первоначальному взносу и расходов застройщиков», — пояснила Татьяна Решетникова. — Плюс текущие одобренные заявки будут пересмотрены под новые условия, а это может снизить размер одобренной суммы, и ее просто не хватит на планируемую к покупке квартиру».

Такие изменения, считают аналитики компании «Этажи», могут привести к снижению одобряемости на 10% — 15% или удорожанию объекта в среднем на 5% от суммы кредита.

ДВА ПРОЦЕНТА НА ТРИ РЕБЕНКА

Между тем это, вероятно, не все изменения «Семейной ипотеки», которые могут произойти в 2026 году. Власти продолжают вести дискуссии о том, как сделать программу, с одной стороны, более адресной и доступной, а с другой — как уменьшить нагрузку на бюджет. В частности, возможно введение дифференцированных ставок в зависимости от количества детей в семье. Предполагается, что для семей с одним ребенком ставка будет 12%, для семей с двумя детьми — 6%, а для многодетных семей — 4%.

Председатель Комитета Госдумы РФ по финансовому рынку Анатолий Аксаков предполагал, что такая система могла быть введена к концу 2025 года, но этого не произошло.

«Сегодня, если у вас родился первый ребенок, то ставка составляет 6%, и если родился второй ребенок — тоже 6%. Есть предложение все-таки разделить эти процентные ставки по льготным ипотечным кредитам», — сообщил «Парламентской газете» депутат. — Если родился первый ребенок, то льготная ставка будет 10%, то есть ниже, чем на рынке. Причем довольно существенно, но выше, чем при рождении второго ребенка. Когда второй ребенок рождается, предлагается установить 6%, а при рождении третьего и последующих детей — 4%».

В Госдуме действительно обсуждалась дифференциация ставки по ипотеке в размере 4% для многодетных семей, 6% — для родителей двоих детей и 10% — при наличии одного ребенка, подтвердил председатель Комиссии по демографии, защите семьи, детей и традиционных семейных ценностей Общественной палаты РФ Сергей Рыбальченко.

По его мнению, для семей с тремя и более детьми следует в рамках льготной «Семейной ипотеки» ввести ставку 2%.

Дополнительно, убежден Рыбальченко, стоит развивать накопительные механизмы для молодых семей, позволяющие формировать капитал для первоначального взноса в рамках льготной программы. Он подчеркнул, что сегодня только 30% — 40% семей имеют доступ к приобретению жилья за счет кредита. Еще 2% — 3% встают в очередь на социальное жилье, и она может длиться десять и более лет. По его мнению, в комплекс мер по поддержке демографии должно входить и масштабное социальное строительство жилья.

Таким образом, по мнению депутатов, сможет реализоваться идея, которую изначально вкладывали в льготную программу для семей с детьми — повышение рождаемости в стране. Одновременно закон должен содержать положение об уменьшении ставок при снижении ключевой ставки Банком России, полагает Аксаков.

Кроме того, планируется ввести дополнительные меры поддержки, включая возможность оформления кредитных каникул на срок до полутора лет для семей с большим количеством детей, а также специальные условия при получении финансовых услуг.

Госдума может принять закон о разных процентных ставках по «Семейной ипотеке» в январе — феврале 2026 года, полагают эксперты.

Директор Института народнохозяйственного прогнозирования РАН Александр Широв пояснил, что введение дифференциации ипотечных ставок в рамках льготной программы связано с тем, что рождение вторых и последующих детей — приоритетное направление демографической политики.

ЧТО ГОВОРИЛИ «НА САМОМ ВЕРХУ»

Объемы средств, которые государство выделяет на программу льготной ипотеки, весьма значительны. По данным Минфина, в федеральном бюджете на субсидирование процентной ставки по ипотеке в 2026–2028 годах предусмотрено 1,8 трлн руб.

Бюджетные ограничения и высокая ставка, считает ученый, подталкивают к сдерживанию объемов выдачи льготных кредитов и повышению их адресности.

При этом, по мнению Широкова, изменение условий выдачи льготной ипотеки не окажет заметного влияния на рождаемость и первого, и последующих детей: рождение первого ребенка в меньшей степени зависит от возможности улучшения жилищных условий, чем появление на свет второго или третьего.

Вице-премьер Марат Хуснуллин говорил о том, что Правительство РФ рассматривает идею депутатов по дифференциации ставки по льготной ипотеке.

По его словам, ключевой вопрос здесь — не допустить снижения объемов ипотеки. Правительство будет поддерживать это решение, если оно приведет к дополнительному увеличению ипотеки и расширит возможности молодых семей по улучшению жилищных условий.

В марте 2025 года председатель Совета Федерации Валентина Матвиенко выступила с предложением запретить оформление льготного кредита не по месту прописки. Это, в частности, может ограничить возможность использования программы не для улучшения жилищных условий, а в инвестиционных целях — например, под сдачу квартир в аренду.

По словам Матвиенко, 40% заемщиков воспользовались «Семейной ипотекой» в Москве, Санкт-Петербурге и Московской области. Она напомнила, что страна у нас большая, и доступ к программе должен быть одинаковым во всех регионах.

«Существующие правила по выдаче «Семейной ипотеки» не работают на повышение рождаемости», — подчеркнула тогда спикер верхней палаты, но пока никаких официальных изменений на этот счет не принято.

СТИМУЛИРОВАТЬ РЕГИОНЫ, УБРАТЬ СКРЫТЫЕ ПЛАТЕЖИ

Есть также предложение депутатов по дифференциации ипотечной ставки в зависимости от субъекта РФ. В частности, глава Комитета Госдумы РФ по строительству и ЖКХ Сергей Пахомов полагает, что Правительству РФ необходимо рассмотреть вопрос о дополнительном стимулировании строительства жилья в регионах.

Он напомнил, что депутаты «не раз уже предлагали коллегам из Правительства всерьез рассмотреть вопрос о дифференциации ставок ипотеки в зависимости от региона».

«Очевидно, что есть крупные территории, где жилье строится и покупается много, а если посмотреть на типовую карту строительства жилья и получение ипотеки в банках, то у нас 5, 6, 8 самых крупных регионов выбирают половину средств по банковской ипотеке», — пояснил Пахомов.

Зампредседателя Комитета Госдумы РФ по бюджету и налогам Каплан Панеш предложил освободить молодые семьи от допол-

ТРЕТИЙ ВАРИАНТ — «СУЩЕСТВЕННОЕ СОКРАЩЕНИЕ»

Основатель и генеральный директор компании по аренде и инвестициям в недвижимость «Смарент» Виктор Зубик видит три возможных сценария преобразования одной из главных программ по поддержке семей: расширение программы и превращение ее в универсальный драйвер; усиление адресности и бюджетной сбалансированности «Семейной ипотеки» и ее ужесточение как антиинфляционная мера.

В первом случае возможны отмена или значительное смягчение возрастного ценза и введение прогрессивной шкалы ставок. Реализация такого сценария спровоцирует мощный приток платежеспособного спроса, особенно в регионах и в массовом сегменте эконом- и комфорт-классов, но может привести к краткосрочному дефициту качественного предложения на первичном рынке и создать давление на цены.

Второй, умеренный, сценарий предусматривает не расширение, а «тонкую настройку» программы: сохранение базовых параметров (ставка на уровне 6%, наличие двух детей) при ужесточении, например, возрастного ценза или ограничений по доходу заемщиков или отсутствию другого жилья.

Такой вариант поддержит текущие объемы сделок, но не приведет к их взрывному росту. Основной спрос сохранится в сегменте компактных семейных квартир. Девелоперам и банкам придется ориентироваться на постепенный, органический рост, а не на рыночный бум.

И, наконец, третий вариант — существенное сокращение программы: ограничение льготной ставки для семей с детьми до 6–7 лет или заметное повышение ставки для семей с одним ребенком при сохранении льгот для многодетных. Реализация такого сценария вызовет краткосрочную, но болезненную коррекцию. Наиболее уязвимым окажется сегмент первичного жилья в крупных агломерациях, где зависимость от льготных программ максимальна.

«Однако, на мой взгляд, спад, вероятно, будет ограничен одним-двумя кварталами», — полагает эксперт. — Потенциал замещения части спроса другими программами (субсидированные ипотеки от застройщиков, рассрочки), а также структурный дефицит жилья в стране не позволят рынку уйти в глубокий спад».

«ЯНВАРСКИЙ АВРАЛ»

Риэлтор Юлия Юсова считает, что вносимые ограничения делают программу менее гибкой (и более недоступной, смелее, Юлия — ред.). Все, кто планировал воспользоваться «Семейной ипотекой», стремятся подать заявку уже сейчас. «Во-первых, девелоперы активно повышают цены на фоне возросшего спроса, что началось еще в прошлом году и продолжается сейчас», — пояснила Юсова. — Во-вторых, банки сообщают о заполнении лимитов по сделкам».

По ее словам, в начале 2026 года рынок недвижимости среагировал на неприятные изменения ипотечных условий как всегда — а именно вошел в режим «январского аврала», когда покупатели стремятся завершить сделки в кратчайшие сроки, а отделы продаж застройщиков работают на пределе своих возможностей.

Эксперт обратила внимание, что на предстоящем 13 февраля 2026 года заседании Банка России могут измениться условия кредитования для всех категорий заемщиков. Потенциальное снижение ключевой ставки ЦБ может сделать ипотечные кредиты более доступными, и тогда есть вероятность, что банки скорректируют свои предложения уже в середине февраля. Это может способствовать снижению ежемесячных платежей для новых заемщиков.

По материалам EP3.PF

ТОЧКА ЗРЕНИЯ

ВЫСОТКИ, БУДЬТЕ К МЕСТУ

Необходим гармоничный баланс между количеством этажей и качеством жизни

Однообразная высотная застройка зачастую крайне некомфортна для окружающих, но зато к настоящему времени она как бы «описана» Правилами землепользования и застройки Новосибирска (ПЗЗ), которые как бы всех устроили.

Однако, если «приземлить» одно из принципиальных положений ПЗЗ (введение в обиход коэффициента плотности застройки 2,5) до уровня понимания простого обывателя, то нетрудно рассчитать, что на 10000 кв. м (1 га) условного земельного участка можно разместить до 25000 кв. м общей площади жилья. В итоге, исходя из минимальной нормы жилищной обеспеченности в 18 кв. м на человека, на 1 га теперь можно «правильно» поселить почти 1400 человек, или 518 среднестатистических семей, что, кстати, в три с лишним раза плотнее СНиПовской нормы (420 чел./га). А с учетом размещения придомовых площадок и требуемого минимума машиномест, для собственно жилого дома остается каких-то 300 кв. м свободной территории, на которой с трудом можно втиснуть здание размером 15х20 метров в плане с разрешенной в ПЗЗ площадью 25000 кв. м и, соответственно, высотой не менее... 50 жилых этажей!

Увы, как ни крути, а гармоничный, правильный баланс между формой и содержанием, между количеством человек, метров, этажей, парковок и качеством жизни (благоприятной средой обитания) никак не сходится. Как говорят в таких случаях, теперь будем жить «и в тесноте, и в обиде», но зато по Правилам.

Вы не поверите, но даже при коммунастах такого ужаса быть не могло. Застройкой микрорайонов занимались опытные архитекторы-градостроители, старавшиеся всеми силами сыграть «застывшую музыку» на одной — двух нотах типовых проектов. Ими применялось масса хитроумных приемов расстановки типовых пяти- и девятиэтажных домов, должествующих придать гуманность бесчеловечным произведениям ДСК: каре, клеточка, лесенка, змейка, диагональ и т.д. Между утопающими в зелени жилыми коробками обязательно размещались корбочки детсадов, школ и магазинов, составляя нечто вроде архитектурной композиции, ранее именовавшейся «ансамблем». Цветные ограждения балконов (из волнистого пластика), ящики с цветами на всех балконах, плескательные бассейны во дворах (воспоминание о фонтанах в дворах сталинских домов) — все это художественно контрастировало с ободранными панелями и «живописными» черными пятнами мастики в швах между ними. Но главное — тогда действовали ныне отмененные нормы плотности застройки, не допускавшие чрезмерной скученности населения, обеспечивающие ощущения простора и связи с природой.

О МИНУСАХ ЗДАНИЙ-ВЕЛИКАНОВ

Высотное домостроительство является очень неподходящим решением проблемы необходимой компактности и плотности городской среды, способным, в конце концов, разрушить и образ, и комфорт, и социальную среду, и даже здоровье населения города. И тому есть семь основных причин.

1-я причина — многоэтажки отделяют людей от улицы города и от других людей, а по большому счету и от полноценной городской жизни. Конечно же, вид с большой высоты может быть ошеломляющим, но при этом вы не в состоянии просто видеть людей традиционным способом, предусматривающим непосредственные визуальные коммуникации.

2-я причина — высотные здания визуально они не воспринимаются пешеходами на уровне глаз. Вы даже не можете увидеть все здание целиком, если только вы не находитесь в другом высотном здании. Вы чувствуете себя потерянными и захваченными в плен глубокими каньонами из стекла и бетона, которые вас изолируют и вырывают из комфортной человеческой среды. Ваше ощущение человеческого масштаба полностью подавляется в окружении однообразных высотных зданий.

3-я причина — высотные здания кардинально сокращают вероятность встреч и общения, поскольку имеют свойство отделять людей от улицы и друг от друга. Запертые в высотных зданиях граждане менее склонны испытывать свою солидарность и принадлежность к городскому сообществу; отсюда — слабая управляемость, ведущая к хаотизации и постепенной деградации всего город-



ского пространства. Жизнь в высотных зданиях в буквальном смысле формирует и стимулирует расслоение общества — физическое, социальное и психологическое.

4-я причина — высотные здания разрастаются вертикально. Подобно горизонтальному безразмерному разрастанию малоэтажных пригородов, которое способствует их изоляции и часто приводит к отсутствию людей на улицах, небоскребы, как это ни парадоксально, вызывают абсолютно те же самые проблемы, но только с точки зрения разрастания уже в вертикальной плоскости. Высотные здания, в смысле ущербности качества среды обитания, могут оказаться не востребованными и деградирующими в самом недалеком будущем.

5-я причина: высотные здания воплощают элитарность и недоступность, а мало- и среднеэтажные, напротив — доступность и комфорт. С одной стороны, высотные здания как бы обеспечивают более высокие прибыли строительным компаниям. Однако, чем выше здание поднимается, тем дороже обходится его строительство. Таким образом, самые высокие здания, как правило, являются и самыми дорогими, являются элементами фальшивого престижа, и всегда источниками социальной несправедливости. В то же время, высотные здания поднимают цены на прилегающих к ним участках земли, что делает жилье еще менее доступным. Таким образом, они только увеличивают и усугубляют городское неравенство.

6-я причина — «экологичность» высотных зданий. Высотные здания подвержены слишком интенсивному воздействию солнца и ветра на их полностью или частично остекленные поверхности. Наши железобетонные многоэтажки используют почти в два раза больше энергии на квадратный метр, чем постройки средних и малых размеров из органических материалов. Кроме того, высотные здания из бетона производят много парникового газа, а например, дерево, наоборот, поглощает его.

7-я причина — высотки можно считать вредными для нашего здоровья, поскольку многоэтажки освобождают наиболее слабых представителей городского общества — детей и пожилых людей от жизненно необходимой для них физической нагрузки. Дополнительные усилия, которые требуются, например, чтобы выйти на улицу, удерживают их оставаться дома и «прилипать» к телевизору и компьютеру. А прямым следствием этого искусственного отчуждения и самоизоляции, что тоже уже научно доказано, является сокращение продолжительности жизни, которое усиливается по мере возрастания высоты здания.

О ПЛЮСАХ МАЛОЭТАЖЕК

С другой стороны, сбалансированная среднее — и мало — этажная высокоплотная городская застройка, а также присутствующая этой застройке инфраструктура — небольшие магазины, предприятия обслуживания и локальные места приложения труда в пешей доступности от квартиры — приносит меньшую прибыль глобальным сетевым структурам, распределяя ее более равномерно среди множества физических и юридических лиц, среди представителей городского малого и среднего бизнеса. На протяжении многих веков именно такой горизонт городского планирования неоднократно доказывал свою устойчивость и живучесть к периодическим изменениям политическим и экономическим условиям, делая каждый раз такой район более пешеходным, а значит более доступным и комфортным.

Преимущества высокоплотной средне- и малоэтажной застройки и соответствующих проектов комплексной реконструкции территорий становятся все более очевидными, а приоритет такого рода жилья — наиболее вероятным сценарием перспективного городского развития. Почему?

Во-первых, малоэтажки достаточно быстро возводятся благодаря современным технологиям, весь процесс занимает от месяца до полугода всего-то.

Во-вторых, потому что для их строительства должны использоваться, как правило, так называемые домокомплекты, которые почти на 90% подготовлены в заводских условиях. Кстати говоря, это обуславливает и вполне приличное качество этих строений, поскольку делается всё в заводских условиях.

В-третьих, в случае применения инновационных градостроительных проектов мало- и среднеэтажных домов высокой плотности с простой технологией, низкой себестоимостью и предсказуемым периодом строительства рыночная стоимость таких домов вполне конкурентна с ценой жилья в высотках и соотносится с единственно доступными сегодня для среднего и малого бизнеса «короткими деньгами».

В ПОИСКАХ ГАРМОНИИ

В конечном итоге, дело вовсе не в той или иной высотности тех или иных типовых зданий. Прежде всего, необходим гармоничный баланс между количеством этажей и качеством жизни — что всегда и везде является надежной гарантией благоприятной и безопасной городской среды. Вопрос в том, каков он, этот самый гармоничный ба-

ланс. Возможно, идеалом могла бы быть ситуация — 50 х 50. Но в разное время при наличии определенных социально — экономических обстоятельств он (баланс) может колебаться, быть подвижным.

Развитие малоэтажной застройки полностью соответствует мировой тенденции современного градостроения, основанного на возвращении к новому (старому) квартальному типу городского планирования при комплексной реконструкции территорий. Но это положение вовсе не отменяет высотных доминант, как прежде, так и теперь служащих своеобразными маяками в «безбрежном» городском хаосе. Более того: сейчас крайне недостаточно возводится в Новосибирске высотных ансамблей, с четко выстроенной иерархией — главного и второстепенного. Недопустимо с точки зрения обустройства эстетически полноценной городской среды только неограниченное распространение монотонной высотной застройки, особенно в спальных районах, которая по качественным показателям вполне сопоставима с пресловутыми хрущевско-брежневскими типажками.

И в заключение.

Мы должны иметь такие Правила и такое ясное, правильное понимание механизмов реализации этих Правил, чтобы высотное домостроение не приводило к снижению качества жизни горожан.

Мы не должны слепо продолжать строительство вертикальных однообразных монстров, способных однажды привести все городское сообщество к преждевременному летальному исходу — как в прямом, так и в переносном смысле.

Мы должны будем рано или поздно определить потребности нашей экономики в отношении необходимой и достаточной плотности городской застройки на единицу площади земли, ограничивая высоту зданий и преобразуя городские пространства до соответствующих человеческому масштабу, объединяя общество и стимулируя правильное его развитие.

Нам нужен дифференцированный подход к правилам нормирования городских территорий, создающий условия и предпосылки для появления в городе консолидированных (жилье, инфраструктура, бизнес, финансы) общественно-деловых (ОД) пространств, без ущерба для качества уже застроенных или проектируемых жилых (Ж) территорий.

Для комфортной жилой застройки, для зон регулирования застройки типа Ж целесообразно и правильно было бы нормирование не по плотности застройки (по ПЗЗ Новосибирска — 2,5–25000 м²/га — 1400 чел./га), а по плотности размещаемого населения на единицу площади (по СНиП — 420 чел./га).

И наоборот, для общественно-деловых зон регулирования застройки типа ОД, зон наивысшей деловой активности, коэффициент плотности застройки даже мог бы быть существенно, на порядок выше предлагаемого в Правилах.

И завершая тему, с которой мы начали, в контексте вешесказанного зададимся простым, но нелицеприятным вопросом: а в проекте Правил землепользования и застройки есть хоть какой-то позитив? Да, несомненно — ведь управляемый и контролируемый «хаос» всё же немного лучше не управляемого. С одной стороны, будем жить в три раза плотнее, чем в СНиПе, а с другой, примерно в столько же раз просторнее, чем в крупных западных городах, где коэффициент плотности застройки достигает 5–6, а в центре столиц — 8–9. Так что — всё относительно.

Но еще раз повторю: принципиально важен гармоничный баланс между интересами частных застройщиков и конституционным правом общества на безопасную и благоприятную среду обитания. И только тогда становится возможным создание рациональной зоны урбанизации, за счет чего оптимизируется землепользование, структура застройки и существующая инфраструктура, и в то же время минимизируются затраты ресурсов, энергопотребление и загрязнение окружающей среды. Только такая застройка имеет право называться комплексной, нормативно допустимой и единственно Правильной.

Профессор Новосибирского государственного архитектурно-строительного университета
Евгений Загороднов

ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО

ЛЕГКОСТЬ ФОРМ, ОСВОБОЖДЕННОЕ
ПРОСТРАНСТВО

В 2026 году архитектура в России продолжает движение от выразительных жестов к осмысленным сценариям жизни, и именно это сегодня прослеживается в новых знаковых проектах по всей стране. Архитектурное бюро Pergaev Bureau рассмотрело архитектурные тренды не как набор визуальных приемов, а как отражение изменений в образе жизни, запросах пользователей и развитии городов, где форма, материал и технология работают на качество среды.

ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГОРОД

Один из ключевых векторов — дальнейшая вертикализация городов и развитие высотного строительства. При этом речь идет не просто о росте этажности, но и появлении многоуровневых общественных пространств, которые буквально наслаиваются друг на друга и создают новые сценарии городской жизни. Показательным примером является будущий московский парк на месте монорельса, где инфраструктура прошлого превращается в сложный пешеходный маршрут, встроенный в городскую ткань.

Архитектура стремится быть легкой и «воздушной», визуально освобождая пространство даже в условиях плотной застройки. Ярким символом этого тренда стал жилой комплекс «Садовые кварталы», где архитектура буквально отрывается от земли, формируя новый образ взаимодействия здания и города.

КРТ, ЗЕЛЕНАЯ И ВОДНАЯ
ИНФРАСТРУКТУРА

Параллельно усиливается тренд на комплексное развитие территорий и качественное благоустройство, чему способствуют как государственные программы, так и новые требования к застройщикам. Городская среда становится более разнообразной и насыщенной, прежде всего за счет озеленения. При этом в 2026 году все отчетливее проявляется запрос не только на зелень, но и на воду. Пруды, фонтаны и ручьи возвращаются в архитектуру как полноценные элементы сре-

Что формирует архитектурные тренды 2026



ды. Яркий пример такого подхода — жилой комплекс «Садовые кварталы» в Москве, где вода становится частью повседневного маршрута жителей.

Этот же подход распространяется и на городские набережные, которые из транзитных зон превращаются в полноценные общественные пространства, как это реализовано в благоустройстве набережной у нового театра Камала в Казани.

СЕРВИСНАЯ АРХИТЕКТУРА

Еще один важный тренд — рост сервисности архитектуры. Российский пользователь сегодня крайне требователен и ожидает от проекта не просто красивого фасада, а продуманного уровня комфорта и сервиса. Архитектура все чаще работает с понятием «качество жизни», где планировочные реше-

ния, лобби, дворы и общественные пространства становятся частью единого сценария. Это особенно заметно в проектах бизнес-класса и выше, таких как жилой комплекс ALIA, где лобби с биокаминами, детскими комнатами, переговорными и ресепшеном воспринимаются как естественное продолжение квартиры. При этом элементы сервисности постепенно проникают и в более доступные форматы жилья.

ДРУЖИТЬ С ИИ

Сервисная архитектура в 2026 году немислима без технологий: формируется робот-френдли среда, активно внедряются системы умного дома, искусственный интеллект и автоматизация, которые становятся не дополнением, а базовой частью проекта. Примером может служить жилой комплекс

«Алиса» в Екатеринбурге, где технологические решения напрямую влияют на повседневный опыт жителей.

ТРЕНД НА 5-МИНУТНЫЙ
ГОРОД

«Отдельного внимания заслуживает тренд на многофункциональность. Концепция 15-минутного города постепенно трансформируется в 5-минутный, и жилые комплексы становятся своеобразными лабораториями, где тестируются новые функции и сценарии использования пространства. Архитектура реагирует на это усложнением программ, гибкими пространствами и смещением функций, позволяя жителям экономить самое ценное — время», — отметила Ксения Трухина, руководитель креативной группы архитекторов Pergaev Bureau.

ЭСТЕТИКА ПОДЛИННОСТИ

На уровне материалов и визуального языка в 2026 году все заметнее интерес к необработанному фактурам. Чем грубее и естественнее материал, тем выше его ценность. Необработанная латунь, бетон, камень и металл, сохраняющие следы времени и прикосновений, формируют новую эстетику тактильности и подлинности. Пример — музей «ЗИ-ЛАРТ», где фасады и интерьерные элементы из необработанной латуни становятся частью архитектурного высказывания.

Тренды в 2026 году — это логичное продолжение развития архитектуры как среды для жизни. Воздушность форм, природные материалы, вода и зелень, сервисность и технологии объединяются в проектах, которые стремятся быть актуальными долго и работать не только на образ, но и на человека.

По материалам Pergaev Bureau

На фото — ЖК «Садовые кварталы»

НОВОСТИ

«УЗКОЕ ГОРЛЫШКО»
Отделку планируют включить
в проектную документацию

На днях президент России в формате видеоконференции провел совещание с членами Правительства РФ. На повестке дня были вопросы граждан, заданные в ходе программы «Итоги года». Ряд из них касался переноса срока сдачи многоквартирных домов и качества отделки квартир, предоставляемых застройщиками по ДДУ.

Глава государства напомнил, что с 1 января текущего года был отменен мораторий на штрафы для застройщиков, которые не передают ключи от квартир в оговоренные сроки.

Об итогах минувшего года доложил курирующий строительную отрасль заместитель председателя Правительства РФ Марат Хуснуллин. Он сказал, что в 2025-м основные показатели работы отрасли выросли на 1,7%, а за шесть лет — на 34%.

«Текущий объем введенной в России (в 2025 году) недвижимости будет порядка 149 млн кв. м, это максимальный результат за все время, пока мы ведем статистику», — сообщил вице-премьер.

При этом на жилищное строительство пришлось 108 млн кв. м, и если по многоквартирным домам показатель снизился на 2,4%, то в ИЖС он достиг рекордных 63,5 млн кв. м. Всего с 2020 года в стране построено 604 млн кв. м жилья, что позволило на 13,6% обновить жилой фонд.

Президент отметил хорошую работу строителей и предложил обсудить обязательное включение параметров отделки в проектную документацию (ПД) многоквартирных домов (МКД).

Марат Хуснуллин с этой идеей согласился быстро и абсолютно. Если жилье строится без отделки, то это, по его словам, приводит к проблемам при приеме квартир. Вице-премьер заверил, что соответствующие ГОСТы будут разработаны до конца первого квартала.

Предложение о включении отделки в ПД МКД уже начали обсуждать игроки рынка и СМИ.

Большинство экспертов согласно с тем, что со стороны покупателя на такие квартиры есть высокий спрос, особенно в сегменте массового жилья, но, несмотря на это, их доля уменьшается. Основная причина, по мнению аналитиков, кроется в несовершенстве регулирования, в частности:

- требований к качеству стен, полов, потолков, смонтированных изделий (окон, дверей, изделий сантехники, электрики, отопления, вентиляции и пр.);
- системы фиксации недостатков качества;
- правил судопроизводства по спорам о недостатках качества квартир в новостройках.

«Проблема обостряется тем, что в стране физически нет необходимого количества квалифицированных специалистов, которые могут без царапин, зазоров и прочих дефектов каждый год идеально отделывать 100 млн кв. м вводимого жилья. Наличие этого «узкого горлышка» — ключевая причина, по которой ежегодно более 100 тыс. покупателей новостроек идут в суды оспаривать качество квартир, — считает руководитель ЕРЗ.РФ Кирилл Холопик. — Решить проблему предлагается через введение классов отделки от 1-го до 8-го, где первый — это то самое идеальное качество, о котором мечтают все. А восьмой — это, как говорится, «жить можно», но самому новоселу придется где-то что-то поджать, подкрасить, заменить... Класс отделки будет указываться в проектной документации и в договоре с дольщиком.

Решит ли это проблему? Лишь частично. Проект нового ГОСТа по отделке покрывает не более 30% всех видов дефектов, которые сейчас являются предметом споров. Кроме того, надо решить проблему честной фиксации дефектов и справедливого судопроизводства. Не должно быть так, что любой «сантехник Вася» заявляет о наличии дефекта, а суд безоговорочно принимает его мнение как истину. Сегодня же зачастую происходит именно так».

ЕРЗ.РФ

ОПЯТЬ СБЕРКАССА
В Госдуме рассматривают
альтернативы ипотеке

Как отметил зампреда комитета Госдумы РФ Александр Аксененко в беседе с «Газетой.Ru», текущая система, особенно на фоне роста ставок, в первую очередь выгодна банкам, а для многих семей ипотечный кредит становится недоступным или чрезмерно тяжелым.

В качестве возможных альтернативных решений предлагаются две основные модели — развитие института жилья социального найма и создание в России системы строительных сберкасс. В схеме социального найма муниципальное жилье предоставляется нуждающимся категориям граждан (молодым, многодетным семьям, военным, специалистам) не в собственность, а для долгосрочного проживания. Жильцы вносят плату за коммунальные услуги и небольшую сумму за наём, но не могут продать или сдать квартиру в субаренду.

Система строительных сберкасс предполагает, что гражданин сначала самостоятельно накапливает часть средств, демонстрируя платёжную дисциплину, а затем получает от особой кассы взаимопомощи (при государственной поддержке) целевой льготный кредит на недостающую сумму под сниженный процент. По мнению парламентария, перераспределение господдержки с субсидирования банков на прямое финансирование строительства жилья для социальных нужд способно стать более эффективным и справедливым способом помочь семьям и стимулировать демографию, а также поддержит строительную отрасль России, которая может столкнуться с падением спроса из-за дорогостоящих ипотеки.

«Считаю, что идея жилья по соцнайму и выдачи квартир молодым и/или многодетным семьям — очень даже рабочая схема. Банковские аппетиты растут с каждым годом все больше, и все чаще мы замечаем, что финорганизации не подвластны уже совсем никому — даже Центробанку, который вроде как является банковским регулятором. Так зачем государству продолжать их кормить? Вместо субсидий под ипотеки с невероятными процентами не лучше ли направить эти средства на застройку домов для конкретных нужд: для выдачи квартир молодым и многодетным семьям, военным, которые стоят в очередях на жилье десятилетиями, молодым специалистам дефицитных отраслей? Нужно не в кабалу людей гнать, а помогать реально», — отметил Александр Аксененко.

Эксперты рынка недвижимости отмечают, что в части крупнейших городов России в 2025 году средняя стоимость квадратного метра на первичном рынке жилья выросла более чем на 15%. На первом месте оказался Челябинск, где она выросла на 20,4%. В Новосибирске рост составил 15%, в Москве — 14,9%.

Сибстройформ

ПОЗДРАВЛЯЕМ!

ДЕЙСТВИТЕЛЬНО ЯВЛЯЕТСЯ ЗАСЛУЖЕННЫМ СТРОИТЕЛЕМ РОССИИ

К юбилею Аркадия Климкина

Аркадию Федоровичу Климкину 23 января 2026-го исполняется 85 лет. Его имя давно и надолго закрепилось за Строительным трестом № 43 — крупнейшей строительной организацией Новосибирска в сороковых — восьмидесятих годах прошлого столетия. В этом тресте, в 1964 году, он, молодой инженер, выпускник Сибстрина, начал свою производственную деятельность в должности мастера.

К тому времени трест уже был известной строительной организацией с богатой биографией. Подразделения треста активно застраивали левобережную часть Новосибирска — главным образом, крупными промышленными объектами, многие из которых и сейчас на слуху: Сибсельмаш, Сибтекстильмаш, Тяжстанкогидропресс, Сиблитмаш, Оловокомбинат, Металлургический завод и многие другие... Ввиду особой важности все эти предприятия строились под строгим контролем органов власти. Это мотивировало организаторов строительного производства всех уровней ответственно относиться к плановым срокам строительства и побуждало их творчески подходить к реализации планов. Действовавшая система управления

выделяла из своей среды лучших и обеспечивала им возможности повышения квалификации и профессионального роста. Аркадий Федорович с первых дней работы на стройках треста оказался по своим деловым качествам востребованным, и последовательно прошел все ступени управления производством: прораб, начальник участка, начальник СУ, главный инженер треста, управляющий трестом № 43.

Стройки были непростые, и накопилось их в биографии Аркадия Федоровича немало.

Строительство объектов промышленного назначения, как правило, имеет особенности, требующие не только знаний и опыта, но и инициативы, иногда инженерного риска, — как, например, при производстве работ в условиях действующего предприятия. Это всякий раз технически и организационно непростая задача и, надо признать, Аркадий Федорович с такими задачами успешно справлялся, и не один раз.

Его вклад в дело совершенствования строительного производства дважды отмечался медалями ВДНХ СССР «За достигнутые успехи в развитии народного хозяйства СССР» — в 1973 и в 1981 годах; в 1970 году — медалью «За доблестный труд».

Аркадий Федорович — лауреат Премии Совета Министров СССР, кавалер орденов «Знак Почета» и «Октябрьской революции». Трест по итогам восьмой пятилетки был награжден Орденом Ленина.

Сам Аркадий Федорович, будучи человеком скромным и сдержанным в оценках результатов своей работы, считает главной своей удачей создание производствен-

ной базы треста. Это происходило в условиях отсутствия прямых капиталовложений и, естественно, считалось нарушением. За строительством базы не давали премий и наград, но это позволило поднять подготовку производства в тресте на более высокий технологический уровень.

Когда Аркадий Федорович профессионально себя «перерос», ему предложили руководить инженерной службой Главновосибирскстроя; это случилось в 1987 году.

В то время Главк объединял более полутора десятков общестроительных и специализированных трестов. Инженерная деятельность предполагала не только развитие технологического уровня производства, но и создание условий для своевременной и полной комплектации строений конструкциями. Это требовало развития и модернизации производственной базы всего строительного комплекса, в первую очередь, предприятий стройиндустрии, предприятий механизации, наличия средств для сокращения ручного труда, дальнейшей специализации организаций.

В целях внедрения в производство и использования новых материалов и технологий была активизирована работа общественных научно-технических обществ, в частности, НТО Стройиндустрии Новосибирской области, председателем которой был избран А.Ф. Климин.

Не все задуманное удалось реализовать. Предстояла реорганизация управления народным хозяйством...

В связи с наступившим радикальным реформированием всей деятельности в отрас-

ли, подходов и принципов управления экономикой, Аркадий Федорович был вынужден сменить место работы. В 1994–2000 годах он был приглашен руководить строительством крупного завода на импортном оборудовании «ИТОНГ» для производства комплектов малоэтажного домостроения из ячеистого бетона, известного под брендом «СИБИТ». Проект под руководством заместителя ОАО «Главновосибирскстрой» — директора завода «СИБИТ» А.Ф. Климкина был успешно реализован, и успешно продолжает функционировать и сегодня.

В 2001–2003 годах Аркадий Федорович — генеральный директор Сибирского фонда социально-экономических проектов с программой реконструкции, ремонта и строительства объектов социальной и коммунальной сфер с финансированием за счет заемных средств Всемирного банка.

В 2004–2009 годах Аркадий Климин — исполнительный директор филиала словенской фирмы «Smelt» в Новосибирске.

Это всего лишь краткая биографическая записка о производственной деятельности Аркадия Федоровича Климкина.

Но даже из нее хорошо видно, что он — человек, по-настоящему посвятивший свою жизнь строительству, и действительно является Заслуженным Строителем России, каковым его признали высшие органы власти страны.

Мы рады признанию успехов Аркадия Федоровича, поздравляем его с днем рождения, желаем ему здоровья и благополучия.

*Совет ветеранов Союза строителей
Новосибирской области*

СОБЫТИЕ

«СТРАТЕГИИ УСКОРЕНИЯ ТЕМПОВ СТРОИТЕЛЬСТВА»

Форум, определяющий векторы развития

Форум «Стратегии ускорения темпов строительства» — влиятельная деловая площадка Международной выставки «Сибирская строительная неделя», которая с 10 по 13 февраля пройдет в МВК «Новосибирск Экспоцентр». Он по-настоящему объединяет власть и бизнес; на повестке форума — острые отраслевые проблемы, открытый диалог и решения на законодательном уровне.

Организаторами Форума «Стратегии ускорения темпов строительства» выступают Министерство строительства и ЖКХ РФ, Правительство Новосибирской области, Национальное объединение строителей (НОСТРОЙ), Национальное объединение изыскателей и проектировщиков (НОПИЗ), Российский Союз строителей, Ассоциация строительных организаций Новосибирской области (АСОНО). Это позволяет говорить о форуме как о статусной площадке, которая работает на интересы отрасли и адресована собственникам, топ-менеджерам и специалистам строительных и смежных рынков компаний, представителям девелоперских холдингов, а также архитекторам, проектировщикам, инженерам.

Сергей Ельников, руководитель направления PR и коммуникации компании VEKA Rus: «Очень большая программа, много представителей органов власти самого разного уровня — что далеко не типично для многих других выставочных форматов. Возможность пообщаться с людьми, которые принимают решения либо влияют на их принятие. То есть с точки зрения решения лоббистских (в позитивной коннотации этого слова) задач, коммуникационной политики, выставка, безусловно, вносит свой вклад в решение бизнес-задач».*

Ключевые треки форума этого года:

- ценообразование, строительные материалы, кадры, техническое регулирование;
- цифровизация, градостроительство и комфортная среда;
- КРТ, инфраструктурное развитие.



Мурат Салаватов, руководитель управления «Операционно-строительные решения «Самолет» 10D (ГК «Самолет»): «Конечно, форум — это в первую очередь площадка для общения. Это обмен опытом, где также можно узнать, куда мы движемся, от первых лиц, так сказать. Понять вектор. Потому что то, что сейчас говорят как планы, завтра это уже будут задачи непосредственно у нас на местах».*

Откроет форум пленарное заседание Российского союза строителей и Правительства Новосибирской области на тему «Отечественные цифровые решения, инжиниринг и управление проектами как необходимые инструменты эффективного строительства». В мероприятии планируется участие Константина Михайлика, заместителя министра строительства и ЖКХ РФ. Модератором выступит Владимир Яковлев, президент Российского Союза строителей.

В числе главных событий форума:

- Совместное заседание Координационного совета МАСС и НОСТРОЙ «Управление стоимостью строительства объектов ка-

питального строительства: возможности и ограничения. Основные изменения законодательных актов в сфере строительства ценообразования» — с участием **Сергея Музыченко, заместителя министра строительства и ЖКХ РФ.**

- Встреча с застройщиками — с участием заместителя министра строительства и ЖКХ РФ **Никиты Стаशिшина.**
- Сессия Госстройнадзора «Совершенствование процедур и нормативной базы в сфере государственного строительного надзора».
- Окружная конференция членов Национального объединения изыскателей и проектировщиков (НОПИЗ) Сибирского федерального округа.
- Конференция Ассоциации экспертиз России «Современная модель экспертизы, инжиниринг и экспертный консалтинг» — с участием начальника Главгосэкспертизы России **Игоря Манылова.**
- Государственный строительный контракт: внесение изменений. Опыт и мнение проверяющих — встреча с участием **Казначейства России.**
- ФГИС ТП, НСПД, ГИСОГД: изменения требований к структуре и форматам сведе-

ний. Модератор — **Александра Никульцева, президент БИМ-Ассоциации и другие мероприятия.**

Алексей Соколов, директор управления по региону Сибирь ГК «Эталон»: «Площадка привлекает нас обширным составом участников: от представителей регионов Сибири, администраций, руководителей строительной отрасли и до компаний, которые принимают участие — производители материалов, конструкций и так далее».*

Форум «Стратегии ускорения темпов строительства» — это более 40 отраслевых мероприятий и свыше 150 высококласных экспертов, специализирующихся на строительной и смежных со строительной тематикой сферах.

На выставке «Сибирская строительная неделя» в 24 тематических разделах широко представлены решения для всех этапов строительства: от проектирования до отделки, что позволяет получить полную картину о новинках, предложениях и тенденциях рынка. Их продемонстрируют ведущие отечественные и зарубежные производители и поставщики строительных и отделочных материалов, оборудования, инструментов, инженерных систем и техники из России, Китая, Индии, Беларуси, стран Средней Азии.

Сибирская строительная неделя — это ключевое событие для профессионалов отрасли, предлагающее платформу для развития бизнеса, сотрудничества и внедрения инноваций в строительстве и дизайне. Место встречи тех, кто формирует будущее строительного рынка Сибири и Дальнего Востока.

Для того чтобы стать участником или посетителем выставки, необходимо пройти регистрацию на сайте Сибирской строительной недели: www.sbweek.ru.

* В тексте приведены цитаты посетителей форума и выставки 2025 года.

«Строительные ведомости» 12+
Издатель — редакция газеты
«Строительные ведомости».
Газета издается
при финансовом участии
ООО «Новая Сибирь»

Заказ от 28.01.2026.
Сдано в печать 28.01.2026
Время подписания в печать
по графику — 17-30.
Время подписания в печать
фактически — 17-30.
Отпечатано в типографии:
«Печатный дом-НСК»:
Новосибирская область,
г. Новосибирск,
ул. Лазарева, 33/1.

Адрес редакции и издателя:
**630032, Новосибирск,
Горский микрорайон, 78.**
Телефон: +7-999-463-47-88
E-mail: sv97@mail.ru
stroyvedomosti.ru

Директор
Е.К. Брацун
Главный редактор
А.Е. Русинов
Шеф-редактор
В.З. Брацун

Тираж 999 экз.
За содержание рекламы
несут ответственность
рекламодатели.
Мнение редакции не всегда
совпадает с мнением авторов.
Цена свободная.
При перепечатке
ссылка обязательна.

Дата выхода
из печати 30.01.2026.

ЗОДЧЕСТВО

«БЕЗ ЕГО ШЕДЕВРОВ СЕГОДНЯ
ТРУДНО ПРЕДСТАВИТЬ ПЕТЕРБУРГ»

Родоначальник русского классицизма — Иван Старов



В 1745 году, в семье диакона Московской епархии родился выдающийся архитектор **Иван Егорович Старов**, без шедевров которого сегодня трудно представить Петербург. В возрасте 10-ти лет он был принят в воспитанники гимназии при Московском университете, через год переведён в гимназию при Академии наук в Петербурге, а ещё через два, обнаружив незаурядные способности к рисованию, поступил в ученики Академии художеств.

В только что открывшемся архитектурном классе он был лучшим учеником, о чём в 1761 году в письме президенту Академии графу И.И. Шувалову сообщил директор Академии архитектор А.Ф. Кокоринов (автор здания самой Академии). В 1762 году семнадцатилетнему Старову, как лучшему выпускнику, вручили шпагу, а за успехи и несомненный талант — золотую медаль, дававшую право на заграничную поездку. 5 лет он стажировался в Париже и ещё год в Риме.

По возвращении в Санкт-Петербург за проект здания для кадетского шляхетского корпуса в 1769 году он был произведён в академики (т.е. в рядовые члены Академии), а в 1770 году стал профессором. В 1772–74 гг. служил главным архитектором «Комиссии о каменном строении Санкт-Петербурга и Москвы», которая занималась разработкой генеральных планов не только обеих столиц, но и многих провинциальных городов России.

Ивану Егоровичу принадлежат осуществлённые генпланы с регулярным расположением улиц двух городов, основанных в Новороссии князем Г.И. Потёмкиным: Николаева и Екатеринослава (с 1926 г. Днепропетровска) — будущей, по замыслу князя, третьей (южной) столицы России. Эти генпланы стали знаковыми событиями в истории отечественного градостроения.

И. Е. Старов был родоначальником и наиболее ярким представителем раннего («Екатерининского») классицизма, пришедшего на смену «Елизаветинскому» барокко. В этом архитектурном стиле (иногда ещё с остатками элементов барокко) выполнены все здания, построенные по проектам (а многие и под руководством) Старова — храмовые, дворцовые, усадьбы.

Самыми знаменитыми из них являются два сооружения: Таврический дворец, величавая простота которого относит его к лучшему мировому произведениям эпохи классицизма (впоследствии дворец печально прославился тем, что в нём заседала Государственная дума, ставшая трибуной для антигосударственной пропаганды, а в 1917 г. — Временное правительство и Петроградский совет, приведшие страну к Октябрьской катастрофе) и Троицкий собор Александро-Невской лавры — сюда в 1790 г. в присутствии Екатерины II были перенесены мощи св. Александра Невского. А кроме них: Воскресенская церковь на Волковом кладбище, Князь-Владимирский собор, Покровская церковь в Большой Коломне, Софийский собор близ Царского Села — это только в столице.

Много архитектор проектировал и для провинции: Богородицкий храм в Казани, усадьба в Никольском-Гагарине под Москвой, усадьба в Дубровицах под Москвой, дворцово-парковый ансамбль в Богородицке под Тулой, Екатерининский собор в Херсоне, Потёмкинский дворец в Екатериносла-



ве и мн. др. К сожалению, многое из построенного было разрушено или неузнаваемо перестроено в советское время.

В последние годы жизни Иван Егорович болел и от активной работы отошёл. Умер он в 1808 году, похоронен на Лазаревском кладбище Александро-Невской лавры, рядом с выдающимися учёными, писателями и государственными деятелями XVIII века. Его именем названа улица в Николаеве.

На фото:

1 — Троицкий храм Александро-Невской лавры (кафедральный собор Петербург-



ской епархии). Построен в 1786–1790 гг. После 1917 г. собор был разграблен, потом передан обновленцам, потом «непоминающим», а в 1933 г. закрыт и передан политпросвету под центр атеистической пропаганды — «Дом чудес». Возвращён Православной церкви в 1956 г.

2 и 3 — Таврический дворец с Таврическим садом. Строился по проекту и под руководством И.Е. Старова в 1783–1789 гг. в качестве резиденции князя Г.А. Потёмкина-Таврического. В советское время здесь размещалась Высшая партийная школа, в настоящее время — штаб-квартира Межпарламентской ассамблеи СНГ.



4 — Дворцово-парковый ансамбль в Богородицке Тульской обл., 1783. Строился как путевой дворец для Екатерины II.

5 — Свято-Екатерининский собор в Херсоне, 1786. Построен по заданию князя Г.А. Потёмкина. По его распоряжению сюда были перевезены останки героев Очаковского сражения и похоронены в ограде собора. Здесь же похоронен и сам князь.

6 — Потёмкинский дворец в Екатеринославе (Днепропетровске), 1787–1789, в котором Светлейший князь так и ни разу не побывал. Ныне Дворец студентов местного университета.

Валерий Габрусенко

ДОБРОЕ ДЕЛО

ПОМОЧЬ МЕЧТЕ СБЫТЬСЯ

В начале наступившего года Ассоциация строительных организаций Новосибирской области помогла исполнить 10-летнему Макару из Новосибирска его давнюю мечту: побыть в роли водителя специальной техники.

Нужные спецмашины нашли в Новосибирском филиале SKL — ООО «Предприятие «Стройкомплект» — официального поставщика ведущих производителей специализированной техники для строительной, дорожной, горнодобывающей и коммунальной отраслей.

Показывали, заводили технику на площадке непосредственно руководитель предприятия Максим Горбунов, руководитель отдела продаж Иван Тимофеев и сервисный инженер Василий Лохва. Макар пришел на встречу со своей техникой — копией экскаватора-погрузчика JCB.

Под руководством и контролем профессионального инструктора — доброго и очень внимательного — счастливому Макару довелось вдоволь поуправлять экскаватором-погрузчиком и фронтальным погрузчиком, которым нашли вполне полезную и нужную работу — сгребать в кучу свежий снег, которого в этот день выпало немало. Мальчику также показали, как обслуживают и ремонтируют современные умные строительные машины, как «изнутри» выглядит их работа.

«Когда появляется реальная возможность исполнить такую детскую мечту — это одновременно и приятно, и очень ответственно, — считает руководство АСОНО. — Ведь воплощением этого желания мы не только несем человеку большую, глубокую и искреннюю радость «в моменте», но и, возможно, помогаем ему выбрать себе профессию, любимое дело на всю дальнейшую жизнь».

Мама мальчика Юлия, по совместительству проектировщик и выпускник строительного вуза (НГАСУ), искренне поблагодарила организаторов встречи. У Макара — расстройство аутистического спектра, и подобные события помогают ему учиться общаться и выражать свои желания.

Напомним, «Елка желаний» — это всероссийский благотворительный проект, который помогает исполнить новогодние мечты детей из разных уголков страны. Акция проводится с 2018 года; за это время участникам проекта уже удалось исполнить около 320 тысяч желаний.

Пусть детские мечты сбываются как можно чаще!

Сибстройинформ

Фото — Максим Ретиных

Ассоциация строительных организаций Новосибирской области (АСОНО) при поддержке Российского Союза строителей приняла участие во Всероссийской акции «Ёлка желаний»



КАДРЫ

СТРОИТЕЛИ — САМЫЕ ВОСТРЕБОВАННЫЕ

Аналитики hh.ru, российской платформы онлайн-рекрутинга, выяснили, в каких регионах Сибирского федерального округа за весь 2025 год было открыто наибольшее количество вакансий, и где работодатели предлагали самые конкурентные зарплаты.

За полный 2025 год работодатели открыли или обновили в Сибири в общей сложности более 1 млн вакансий, и это 10% от всех предложений о работе в России, или четвертое место среди всех ФО (впереди — Центральный ФО (37%), Приволжский ФО (18%) и Северо-Западный ФО (12%).

Наиболее высокий спрос на кадры среди регионов СФО в 2025 году зафиксирован в Новосибирской области — на нее приходится почти четверть от всех предложений о работе в округе (23%), на втором месте — Красноярский край (19%), на третьем — Иркутская область (13%). Далее — Алтайский край и Омская область (по 12%), Кемеровская область (11%), Томская область (7%), Республика Хакасия (2%), Республика Алтай (1%) и Республика Тыва (0,4%).

В целом по РФ тройка самых массовых по уровню спроса направлений — «Рабочий персонал» (15%), «Продажи, обслуживание клиентов» (13%) и «Производство, сервисное обслуживание» (10%).

В Сибири структура спроса смещена в сторону рабочих и строительных специальностей. Наиболее востребованными в прошедшем году здесь оказались рабочие — для них было открыто 17% от всех вакансий, а также специалисты из сфер

Где в Сибири наибольший выбор работы

«Строительство, недвижимость», «Производство, сервисное обслуживание» (по 11%), В десятку направлений с высоким спросом на персонал вошли также «Продажи, обслуживание клиентов» (10%) и «Транспорт, логистика, перевозки» (9%), «Домашний, обслуживающий персонал» (8%), «Розничная торговля» (5%), «Туризм, гостиницы, рестораны» (4%), «Административный персонал» и «Медицина, фармацевтика» (по 3%). Реже всего работодатели искали в регионе специалистов из сфер «Искусство, развлечения, массмедиа», «Спортивные клубы, фитнес, салоны красоты», «Стратегия, инвестиции, консалтинг» и «Страхование» (на каждое приходится менее 1% вакансий от всех в ФО).

Зарплаты по регионам. Рейтинг по уровню предлагаемой зарплаты возглавили регионы с высокой долей вахтовой занятости. Первые три места за Республикой Тыва (медиана зарплатного предложения в вакансиях 2025 году — 92 700 руб.), Красноярским краем (81 800 руб.) и Иркутской областью (78 600 руб.). Далее — Новосибирская область (77 500 руб.), Республика Алтай (75 300 руб.), Омская область (72 200 руб.), Республика Хакасия (70 800 руб.), Кемеровская область (69 300 руб.), Алтайский край (64 900 руб.) и Томская область (61 800 руб.).

Для сравнения в целом по России медиана зарплатного предложения составила

в прошлом году 80 900 рублей, и в Сибирском ФО выше этой отметки поднялись только Республика Тыва и Красноярский край.

Работа для риелторов. За неполный 2025 год в Сибири было открыто 2,5 тысяч вакансий для агентов по недвижимости, и это 2% от всего объема вакансий в сфере «Строительство, недвижимость» в регионе. Больше всего предложений для риелторов в этом году разместили в Новосибирской области (21% от всего объема таких вакансий), на втором месте — Омская область (19%), на третьем — Алтайский край (13%), далее по убыванию — Иркутская область (12%), Красноярский край (11%), Кемеровская область (10%), Томская область (6%), Республика Хакасия (5%), Тыва и Республика Алтай (менее 1%).

Профессия риелтора прекрасно подходит для старта карьеры, поскольку требования работодателей к опыту кандидатов, как правило, минимальны: 69% вакансий доступны кандидатам-новичкам, остальные предполагают опыт работы по специальности, но в основном, небольшой — от одного до трех лет (26%).

Требования к навыкам чаще всего доступны для быстрого освоения, это, в частности, телефонные переговоры, деловое общение, активные продажи, заключение договоров, ведение переговоров, деловая переписка, клиентоориентированность, проведение пре-

зентаций, сопровождение клиентов и деловая коммуникация. Среди важных «мягких» навыков работодатели чаще всего отмечают грамотную речь, организаторские способности и мастерство межличностного общения.

Несмотря на легкий вход в профессию, зарплаты агентов по недвижимости весьма конкурентные. Самые высокие заработки в Сибири риелторам обещают в Иркутской области — медиана зарплатного предложения составила 159 100 рублей, далее — Новосибирская область (150 000 руб.), Кемеровская область (112 200 руб.), Красноярский край (104 900 руб.), Томская область (103 400 руб.), Омская область (100 000 руб.), Алтайский край (98 000 руб.).

Конкуренция за работу, при этом, будет довольно комфортной, сейчас на одну вакансию риелтора в РФ приходится в среднем 4,5 резюме потенциальных кандидатов, что соответствует нижней границе нормы. В Сибири ситуация отличается от региона к региону: достаточно кандидатов для закрытия потребностей рынка труда в Алтайском крае (5,7 резюме на вакансию), при этом недостаток кадров ощущают работодатели из Красноярского края (3,9 резюме на вакансию), Новосибирской области (3,6), Томской области (3,5), Иркутской области и Хакасии (по 3), Кемеровской области (1,8) и Омской области (1,6).

По материалам www.hh.ru