



**«РОССИЙСКИЙ
СОЮЗ СТРОИТЕЛЕЙ»**

**КОМИТЕТ
ПО РАЗВИТИЮ
ИНЖЕНЕРНОЙ
ИНФРАСТРУКТУРЫ**

АССОЦИАЦИЯ

**«НАЦИОНАЛЬНОЕ
ОБЪЕДИНЕНИЕ
СТРОИТЕЛЕЙ»**

СВОДНЫЙ ОТЧЕТ

Исследование: «Технологическое присоединение объектов капитального строительства»

Опрос проводился с 1 июня 2020 по 15 августа 2020, в нем приняли участие 116 строительных компаний, осуществляющих свою деятельность на территории Российской Федерации в 46 субъектах Российской Федерации:

города федерального значения Москва, Санкт-Петербург, Севастополь, Астраханская, Белгородская, Ивановская, Челябинская, Иркутская, Тверская, Ростовская, Воронежская, Курская, Волгоградская, Кемеровская, Сахалинская, Магаданская, Ярославская, Оренбургская, Московская, Рязанская, Тамбовская, Ленинградская, Свердловская, Саратовская, Ульяновская, Томская, Омская,

Приморский, Забайкальский, Камчатский, Краснодарский, Красноярский, Пермский, Ставропольский, Хабаровский,

Республики Коми, Башкортостан, Удмуртия, Крым, Марий Эл, Дагестан,

Ханты-Мансийский АО, Ненецкий АО.

Из предложенных ответов на вопросы выбирался один или несколько вариантов.

Вопрос 1: «Ваша компания использует электронную форму подачи заявки на технологическое присоединение?»

- Электроснабжение – 72,5 %
- Водоснабжение - 46,3%

- Газоснабжение - 40 %
- Теплоснабжение - 36,3 %

Вопрос 2: «С какими трудностями Вы сталкиваетесь при технологическом присоединении?»

- Отсутствие альтернативного решения технологического присоединения – 75,5 %
- Высокая стоимость (непрозрачные механизмы ценообразования при осуществлении технологического присоединения) - 68,9 %
- Несоблюдение сроков строительства - 47,2 %
- Невыполнение инвестиционных программ сетевыми компаниями – 23,6 %
- Строительство объектов за счет Застройщика - 46,2 %

Вопрос 3: «Основная проблема (проблемы) при передаче объекта инженерной инфраструктуры на баланс ресурсоснабжающей организации?»

- Заниженная стоимость объектов - 18 %
- Отказ ресурсоснабжающих организаций от приобретения в собственность объектов — 41 %
- Административные барьеры в процедуре передачи — 47 %
- Отсутствие должного и понятного регулирования в вопросах возникновения права собственности на созданные объекты сетевого хозяйства — 57 %

Вопрос 4: «Как Вы оцениваете актуальность применения альтернативных источников энергии: энергия солнца (солнечные панели), энергия ветра (ветрогенераторы) в своем регионе?»

- Возможно использование в качестве дополнительного источника энергии – 49,1%
- Возможно применение в коттеджных посёлках – 27,8%
- Мало информированы о возможностях применения – 21,3 %
- Не актуально для нашего региона – 28,7%

Одной из задач опроса было определение стоимости подключения инженерных сетей в стоимости 1 (одного) кв. м жилья. С разбивкой по ресурсам: водоснабжение, теплоснабжение, газоснабжение и электроснабжение. На данные вопросы были получены разрозненные ответы, а 14,1 % вовсе не смогли ответить.

В ходе опроса также были получены предложения со стороны профессионального и предпринимательского сообщества по вопросам совершенствованию процедур, связанных с технологическим присоединением объектов капитального строительства.

В настоящем отчете приводятся некоторые комментарии респондентов:

«Убрать административные барьеры».

«На текущий момент отсутствуют какие-либо механизмы проверки обоснованности включения тех или иных мероприятий в программы развития систем коммунальной инфраструктуры. В результате, невозможно проверить ни техническую необходимость, ни экономическую целесообразность заложенных в программы мероприятий. В результате, застройщик, обращающийся за технологическим присоединением, по сути, не имеет возможности оспорить выданные технические условия. А соответственно, обоснованность платы за технологическое присоединение и даже проверить факт выполнения тех или иных мероприятий, за которые он платит. В связи с изложенным, в целях обеспечения прозрачности деятельности ресурсоснабжающих организаций и конкурентоспособности сегмента отрасли требуется ввести порядок проверки обоснованности включения мероприятий в программы развития коммунальной инфраструктуры. Учитывая монопольный характер деятельности ресурсоснабжающих организаций, отсутствие механизмов проверки целесообразности определения точек подключения и проводимых мероприятий, стоимость технологического присоединения является высокой. При этом данные затраты учитываются в себестоимости строительства и отражаются на цене конечного продукта – продаваемых квартирах. Требуется больше прозрачности в механизмах ценообразования и унификации законодательных актов по видам ресурсов».

«Необходимо уменьшение сроков реализации проектов, меньший объем документов для оформления технических условий, уменьшение стоимости подключения, исключение монополизации».

«Прозрачность ценообразования».

«Должны в определенные сроки выдавать ТУ, не заниматься «отписками».

«Разрешить самостоятельно производить технологическое присоединение организациям с допуском СРО в области капитального

строительства». Урегулировать механизм приобретения права собственности на инженерные коммуникации частными застройщиками (заказчиками)».

«Возможность заключения договора на технологическое присоединение с возможностью отсрочки первого платежа до открытия проектного финансирования, на момент фактического выполнения работ по технологическому присоединению».

«Необходимо разработать регламент, регулирующий передачу созданных объектов сетевого хозяйства».

«Необходимо прекратить монополию газораспределительных организаций на строительство газораспределительных сетей и дать возможность проектировать и строить газораспределительные сети иным специализированным организациям, оставив за ГРО функцию непосредственного присоединения (врезки) построенного участка сети к существующему».

«Наличие специальных условий по внесению платы за технологическое присоединение для объектов, финансируемых из федерального бюджета. Оперативная и доступная обратная связь с исполнителями».

«На сегодня у нас все ресурсоснабжающие организации - монополисты. Пока не будет альтернативы, практически никаких движений в лучшую сторону не ожидается, административный ресурс».

«Требуется больше прозрачности в механизмах ценообразования и унификации законодательных актов по видам ресурсов».

«Определить возможность строительства сетей в населенных пунктах до 500 п.м. без получения разрешения на строительство. Вернуть институт декларирования сетей в кадастровой палате на основании проектной документации с согласованиями всех заинтересованных сторон. Постановка на кадастровый учет».

«Концессии водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения в нашем городе абсолютные монополисты, не желающие идти на компромисс».

«В случае технологического присоединения собственник выдвигает требования о проведении реконструкции объекта в соответствие с ГрК РФ, что

влечет за собой полный цикл проектирования с прохождением экспертиз, привлечение ГСН, получения РС/РВ, ЗОС и т.д. При этом, реконструкция объекта может выполняться за счет и силами заявителя. Указанные процедуры требуют значительного времени и средств с непрозрачностью процесса ценообразования, и сроки могут не соответствовать срокам строительства объекта заявителя».

«Позволить осуществлять технологическое присоединение независимым компаниям, а не только монополиям».

«Все ресурсоснабжающие организации должны показывать на своём сайте информацию о полученных средствах за технологическое присоединение и как они потрачены. Полный отчёт перед застройщиком об использовании данных средств по договору о технологическом присоединении».

«Предусматривать при планировке МКД земельный участок под установку трансформаторной подстанции и коридоров под инфраструктуру».

«Для объектов капитального строительства, финансируемых за счет средств федерального бюджета, необходимо рассмотреть возможность и внести в установленном законом порядке соответствующие изменения в нормативно-правовую базу для возможности получения застройщиком на этапе выполнения проектно-изыскательских работ на безвозмездной основе (без заключения договоров технологического присоединения) подробных технических условий, содержащих всю необходимую информацию для выполнения проектных работ, отражающих полную информацию по мероприятиям, выполняемым заявителем и сетевой организацией, а также расчет платы за технологическое присоединение, выполненный на основании данных технических условий, при этом с обязательством Сетевой организации резервировать на определенный период (не менее 1 года с даты выдачи технических условий) подключаемую нагрузку для объекта и стоимость технологического присоединения, указанные в технических условиях и расчете платы».

«Информацию о свободных мощностях сделать общедоступной. Исключить человеческий фактор при согласовании заявки сотрудниками сетевых компаний. Возможно сделать обезличенное согласования для исключения заинтересованности. Уменьшить срок действия выдаваемых технических условий (на 1 год, с дальнейшим подтверждением намерений)».

«Упростить документооборот».

«Улучшение контроля реализации федеральных программ, в частности, национальный проект «Жилье и городская среда», уменьшение административных барьеров».

«Рассмотреть возможность выполнения строительных работ линейных объектов без оформления сервитутов и строительного контроля со стороны строительного надзора».

«Упрощение оформления документации для подключения инженерных сетей. Конкурентная среда. Снижение стоимости присоединения. Равные условия для государственных и частных предприятий».

«До пандемии не все компании выполняли свои инвестиционные планы, а сейчас ситуация только ухудшается, инвестиционные программы сокращаются и это, соответственно, затягивает процесс развития инфраструктуры. Развитие и реализация инвестиционных программ ресурсоснабжающих организаций необходимо выполнять параллельно или на опережение строительства».

Благодарим всех респондентов за участие в опросе.

Надеемся на дальнейшее сотрудничество в сфере развития инженерной инфраструктуры!

Комитет по развитию инженерной инфраструктуры входит в состав ОМОР «Российский Союз Строителей» (далее Комитет).

Комитет разрабатывает комплекс мероприятий, направленных на повышение доступности энергетической инфраструктуры, сокращение сроков технологического подключения к сетям инженерно-технического обеспечения, а также с иным взаимодействием с субъектами естественных монополий в сфере электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения; способствует регулированию отношений между государством, ресурсоснабжающими организациями и субъектами строительной деятельности, стимулированию развития доступности инженерного обеспечения через систему экономической, кадровой и информационной поддержки; организует систему информационного обмена между строительными организациями и ресурсоснабжающими организациями, с использованием современных информационных средств; содействует организациям в ознакомлении, использовании и распространении передовых технологий в сфере инженерного обеспечения.

Контакты Комитета:

<https://riirss.ru/>

ces.rss@yandex.ru

+7 (931) 101 51 37