**ПРЕДЛОЖЕНИЯ КС №3,4**

|  |  |
| --- | --- |
| Существующее состояние | предложения |
| **Архитектура, среда обитания** | |
| **Управляющий директор ОАО «ГИПРОГОР» Е.С.Чугуевская** | |
| Проблемы архитектурного облика малоэтажной застройки, в том числе: низкий уровень планировочной организации, отсутствие многообразия типов жилья при комплексной застройке, отсутствие высотных и пластических доминант, отсутствие обустроенных общественных пространств, «инфраструктурные разрывы», то есть нехватка инфраструктурных объектов, в существующей и новой застройке, отсутствие единых стандартов для формирования «фасадов» застройки районов ИЖС, в том числе, неурегулированность высоты ограждений, если такие предусмотрены проектом, фрагментарность освещения, отсутствие тротуаров. | Внедрение в практику базовых принципов формирования архитектурно-планировочных решений для малоэтажной застройки: необходимость формирования общественных пространств, определение «базовой» архитектурной стилистики поселка, разработка планировочных решений, как полноценных архитектурных композиций.  Инструменты решения проблем низкого качества архитектурных решений малоэтажной застройки:  1. Разработка «дизайн-кода», то есть набора правил проектирования, требований и рекомендаций, с помощью которых можно сформировать стилистически единую, комфортную и безопасную городскую среду для существующей и проектируемой малоэтажной застройки  2. Разработка мастер-планов и проектов планировки территорий для малоэтажной застройки  3. Развернутые разделы в правилах землепользования и застройки с определением требований к формированию архитектурного облика для малоэтажной застройки  4. Выделение территорий малоэтажного строительства для комплексного развития территорий.  5. Популяризация практики архитектурных конкурсов для комплексного развития территорий малоэтажной застройки  6. Обязательность применения Свода правил «Градостроительство, КРТ. Малоэтажная модель жилой среды» |
| **Директор и главный архитектор Архитектурной фирмы «АЛКУТА» А.Б.Куковякин** | |
| Минстрой России и ДОМ.РФ ведут работу по отбору архитектурных проектов жилых домов, социальных объектов (школы, детские сады, фельдшерско-акушерские пункты и т.п.) для их утверждения в качестве проектов повторного применения. | Нужны типовые проекты на жилые односемейные дома этажностью 1-3 этажа и площадью 90-150 м2 и малоквартирных домов 1-3-5 этажей, в первую очередь для жилья эконом-класса с учетом бюджета в размере 4-10 млн.рублей, который по силам 70% населения (информация ЦИАН).  Отобранные типовые проекты нужно привязать к домостроительным системам с использованием основных ресурсных материалов, применяемых в РФ, - древесины, металла, железобетона, керамзита, композитных материалов и т.п.  В качестве примера приведены разработанные архитектурной фирмой «АЛКУТА» типовые архитектурные решения «ФЛЭТ» (функция, логика, экономика, технология) в качестве инструмента массовой модульной жилой застройки с проработкой проектных решений по привязке к семи домостроительным системам на основе керамического кирпича, сборного железобетонного каркаса – МКС, сборного железобетонного каркаса - КУБ 2.5, каркаса ЛСТК, несьемной опалубки – БВЭСС, древесины.  Это дает упрощение и ускорение процессов строительства, позволяет прогнозировать срок строительства и стоимость затрат. Все вместе является шагом к индустриализации и типизации строительства. |
| **«Управление малоэтажными жилыми комплексами»** | |
| **Генеральный директор Фонда «Институт экономики города» А.С.Пузанов** | |
| Правовая неурегулированность многих вопросов управления общим имуществом малоэтажных жилых комплексов является сдерживающим фактором развития сектора малоэтажного строительства.  На основании Постановления Конституционного суда РФ  от 28 декабря 2021 года №55-П разработан проект федерального закона №155842-8 «О жилищных комплексах», который был принят Государственной Думой ФС РФ только в первом чтении и нуждается в доработке. | Предлагается внести ряд замечаний к положениям законопроекта: о допустимости вхождения многоквартирных домов в территории малоэтажной застройки, возможности существования собственников иных объектов в границах малоэтажного жилищного комплекса, процедуры передачи общего имущества владельцам жилой недвижимости, возможности возникновения имущества в собственности самого товарищества собственности недвижимости, и ряд других вопросов.  Строительному сообществу необходимо принять активное участие в обсуждении дискуссионных вопросов законопроекта «О жилищных комплексах», принятому Государственной думой ФС РФ в первом чтении |
| **Генеральный директор НП эффективного управления недвижимостью «Индустрия Сервейинг» Ю.В.Павленков** | |
| Признание органами государственной власти приоритетности малоэтажного строительства повысило статусность и ликвидность такого жилья.  Создание МЖК, где помимо жилых домов создается одновременно инженерно-технологическая и социальная инфраструктура, формирует общее имущество собственников. А это, в свою очередь, требует нормативно-правовой, институциональной и методологической корректировки. Из-за отсутствия законодательства по контрольно-надзорному регулированию отношений **собственник–заказчик услуг по управлению** и **управляющий недвижимостью-исполнитель этих услуг** создаются организационно-правовые, имущественные и экономические коллизии. | Ключом к решению должен стать переход к управлению полным жизненным циклом объектов жилой недвижимости, что позволит:  -объективно ранжировать стоимость объектов недвижимости в поселках разного экономического класса;  - собственникам получать ожидаемый эффект и удовлетворение от приобретенной недвижимости в МЖК на всем периоде владения.  Необходимо упорядочить отношения в системе: **застройщик МЖК -собственник жилья в МЖК - управляющий МЖК,** для чего разработать определенные методики организационно-правового и институционального характера:  – методики формирования МЖК как единого учтённого и зарегистрированного земельно-имущественного комплекса в составе личных домовладений и общего имущества;  – методики отбора управляющих МЖК в соответствии с профессиональными требованиями и критериями;  – методики комплексной оценки эффективности деятельности управляющего МЖК, основанной на непрерывном наблюдении за динамикой изменения технического состояния объектов инфраструктуры средствами независимого технического контроля и независимого института технической инвентаризации.  Обращение участников Форума в Государственную Думу ФС РФ, Совет Федерации ФС РФ, Минстрой России с просьбой ускорить реализацию порученияПрезидента РФ по формированию полноценной системы технической инвентаризации, учета жилищного фонда и коммунальной инфраструктуры, как механизма по защите прав граждан и обеспечения гарантий безопасной эксплуатации и эффективности управления МЖК. |
| **Заместитель генерального директора НИЦ муниципальной экономики В.А.Межецкая** | |
| Отсутствует система управления домами и территорией с инженерными сетями и объектами социальной сферы и благоустройства в МЖК.  Как следствие, отсутствуют единые экономически обоснованные правила определения и установления экономических принципов цены договора управления.  Для создания системы управления МЖК необходимо внести изменения в законодательные и нормативно- правовые акты. | Для перехода к «экономике МЖК», то есть построения системы управления домами, при которой расходы, связанные с выполнением необходимого комплекса работ для поддержания дома в надлежащем состоянии, а также предоставление коммунальных услуг, обеспечиваются в необходимом и достаточном объеме, необходимо:  1. Создать инструменты управления общим имуществом: регламенты работ и технологические карты; федеральную методику определения стоимостей (расценок) на работы по содержанию общего имущества (стандарты эксплуатации МЖК, учитывающие доступность платы для собственников).  2. ввести экономическое обоснование платы, для чего необходимо наладить грамотный учет и расчет.  3. расчеты за содержание необходимо планировать с этапа проектирования.  Предложения по совершенствованию законодательства и нормативных правовых актов по формированию платы за содержание жилья:  1. внесение изменений в ЖК РФ (ст. 156) в части применения Методических указаний (рекомендаций) по определению платы за содержание жилья (для всех случаев ее установления с учетом федерального отраслевого тарифного соглашения в ЖКХ)  2. Утверждение на федеральном уровне Методических указаний (рекомендаций) по определению платы за содержание жилья (постановление Правительства РФ). |
| **«Современные инновационные технологии»** | |
| **Коммерческий директор ООО «Химтех-Р», Разработчик проекта «Система монтажа «САЗИ» П.С.Гладков** | |
| Проблема, которая уже длительное время не решается из-за отсутствия Технического регламента «О безопасности строительных материалов и изделий», где должны быть прописаны основные обязательные требования к строительной продукции.  А в документах «второго уровня» (сводах правил (СНиПах), национальных стандартах (ГОСТах) требования к материалам и изделиям должны декларироваться производителями.  Необходимо добиться, чтобы продукт отвечал общим требованиям, включая критерии обязательности и добровольности, когда нормы правоприменения нормативно-технических документов, регламентирующих требования к качеству продукции, в том числе, безопасности, и ее сертификации, прописаны, как обязательные, в Регламенте, которого до сих пор нет.  Кроме того, чтобы защитить интересы потребителей, эти требования должны распространяться в обязательном порядке на функционально и потребительски завершенную продукцию.  Приведен пример со светопрозрачным проемом, который состоит из стеклопакетов, встроенных в несущий каркас из дерева или алюминиевых и металлических или пластиковых профилей, которые затем крепятся к строительным конструкциям с применением герметиков, состав которых подбирается монтажниками, как правило, исходя из критерия минимальной цены, а не надежности и качества продукции. Сейчас этот процесс выпадает из поля зрения технадзора и не контролируется застройщиком. | Ускорить принятие технического регламента «О безопасности строительных материалов и изделий»  Предложить органам государственного контроля, органам технического надзора заказчиков и органам технического контроля саморегулируемых организаций вести контроль используемых строительных материалов, в том числе через сопроводительную документацию поставщика, а именно:  - контролировать наличие сертификатов соответствия на используемые материалы,  - проверять наличие аккредитации органа по сертификации, выполнившего сертификацию данной группы материалов,  - запрашивать и изучать технические условия, на соответствие которым выдан сертификат соответствия.  Предложить Росстандарту и ФАУ ФЦС Минстроя России рассмотреть введение минимальных требований в технических условиях (ТУ) на новую продукцию, что позволит подрезать линейку некачественной продукции, а также ввести предельный срок действия ТУ, предусмотрев переход ТУ в национальный стандарт через включение в госпрограмму по техническому регулированию продукции, доказавшей свою надежность и безопасность. |
| **Н.В.Дубынин (АО «ЦНИИПРОМЗДАНИЙ»)** | |
| Развитие модульного домостроения требует ускорения процесса совершенствования нормативно-технической базы, которая существенно отстает от практики. Существует дефицит научно-исследовательских работ в области проектирования модульных конструкций, а также методических рекомендаций по проектированию модульных зданий, архитектурно-конструктивным и инженерно-техническим решениям. | Принять меры по ускорения процесса совершенствования нормативно-технической базы, которая существенно отстает от практики, ликвидации дефицита научно-исследовательских работ в области проектирования модульных конструкций, разработке методических рекомендаций по проектированию модульных зданий, архитектурно-конструктивным и инженерно-техническим решениям. |
| **«Ай Си Эм Гласс Калуга» Е.А.Дреев**  **А.Л.Лощенко** | |
| Налажено производство утеплителя ICM Glass из пеностекла в виде щебня.  Пеностекло в виде плитного материала в советский период относилось к стратегической продукции и применялось в самолетостроении, в подвижном транспорте, в оборонном секторе и в особо ответственных или инженерно-сложных объектах строительства. | Строительный рынок очень нуждается в плитном утеплителе на основе пеностекла, производство которого было налажено в советский период, но сейчас импортируется.  Предприятию ICM Glass необходимо запланировать модернизацию производства с тем, чтобы наладить выпуск плитного утеплителя.  Обратиться в ТПП РФ за оказанием содействия в получении мер поддержки со стороны «Фонда развития промышленности» |
| **«Инженерные системы»** | |
| **Директор Ассоциации «ЕВРАРОС» И.Л.Прудников** | |
| Необходимо ставить вопрос о создании не только комфортной, но и здоровой среды обитания, как важнейшей составляющей развития сектора малоэтажного жилья. | Совершенствование нормативно-технической базы в части разработки и включения параметров «здоровой среды».  9 факторов для создания «здорового здания»: защита от шума, хорошая вентиляция, качество воздуха, естественное и искусственное освещение, благоприятные тепловые условия, качество воды, влажность, пыль и вредители, безопасность и защита. |
| **Директор по стратегическому планированию компании «ТДМ-Электрик» А.А.Колесник** | |
| По некоторым товарным группам электротехнических изделий зависимость от импорта достигает 90%.  Значительная доля импорта (до 70-80%) приходится на дружественные страны – КНР и страны ЕАЭС.  проблемы локализации производства электротехнических изделий в России:  Себестоимость производства до 2 –х раз выше, чем в КНР и других странах-поставщиках,  Компоненты для производства сложных изделий в России отсутствуют, в случае локализации производства, отдельные изделия будут на 60-90% состоять из импортных компонентов,  В РФ нет ни одного предприятия «полного цикла» по производству электротехнических изделий. Становление такого предприятия с «нуля» занимает не менее 3-х лет.  Производители из КНР агрессивно завоевывают российский рынок поставками электротехники собственных брендов, в то же время система контроля качества, основанная на требованиях национальных стандартов, может полноценно защитить интересы потребителя только при нахождении производителя в юрисдикции России.  Проблемой является то, что электротехнические изделия не включены в перечень строительных изделий (строительных ресурсов), формируемый в соответствии с проектом ТР ЕАЭС «О безопасности строительных материалов и изделий». | Для рынка электротехники возможен плановый переход к импортозамещению, при этом оно должно основываться на реальной экономической целесообразности.  Необходимо проработать меры поддержки импортозамещения электротехнических изделий.  Необходимо совершенствование системы контроля качества, основанной на требованиях национальных стандартов, с тем чтобы полноценно защитить интересы потребителя, в случае если производитель находится за пределами России.  Включить электротехнические изделия в перечень строительных изделий (строительных ресурсов), формируемый в соответствии с проектом ТР ЕАЭС «О безопасности строительных материалов и изделий». |
| **Генеральный директор ООО «Дельта-Т групп» С.С.Писарев** | |
| Застройщиками, проектировщиками и строителями не уделяется достаточное внимание фильтрации, обеззараживанию и обмену воздуха в помещениях, особенно в жилых, до нормы – 8 раз в сутки.  Как правило, устанавливаются системы вентиляции и кондиционирования исходя из соображений экономии. | Устранение пробелов в строительном нормировании в части установления расчета вредных веществ в жилых помещениях СП54.13320.2022 «Здания жилые…».  Установление требований по фильтрации, обеззараживанию и обмену воздуха в жилых помещениях. (в СП 257.1325800 «Здание гостиниц» нормативы есть, а в СП «Здания жилые…» их нет. |