

Замечания и предложения Комиссии РСПП по жилищно-коммунальному хозяйству к проекту федерального закона № 1100846-7 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях совершенствования порядка предоставления технических условий, необходимых для осуществления архитектурно-строительного проектирования»

Комиссия РСПП по жилищно-коммунальному хозяйству рассмотрела проект федерального закона № 1100846-7 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях совершенствования порядка предоставления технических условий, необходимых для осуществления архитектурно-строительного проектирования», подготовленный к рассмотрению во втором чтении Комитетом Государственной Думы ФС РФ по транспорту и строительству.

Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации 23.03.2021 в первом чтении принят проект федерального закона № 1100846-7 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях совершенствования порядка предоставления технических условий, необходимых для осуществления архитектурно-строительного проектирования» (далее – законопроект).

В рамках подготовки к рассмотрению законопроекта во втором чтении планируется дополнить законопроект поправками с изменениями в Градостроительный кодекс Российской Федерации в части установления порядка подключения и выноса существующих сетей из пятна застройки, предусматривающие возможность проектировать, строить, реконструировать сети застройщиком самостоятельно до подачи заявки на подключение и до заключения договора подключения, передавать построенные застройщиком сети в муниципалитет и ресурсоснабжающие организации (далее – поправки к законопроекту).

Предлагаемый поправками к законопроекту подход к регулированию отношений по подключению (технологическому присоединению) направлен исключительно на защиту интересов застройщиков, предоставляя им право строить сети инженерно-технического обеспечения за границами земельного участка застройщика самостоятельно без соблюдения каких-либо обязательных требований и создавая при этом прямую угрозу жизни и здоровью граждан, увеличивая риски возникновения аварий, а также появления бесхозных объектов сетевой инфраструктуры в будущем. Предлагаемые поправки приведут к снижению надежности коммунальных и энергетических систем, не решая при этом существующих проблем подключения объектов капитального строительства к сетям инженерной инфраструктуры ресурсоснабжающих организаций.

В связи с изложенным, считаем необходимым учесть при последующей доработке законопроекта ко второму чтению следующие принципиальные положения.

1. В соответствии с Федеральным законом «Об обязательных требованиях» № 247-ФЗ от 31.07.2020 г. необходимыми условиями установления обязательных требований являются наличие риска причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, на устранение которого направлено установление обязательных требований, и возможность и достаточность установления обязательных требований в качестве мер защиты охраняемых законом ценностей (ч. 1 ст. 6). Законопроект о совершенствовании порядка предоставления технических условий не соответствует указанному требованию, поскольку не только не исключает, но наоборот – усиливает риски для жизни и здоровья людей, риски угроз возникновения аварий и другие.

2. Предлагаемые изменения не распространяются на сети электроснабжения и предусматривают, что порядок технологического присоединения объектов капитального строительства к электрическим сетям устанавливается законодательством Российской Федерации об электроэнергетике. Вместе с тем объект капитального строительства должен быть подключен ко всем энергоресурсам одновременно. Невозможно ввести в эксплуатацию многоквартирный дом (далее-МКД), подключенный к сетям водо-тепло-, газоснабжения, но без снабжения электроэнергией. Все параметры строительства указанных сетей являются одинаковыми, именно поэтому порядок подключения (технологического присоединения) должен быть единым в отношении всех сетей инженерно-технического обеспечения. С учетом этого предлагается по всему тексту законопроекта единый порядок подключения распространить на сети электро-, газо-, водо-, теплоснабжения.

3. Поправки к законопроекту предусматривают право застройщика проектировать, строить, реконструировать сети самостоятельно до подачи заявки на подключение и до заключения договора подключения, а в последующем - передавать построенные застройщиком сети в муниципалитет и ресурсоснабжающие организации. Вместе с тем, необходимо отметить, что реконструкция сетей инженерно-технического обеспечения невозможна при отсутствии законных оснований владения ими, за исключением случаев, если это осуществляется на основании договора с правообладателем или если это необходимо для обеспечения безопасности, защиты жизни и здоровья людей, охраны природы и культурных ценностей. Предложенный подход нарушает базовые принципы защиты права собственности, установленные Конституцией Российской Федерации и гражданским законодательством.

4. При подключении объектов юридических лиц или объектов индивидуального строительства ресурсоснабжающие организации должны подвести сеть до границы земельного участка (далее осуществление прокладки сетей ресурсоснабжения по земле собственника - только с его согласия). При подключении МКД ресурсоснабжающие организации должны строить сеть до стенки МКД, поскольку они являются специализированной организацией (имеют лицензию, договоры страхования ответственности), которая в

последующем будет осуществлять эксплуатацию нового участка сети и заинтересована в качестве работ.

Поэтому, в тех случаях, если необходимо ускорить строительство нового участка сети, ресурсоснабжающая организация может привлечь застройщика для осуществления реконструкции, капитального ремонта сетей инженерно-технического обеспечения на основании договора, заключаемого в порядке, предусмотренном гражданским законодательством. Только в этом случае возможно гарантировать, что построенные застройщиком сети инженерно-технического обеспечения будут в полной мере соответствовать всем необходимым обязательным требованиям. Самостоятельное строительство застройщиками сетей ресурсоснабжения, учитывая, что застройщики не являются специализированными организациями, заинтересованными в их последующей эксплуатации, только увеличивает риск появления новых бесхозных линейных объектов и снижает качество сетей коммунальной инфраструктуры.

5. В случаях, если застройщику мешает сеть ресурсоснабжения, когда она проходит по земельному участку, на котором планируется застройка, изменение конфигурации такой сети возможно исключительно в соответствии с условиями договора с владельцем такой сети – ресурсоснабжающей организацией. Указанным договором урегулируются все существенные условия, а технические условия являются его неотъемлемой частью. При этом требования к таким договорам уже урегулированы Гражданским кодексом Российской Федерации, а предлагаемое поправками к законопроекту дополнительное регулирование в градостроительном законодательстве подробного порядка заключения договора между застройщиком и ресурсоснабжающей организацией избыточно и не отвечает риск-ориентированному подходу.

Более того, поправки к законопроекту предполагают сокращение расходов застройщика по выносу сетей до минимального значения, что приведет к необходимости финансирования таких мероприятий за счет иных источников, в том числе дополнительной нагрузки на потребителей. При этом на земельных участках, с которых осуществляется вынос сетей, в подавляющем большинстве случаев строятся либо коммерческие (торговые центры, магазины и т.п.) и промышленные объекты или жилье бизнес- и элит-класса.

6. Законопроект не направлен на решение основной проблемы, препятствующей опережающему строительству инфраструктуры - образованию земельных участков. Органы местного самоуправления, на которых лежат обязанности по разработке схем теплоснабжения, схем водоснабжения и водоотведения, не создают условий для обеспечения реализации мероприятий, заложенных в схемы, путем образования необходимых земельных участков. Решение обозначенной проблемы способствовало бы существенному сокращению сроков строительства инфраструктуры для подключения объектов застройщиков.