

НЕДОСТУПНЫЕ СЕТИ

Строительный сектор края ежегодно демонстрирует высокие темпы роста, однако дальнейшее развитие отрасли осложняют инфраструктурные проблемы, характерные для многих регионов страны. Какие изменения в законодательстве могут упростить процедуру подключения к инженерным сетям новых объектов?

Текст Юрия Татаринова



Юрий Татаринов, старший юрист практики по проектам в энергетике юридической фирмы VEGAS LEX

Проблемы роста

В последние годы Краснодар неоднократно признавался одним из самых динамично развивающихся и удобных для жизни городов в Российской Федерации. Так, по итогам 2012 года в Краснодаре возведено более 4,3 млн м² жилья, в 2013 году этот показатель чуть меньше – 3,9 млн, но даже на фоне снижения темпов роста город по-прежнему занимает второе место в стране по доступности жилья. Это, несомненно, положительный факт, однако дальнейшее развитие строительной отрасли существенно тормозят инфраструктурные проблемы. В этом вопросе Краснодар во многом схож с подавляющим боль-

шинством остальных городов России: дефицит мощностей (включая производство, передачу и распределение того или иного ресурса), изношенность существующей сетевой инфраструктуры, высокая стоимость подключения к сетям инженерно-технического обеспечения и отсутствие развитой транспортной сети. Свой отрицательный вклад внесло и активно практиковавшееся в Краснодаре неконтролируемое строительство жилых домов, которые присоединялись к уже существующим инфраструктурным сетям.

Проблемы с электро-, тепло- и водоснабжением сдерживают развитие города как в его центральной части

(что уже привело к снижению площади застройки), так и при строительстве новых районов (что оказывает влияние на сроки строительства и ввода в эксплуатацию жилья). Наиболее серьезными препятствиями для развития строительного сектора являются: большие сроки и стоимость технологического присоединения к электрическим сетям; десинхронизированность инвестиционных программ сетевых организаций, не учитывающих реальных потребностей потребителей в электрической энергии (мощности) в конкретной энергосистеме; необходимость создания внешней инфраструктуры от границы застраиваемого земельного участка до точки подключения к существующей сети; отсутствие соответствующего ресурса (больше это относимо к тепло- и водоснабжению) или возможности для его передачи.

Этому способствует ряд факторов:

- отсутствие развитой и обновленной инфраструктуры – инвесторы опасаются вкладывать деньги в подобные проекты ввиду высоких рисков при оценке условий возвратности капитала;
- отсутствие внятных и понятных условий ценообразования в вопросах подключения к инженерным сетям (до последнего времени – в части подключения к сетям тепло- и водоснабжения);
- отсутствие четких критериев формирования программ развития организаций в сфере тепло- и водоснабжения;
- устаревшее законодательство, регулирующее доступ к сетям тепло- и водоснабжения.

Безусловно, успешное развитие инфраструктуры невозможно исключительно за счет организаций в сфере строительного бизнеса или за счет включения данных затрат в конечную стоимость жилья (недвижимости). Такие способы, несмотря на свою простоту и распространенность, приносят экономике скорее вред, чем пользу, поскольку затрудняют развитие деловой активности и конкуренции.

Высокая степень износа инженерных коммуникаций краевой столицы ставит под вопрос устойчивое и динамичное развитие сетевого хозяйства. Тем не менее положительные сдвиги уже есть: строятся новые

и реконструируются существующие объекты генерации как в крае, так и в самом Краснодаре, ведется работа по упорядочению процесса строительства жилья.

Первые шаги сделаны

В последнее время как федеральные, так и региональные власти активно занимаются законодотворчеством в области ресурсоснабжения. Так, в 2010–2011 годах в Краснодарском крае были приняты долгосрочные программы развития в сфере энергосбережения и энергоэффективности, газификации, сфере теплоснабжения и др. В частности, с 1 января 2014 года вступило в силу Постановление главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 14.10.2013 № 1183 «Об утверждении государственной программы Краснодарского края «Развитие топливно-энергетического комплекса». Данное Постановление предусматривает возможность финансирования из средств бюджета мероприятий по комплексному развитию инфраструктуры.

КОРРЕКТИРОВКА ДЕЙСТВУЮЩЕГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ДОЛЖНА РАЗРЕШИТЬ НАИБОЛЕЕ ОСТРЫЕ ПРОБЛЕМЫ ПРИ ПОДКЛЮЧЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА К СЕТЯМ ВНЕШНЕЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

На федеральном уровне также предпринимаются шаги по увеличению доступности сетевой инфраструктуры. Например, на упрощение присоединения к электрическим сетям направлены изменения, внесенные в Правила технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии к электрическим сетям, утвержденные Постановлением правительства РФ от 27.12.2004 года №861 (далее – Правила №861), в рамках выполнения Распоряжения правительства РФ от 30 июня 2012 года № 1144-р об утверждении «Плана мероприятий («Дорожная карта») по повышению доступности энергетической инфраструктуры» (далее – Распоряжение №1144-р).

Так, изменения, внесенные в Правила №861 Постановлением правительства РФ от 12.08.2013 года:

- упрощают и сокращают по времени процедуру технологического присоединения;
- устраняют правовые пробелы в части взаимодействия сетевых организаций при необходимости проведения мероприятий по усилению существующей сети для увеличения перетока электрической энергии;
- расширяют перечень оснований для наличия технической возможности для технологического присоединения путем включения в данный перечень объектов по производству электрической энергии;
- упорядочивают процесс технологического присоединения к электрическим сетям Единой национальной (общероссийской) электрической сети (ЕНЭС);
- вносят коррективы в части момента отсчета сроков для отдельных процедур, совершаемых в рамках технологического присоединения;
- сокращают количество оснований

для продления срока технологического присоединения в так называемых сложных случаях технологического присоединения.

Своими силами

В отличие от присоединения к сетям электроснабжения, императивно предусматривающего обязанность сетевой организации по созданию внешней инфраструктуры до границ земельного участка заявителя, процесс подключения к сетям тепло- и водоснабжения до последнего времени в абсолютном большинстве случаев вынуждал заявителей самим выполнять строительство внешних сетей. Фактически до 2012 года в России порядок подключения к се-

тям инженерно-технического обеспечения (в части сетей тепло- и водоснабжения (водоотведения) регулировался Постановлением правительства РФ от 13.02.2006 № 83 (ред. от 29.07.2013) «Об утверждении Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения», а также Постановлением правительства РФ от 09.06.2007 N 360 (ред. от 29.07.2013) «Об утверждении Правил заключения и исполнения публичных договоров о подключении к системам коммунальной инфраструктуры». Данные Правила предусматривали, что в случае отсутствия утвержденной надлежащим образом инвести-

цонной программы организации в сфере тепло- и водоснабжения или отсутствия в такой программе мероприятий по развитию инфраструктуры, необходимых для подключения нового объекта капитального строительства к соответствующим сетям, плата за подключение такого объекта не взималась, а лицо, имеющее намерение осуществить такое подключение, должно было выполнить мероприятия по строительству внешней инфраструктуры самостоятельно.

На деле инвестиционные программы тепло- и водоснабжающих организаций не утверждались. С одной стороны, отсутствовали правила разработки и утверждения таких программ, с другой – правила ценообразования в сфере водо- и теплоснабжения не предусматривали необходимость наличия самой инвестиционной программы, поскольку стоимость ресурса определялась исключительно из затрат, необходимых для его производства и распределения.

УСПЕШНОЕ РАЗВИТИЕ ИНФРАСТРУКТУРЫ НЕВОЗМОЖНО ИСКЛЮЧИТЕЛЬНО ЗА СЧЕТ ОРГАНИЗАЦИЙ В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬНОГО БИЗНЕСА ИЛИ ЗА СЧЕТ ВКЛЮЧЕНИЯ ДАННЫХ ЗАТРАТ В КОНЕЧНУЮ СТОИМОСТЬ ЖИЛЬЯ

В результате остро встал вопрос об эксплуатации бесхозных сетей, а также с наличием микроорганизаций в сфере тепло- и водоснабжения, созданных самими застройщиками для эксплуатации построенных сетей. Пока все это приводит лишь к одному – к снижению качества услуг в сфере тепло- и водоснабжения, а также к повсеместному удорожанию подключения к данным сетям.

В результате остро встал вопрос об эксплуатации бесхозных сетей, а также с наличием микроорганизаций в сфере тепло- и водоснабжения, созданных самими застройщиками для эксплуатации построенных сетей. Пока все это приводит лишь к одному – к снижению качества услуг в сфере тепло- и водоснабжения, а также к повсеместному удорожанию подключения к данным сетям.

Вмешательство властей

Впрочем, в последнее время были приняты два документа, призванные разрешить данные проблемы:

Постановление правительства РФ от 16.04.2012 № 307 «О порядке подключения к системам теплоснабжения и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» (вместе с «Правилами подключения к системам теплоснабжения»); Федеральный закон от 07.12.2011 № 416-ФЗ (ред. от 23.07.2013) «О водоснабжении и водоотведении».

Данные нормативно-правовые акты закрепили новые, простые и понятные принципы подключения к сетям тепло- и водоснабжения:

- подключение осуществляется за плату, утверждаемую органом исполнительной власти субъекта РФ в области регулирования тарифов (РЭК Краснодарского края);
- заявитель должен выполнять свои обязательства по подключению исключительно в пределах границ собственного земельного участка;
- развитие существующей сети должно производиться в соответствии с инвестиционными программами организаций в сфере тепло- и водоснабжения;
- инвестиционная программа организаций в сфере тепло- и водоснабжения может быть утверждена только после разработки соответствующей схемы тепло- и водоснабжения, учитывающей, в том числе, перспективы застройки и развития соответствующей территории муниципального образования;
- в случае отсутствия технической возможности для подключения конкретного заявителя организация в сфере тепло- и водоснабжения обязана включить мероприятия по развитию существующей сети в свою инвестиционную программу в течение тридцати дней с момента поступления обращения такого заявителя.

Таким образом, корректировка действующего законодательства, в случае его успешного применения, должна разрешить наиболее острые проблемы при подключении объектов капитального строительства к сетям внешней инфраструктуры. Безусловно, эффективность решения задачи повышения доступности инфраструктуры не может зависеть лишь от правового регулирования. Во многом основополагающим шагом в части повышения доступности инфраструктуры является качественная и детальная проработка схем развития муниципальных образований, схем тепло- и водоснабжения с последующей реализацией программ развития сетевого хозяйства. Без последовательной реализации данных мер, доступность инфраструктуры и льготные условия подключения в большинстве случаев продолжают оставаться уделом избранных. **РБ**

красноречие