

Саморегулируемая организация,  
основанная на членстве лиц, осуществляющих строительство  
**Ассоциация «Саморегулируемая организация  
«ТВЕРСКОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ»**

Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-С-072-19112009  
170034, г. Тверь, пр-т Победы, д. 7, тел./факс 8 (4822) 34-75-51  
E-mail: [nptos@dep.tver.ru](mailto:nptos@dep.tver.ru), [srotos@yandex.ru](mailto:srotos@yandex.ru) сайт: [www.nptos.tver.ru](http://www.nptos.tver.ru)  
ОГРН 1096900000977 / ИНН 6950026921 / КПП 695001001

17.04.2019 № 296

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Губернатору Тверской области  
Рудене И.М.

Уважаемый Игорь Михайлович!

Ассоциация «Саморегулируемая организация «Тверское объединение строителей» (далее - Ассоциация), выступающая в рамках предоставленных полномочий от имени профессионального сообщества Тверской области, обращается к Вам с просьбой о содействии в решении насущных проблем, стоящих перед строительной отраслью региона и требующих совместных усилий как со стороны власти, так и со стороны организаций, осуществляющих свою деятельность в указанной сфере.

1. Первый вопрос, неоднократно нами поднимавшийся, - **необходимость снижения налоговой ставки на нереализованные квартиры**. В условиях нестабильной экономической ситуации столь высокая ставка является серьёзной финансовой преградой для многих строительных организаций нашей области. Как и в прежние годы, значительный объём жилья не реализуется, квартиры простаивают, показатели ввода падают. Считаем, что в настоящих условиях снижение налоговой ставки до **0,5 %**, (как, например, это сделано в Вологодской области) путём внесения изменений в закон Тверской области № 85-ЗО от 27.11.2003г. «О налоге на имущество организаций» будет оправданной мерой, введение которой способно дать значительно лучшие результаты, чем те, которые мы наблюдаем сегодня при ставке 2%.

2. Уже много лет мы просим решить вопрос об **уменьшении платы за технологическое присоединение к объектам инженерной инфраструктуры**. Как мы уже неоднократно говорили, плата за присоединение значительно обременяет квадратный метр жилой недвижимости, как минимум, на **10-15%**, что, в реальном счёте, сказывается на покупательной способности и результатах реализации социальных программ.

Ситуация по подключению к объектам газоснабжения весьма сложная: перейти на поквартирное отопление и локальные котельные сегодня крайне проблематично, т.к. магистральные газопроводы, питающие Тверь, работают сегодня на пределе своих мощностей.

В условиях сложной ситуации, в которой находятся экономика и общество в настоящее время, **необходимо уменьшить** плату за подключение к сетям коммунальной инфраструктуры, что позволит снизить стоимость квадратного метра недвижимости и обеспечит возможность реализации социальных программ.

3. Самый «больной» вопрос областного центра – **отсутствие качественной градостроительной документации**. Генеральный план областного центра вроде бы и есть, однако, работать с ним **прозрачно** невозможно в силу того, что до сих пор не принят документ по зонам охраны объектов культурного наследия, соответствующий законодательству и реалиям времени. Мы считаем, что процесс формирования градостроительной документации города Твери необходимо вести системно в соответствии с законодательством Российской Федерации, первоначально выполнить доработку Проекта зон охраны объектов культурного наследия, а затем внести соответствующие коррективы в Генеральный план. На наш взгляд, в таком плачевном состоянии градостроительная документация находится в чуть ли не единственном областном центре Российской Федерации.

4. Вновь хотелось бы обратить внимание на проблему **низкой плотности застройки окраинных территорий Твери**. Согласно ныне существующим нормативам на 1 га земли возможно возведение порядка 15 тысяч квадратных метров жилой недвижимости, что критично снижает инвестиционную привлекательность нашего региона.

В данной связи необходимо вносить изменения в региональные нормативы градостроительного проектирования (утверждённые постановлением Администрации Тверской области № 283-па от 14.06.2011), которые бы позволили осуществлять застройку городов и районов с разной степенью плотности.

5. Далее следует сказать о ещё одной давней проблеме, которая значительно осложняет деятельность строительных организаций. Согласно **п. 2.8 постановления администрации Тверской области от 26.12.2007 № 396-па** арендная плата за пользование земельными участками, предоставленными для жилищного строительства, за исключением случаев предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства, устанавливается в размере **трехкратной налоговой ставки земельного налога** в случае, если по **истечении трех лет с даты предоставления в аренду земельного участка** не введен в эксплуатацию построенный на таком земельном участке объект недвижимости.

Указанная норма совершенно не учитывает ни нормативных сроков строительства и всего комплекса процедур, которые необходимо выполнить ещё до того, как приступить непосредственно к строительству (разработать и утвердить проект планировки территории с проведением публичных слушаний, выполнить ГПЗУ, собрать технические условия), ни срока аренды земельного участка (**обычно этот срок составляет 5 лет, особенно, если участок выделен для целей комплексного освоения**).

Таким образом, вышеприведённая норма позволяет применять санкции к застройщику по истечении трёх лет с момента получения им земельного участка в аренду при сроке договора аренды – 5 лет.

Мы считаем, что указанная норма нуждается в корректировке, и повышенная налоговая ставка должна применяться только в случае нарушения арендатором сроков аренды.

6. В своих предыдущих обращениях мы неоднократно поднимали вопрос о необходимости принятия программ по капитальному ремонту и дорожному строительству не позднее декабря месяца года, предшествующего

планируемому. Необходимо признать, что здесь мы были услышаны властью, и ситуация изменилась в положительную сторону. Однако заказчики программ до сих пор продолжают выставлять проектно-сметную документацию на конкурсы и аукционы в очень поздние сроки, что не позволяет подрядчикам своевременно и качественно исполнить свои обязательства.

7. В Тверской области отсутствует практика, которая предусматривает наличие в государственных и муниципальных контрактах обязательств по авансированию выполняемых работ, что вынуждает местные дорожные организации нести повышенные финансовые затраты, в то время как строительные организации соседних регионов, в частности, Москвы и Московской области, авансируются по государственным контрактам в размере 30%. В связи с этим считаем необходимым найти возможные варианты решения этой проблемы.

8. Невозможно не упомянуть проблему кадрового потенциала в области. Ни для кого не секрет, что на протяжении последних 20 лет строительный комплекс, не имея плановости в работе, терял кадры, особенно, рабочих специальностей.

В целом, курс на максимальное привлечение местных трудовых ресурсов для работы в городе и области оценивается нами положительно. Однако не стоит забывать, что некоторые виды работ, в частности, в строительстве, включая дорожное хозяйство, предполагают использование малоквалифицированного труда. И местное население просто не желает этим заниматься, даже при наличии постоянных вакансий на бирже труда.

На сегодняшний день сложилась парадоксальная ситуация: с одной стороны, стоимость трудового патента в Тверской области самая высокая в ЦФО, а с другой, число мигрантов, работающих в регионе без оформления и, соответственно, без патента, не уменьшается. В решении этого вопроса необходим гибкий подход, ведь самое главное – не допустить стагнации работы целых отраслей экономики региона.

9. Как и в предыдущие годы, в текущем году строительные и дорожные организации, особенно в областном центре, не имеют большого желания участвовать в конкурсных процедурах, поскольку внимательно изучают проектно-сметную документацию. В период сегодняшней экономической нестабильности, когда любой руководитель, в первую очередь, задумывается о своём коллективе, невозможно мириться с недостоверными данными о стоимости строительных материалов и неучтёнными работами в проектно-сметной документации.

В качестве примеров можно привести следующие: *если вопрос соответствия стоимости щебня, закладываемой в сметы, отпускной цене поставщиков более-менее урегулирован, то по иным строительным материалам ситуация безрадостная: так, рыночная стоимость работ по укладке 1 м<sup>3</sup> кирпича – 2100 рублей, а в смету закладывается сумма в 800-900 рублей. Та же ситуация по бетону: 2000 рублей – рыночная стоимость, 600 рублей – расходы по смете. И таких примеров можно привести множество. Таким образом, без решения вопроса об адекватном подходе к формированию расценок на строительные материалы невозможно достичь как финансовой устойчивости местных строительных организаций, так и успешно реализовать проекты, в которых участвует Тверская область.*

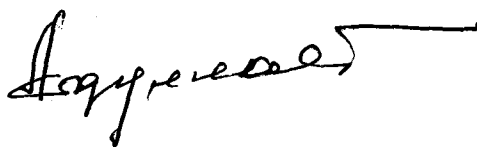
10. Особо хотелось бы коснуться вопросов реализации программы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах и взаимодействия с Фондом капитального ремонта Тверской области. Профессиональное сообщество считаем ошибочным занятую Фондом позицию, когда в один предмет закупки объединяют оказание услуг и (или) выполнение работ по оценке технического состояния многоквартирных домов, разработку проектной документации на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов. Это резко сужает потенциальное количество участников закупки и негативно влияет на конкуренцию.

В заключении хотелось бы сказать следующее. То положение вещей, которое сложилось по результатам реализации федеральных программ по переселению из ветхого и аварийного жилья и капитальному ремонту, свидетельствует о том, что необходимо чётко выстроить взаимоотношения между министерством строительства Тверской области и Ассоциацией, установить плотные, рабочие отношения, наладить обмен информацией.

Считаем, что министерству необходимо скоординировать сотрудничество местных строительных организаций с органами местного самоуправления, другими структурами, определёнными заказчиками госпрограмм, а не поручать их выполнение иногородним фирмам, не принёсшим в бюджет области ни копейки. Результат такой совместной работы положительно скажется на экономике региона.

Мы всегда ратуем за формат живого общения. Считаем необходимым создание Координационного совета по строительству, на заседаниях которого могли бы оперативно решаться все вопросы, возникающие при функционировании строительного комплекса региона и обеспечивающих его отраслей народного хозяйства с органами власти области и муниципальных образований, во главе с заместителем, курирующим строительную отрасль, с периодичностью проведения встреч не реже 1 раза в квартал, а по вопросам, касающимся реализации национальных проектов, в которых участвует Тверская область, - не реже 1 раза в месяц.

Президент Ассоциации



С.С. Абдуллаев