Приложение к докладу

Рутмана М.Г.

**Предложения,**

**поступившие от членов Союза строителей Томской области в ходе подготовки к заседанию городской тройственной комиссии по регулированию социально-трудовых отношений 25.04.2019**

1. Провести корректировку и доработку Генерального плана города с учетом изменения границ.
2. Искать пути решения проблемы финансирования инфраструктуры с участием регионального и федерального бюджетов. Участие в федеральных программах.
3. Обратить особое внимание на комплексную застройку новых территорий (транспортная доступность, объекты социального назначения, инженерная инфраструктура).

**4**. Внести изменения или дополнения в правила землепользования и застройки г. Томска в следующих частях:

4.1. Для решения проблемы обеспечения жилых домов, проектируемых в г. Томске, парковочными местами из расчета 1 квартира – 1 машино-место, предлагаем следующее:

- внести изменения в правила землепользования и застройки, предусмотрев возможность использования утвержденных проектов планировки, предельные параметры которых отвечают требованиям по обеспечению минимальным количеством парковочных мест.

- предусмотреть возможность при разработке новых проектов планировки выполнять расчет обеспечения минимальным количеством парковочных мест не в границах земельного участка, предназначенного для строительства (реконструкции) многоквартирного жилого дома, а в границах проекта планировки.

4.2. В целях обеспечения минимальным количеством парковочных мест и обеспеченности объектов требуемым количеством озеленения, площадками для игр детей, отдыха взрослого населения, руководствуясь постановлением Правительства № 1300 от 03.12.2014 года, пунктом 3 статьи 39.36 Земельного кодекса Российской Федерации, разработать нормативно-правовой акт, дополняющий правила землепользования и застройки г. Томска и позволяющий размещать на участке, смежном с отведенным под строительство, элементы благоустройства (МАФы, озеленение, стоянки транспортных средств и т.д.) и включать их в расчет обеспеченности требуемых параметров на проектируемом участке.

4.3. Внести в соответствующие территориальные зоны (Ж-1 «Зона застройки многоэтажными жилыми домами», ЖИ-1 «Зона застройки малоэтажными жилыми домами в исторических районах», ЖИ-2 «Зона застройки жилыми домами переменной этажности в исторических районах») следующие виды разрешенного использования: автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей, многоуровневые паркинги для легковых автомобилей, гаражи индивидуальных легковых автомобилей - подземные - полуподземные - многоэтажные - встроенные или встроенно-пристроенные, автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей - подземные или полуподземные – многоэтажные, встроенно-пристроенные объекты обслуживания, офисы, магазины. Отсутствие данных видов разрешенного использования территории значительно затягивает процесс проектирования объектов и, как следствие, приводит к более длительным срокам реализации проекта.

4.4. Дополнить информационную систему градостроительной деятельности (Градостроительный атлас г. Томска) вкладкой «Санитарно-защитные зоны».

**5**. Разработать нормативный акт, обязывающий промышленные предприятия, расположенные на территории г. Томска, регулярно утверждать и корректировать свои санитарно-защитные зоны. По имеющейся информации в департаменте архитектуры и градостроительства администрации Города Томска большая часть территории Города Томска расположена в санитарно-защитных зонах промышленных предприятий. В соответствии с санитарными нормами строительство жилья в санитарно-защитных зонах предприятий запрещено. На сегодняшний день размер санитарно-защитных зон большинства предприятий установлены в соответствии с нормами, которые не соответствуют их фактической деятельности. Также предлагаем рассмотреть вопрос выноса промышленных предприятий с территории г. Томска, например, в существующие промышленные парки.

**6**. С учетом внесенных изменений в Федеральный закон № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве» способы финансирования строительства объектов ограничены. Предусмотрено финансирование посредством открытия

эскроу счетов. При этом банки имеют тройную выгоду. К этому надо основательно готовиться. И строителям, и банкам, и органам власти. Надо создавать условия для наиболее полного использования производственного потенциала каждой строительной организации.

Предлагаем добиваться снижения ставки по ипотечному кредитованию и ставки по кредиту, выдаваемому застройщику.

**7**. Рассмотреть вопрос определения на территории г.Томска участков, расположенных в территориальных зонах, предназначенных для жилищного строительства, но на которых преимущественно расположены частные домовладения, под комплексное развитие территории по инициативе органа местного самоуправления. Это позволит регулировать стоимость земли.

**8**. Рассмотреть возможность проектирования и строительства многоквартирных жилых домов для расселения граждан из аварийного жилья и для предоставления квартир детям сиротам за счет бюджетных средств. Это решение позволит администрации Города Томска приобрести квартиры по себестоимости строительства.

**9**. Для гос.контрактов - предусматривать авансирование работ в размере 30% . В Типовом контракте максимально возможный размер авансового платежа устанавливается постановлением Правительства № 1551 от 30.12.2016 г. Размер аванса не изменяется в случае заключения контракта с единственным поставщиком.

|  |  |
| --- | --- |
| **Условия контракта** | **Размер авансового платежа** |
| Заключение договоров на строительные работы, услуги по реконструкции, а также капитальному ремонту зданий и сооружений. | Если сумма контракта не превосходит 600 миллионов рублей, то **аванс не может превышать 30% от цены.** При этом свыше 600 миллионов рублей сумма аванса может быть увеличена до 70%. |

К сожалению, каждое бюджетное учреждение вправе самостоятельно определять условия заключаемых с поставщиками договоров. Следовательно, возможность предоставления аванса они устанавливают на свое усмотрение. Сегодня - это 0.

**10**. При наступлении событий, связанных с большим ущербом, у органов власти возникают большие проблемы по финансовой компенсации. Существует механизм страхования. Страховые компании рекламируют, выступают, разъясняют. Но этого недостаточно. Надо, чтобы и органы власти об этом говорили (СМИ, ТВ, круглые столы), в этом они должны быть заинтересованы.