



## ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ ПО ВОПРОСАМ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В СТРОИТЕЛЬНОЙ СФЕРЕ

Президент Ассоциации  
«Национальное объединение строителей»

  
\_\_\_\_\_  
(подпись)

А.Н. Глушков

«21» 04 2021 г.

Утверждено  
Экспертным советом Ассоциации «Национальное  
объединение строителей» по вопросам  
совершенствования законодательства в строительной  
сфере (протокол от «20 апреля» 2021 г. № 88)

### Заключение

**по результатам рассмотрения законопроекта № 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»**

Экспертный совет Ассоциации «Национальное объединение строителей» по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере (далее – Экспертный совет) провёл анализ законопроекта № 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).

Правовая экспертиза проводилась в период с 29.03.2021 по 20.04.2021 на основании Положения об Экспертном совете рабочей группой, сформированной в следующем составе:

- 1) Москвитин М.В.– руководитель рабочей группы;
- 2) Бандорин Л.Е.;
- 3) Кислых А.В.;
- 4) Малахов П.В.;
- 5) Ребрищев И.Н.;
- 6) Шевляков В.В.

При проведении правовой экспертизы проанализированы текст законопроекта, пояснительная записка к нему, а также действующее законодательство, регулирующее порядок определения технических условий подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, на основании которых осуществляется подготовка проектной документации.

Законопроектом предлагается исключить необходимость получения технических условий подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям теплоснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения, предусмотренных частью 7 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК), как самостоятельного документа с учётом того, что содержащаяся в них информация (о максимальной нагрузке в возможных точках подключения и сроках подключения) предоставляется согласно статье 57<sup>3</sup> ГрК в градостроительном плане земельного участка (далее – ГПЗУ).

Согласно пояснительной записке для целей разработки проектной документации Законопроектом предусматривается использование технических условий, входящих в состав договора о подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения. При этом Законопроект, равно как и действующая редакция статьи 48 ГрК, не устанавливает прямого требования о заключении договора о подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического

обеспечения, а лишь содержит указание на то, что технические условия должны быть переданы проектировщику.

В целях упрощения реализации застройщиками инвестиционных проектов на земельных участках, переданных им по результатам проведения аукционов в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Законопроект устанавливает право заключения ими договора подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения в пределах максимальной нагрузки и срока, определённого в информации о возможности подключения (технологического присоединения). При этом законопроект никак не регулирует вопрос снижения максимального порога такой нагрузки по истечении периода времени между составлением проектной документации и заключением такого договора.

Предлагаемые изменения, по мнению авторов инициативы, позволят усовершенствовать процедуру предоставления технических условий, необходимых для осуществления архитектурно-строительного проектирования.

**По результатам правовой экспертизы законопроекта Экспертным советом сделаны следующие выводы.**

1. В соответствии с пояснительной запиской законопроект разработан в целях исполнения пункта 17 перечня мероприятий по направлению «Градостроительная деятельность и территориальное планирование» плана мероприятий «Трансформация делового климата», утверждённого распоряжением Правительства Российской Федерации от 17.01.2019 № 20-р. При этом, однако, раздел II указанного плана мероприятий, содержащий указанный пункт, полностью утратил силу в связи с изданием распоряжения Правительства Российской Федерации от 19.01.2021 № 48-р «Об утверждении плана мероприятий («дорожной карты») реализации механизма управления системными изменениями нормативно-правового регулирования предпринимательской деятельности «Трансформация делового климата» «Градостроительная деятельность». В этом новом плане такого мероприятия как «внесение в Градостроительный кодекс Российской Федерации изменений, направленных на совершенствование процедуры предоставления технических

условий, необходимых для осуществления архитектурно-строительного проектирования» не значит. В новом плане говорится о необходимости упрощения порядка подключения, а не «предоставления технических условий, предусмотренных частью 7 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации».

В этой связи Экспертный совет полагает, что представленный на рассмотрение законопроект более не отвечает целям плана мероприятий по трансформации делового климата.

2. Деловой климат, на улучшение которого направлен и план мероприятий, и законопроект, является широким понятием и включает в себя не только сложность и трудозатратность организационных и бюрократических процедур (сокращение которых часто положительно сказывается на предпринимательской деятельности), но и экономическую мотивацию и финансовую обоснованность тех или иных процедур. Так, получение технических условий подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям теплоснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения как самостоятельного документа (вместе со стоимостью такого подключения) ещё на этапе проектирования объекта является крайне важным элементом экономического планирования заказчика (будущего собственника). Предоставление гарантий по максимальной нагрузке сетей (на которую может рассчитывать заказчик при проектировании объекта, технических и экономических параметров его работы и эксплуатации) и заранее определённой стоимости такого подключения позволяет заказчику не только заранее планировать свои затраты, но и избежать риска их незапланированного увеличения (что крайне негативно может сказаться на его экономическом состоянии) в ситуации, когда основные инвестиции уже сделаны и невозможность покрыть новые незапланированные расходы может поставить под угрозу всю бизнес-модель, сделав её убыточной. Таким образом, наличие только лишь информации о максимальной нагрузке в возможных точках подключения и сроках подключения не является достаточным, так как к

моменту заключения договора о подключении пороги максимально возможной нагрузки могут измениться, что может негативно сказаться как на эксплуатации объекта, так и на его экономической привлекательности. Всё вышесказанное также справедливо и для ситуаций с проведением государственных тендеров (аукционов), когда помимо собственных рисков, появляются еще и риски, связанные с неисполнением государственного заказа.

В этой связи полагаем, что представленный на рассмотрение законопроект не учитывает экономические интересы участников инвестиционного процесса и создаёт существенную неопределённость в экономическом планировании.

3. Основные изменения Законопроекта заключаются в исключении существенного регулирования из части 7 статьи 48 в ГрК, в соответствии с которой в действующей редакции «технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку, сроки подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и срок действия технических условий, а также информация о плате за такое подключение (технологическое присоединение) предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения...». Предлагаемая законопроектом редакция указанной нормы говорит лишь о том, что технические условия подключения определяются в соответствии с правилами подключения и являются неотъемлемой частью договоров о подключении. Таким образом, исключена предварительная определённость в максимальной нагрузке (которая не может быть снижена), сроках и стоимости подключения.

4. В действующей редакции части 8 статьи 48 ГрК прямо говорится о наличии у организации, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязательств обеспечить правообладателю земельного участка в установленные сроки технологическое присоединение построенного или реконструированного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими условиями и информацией о плате за подключение (технологическое

присоединение), предоставленными правообладателю земельного участка. Предлагаемая редакция данной нормы указывает исключительно на обязанность организации, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обеспечить технологическое присоединение в соответствии с договором о технологическом присоединении, что и так является само собой разумеющимся и проистекает из гражданско-правовой природы договорного обязательства сторон.

Таким образом, исключено основное обязательство организации, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, на которое полагались заказчики (строительные компании) при планировании своей экономической деятельности.

5. Предлагаемое законопроектом исключение части 9 статьи 48 ГрК аналогичным образом полностью убирает процедуру и соответствующие её обязательства исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченного на распоряжение земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, по предоставлению технических условий подключения до принятия решения о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо до принятия решения о предварительном согласовании предоставления такого земельного участка.

6. Проектируемая редакция пункта 7 части 3 статьи 55 ГрК РФ устанавливает обязательное наличие акта о подключении (технологическом присоединении) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технологического обеспечения для ввода объекта в эксплуатацию и получения разрешения на ввод в эксплуатацию. При этом действующее законодательство и сложившаяся практика не препятствуют вводу объекта в эксплуатацию на основании документов, подтверждающих соответствие объекта техническим условиям и подписанных представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, акта о готовности внутриплощадочных и внутридомовых сетей/оборудования и аналогичных документов. Получение акта о подключении (технологическом присоединении)

объекта капитального строительства к сетям инженерно-технологического обеспечения допускается гораздо позже получения разрешения на ввод в эксплуатацию построенного объекта.

Таким образом, предлагаемое изменение может привести к задержке ввода объектов в эксплуатацию и передачи объектов участникам долевого строительства.

7. Предлагаемая законопроектом редакция части 2 статьи 57<sup>3</sup> ГрК РФ, по мнению Экспертного совета, позволяет сделать вывод, что основная суть законопроекта заключается в удалении чёткой процедуры получения технических условий и её замены на процедуру получения информации о возможности подключения без определённости и соответствующих обязательств участников процесса их выдачи по обеспечению такой определённости.

Однако наличие обширной судебной практики, касающейся споров об отказе в выдаче технических условий на подключение (технологическое присоединение), о привлечении к административной ответственности естественных монополий за нарушение правил (порядка обеспечения) недискриминационного доступа или установленного порядка подключения (технологического присоединения) к магистральным нефтепроводам и (или) магистральным нефтепродуктопроводам, электрическим сетям, тепловым сетям, газораспределительным сетям или централизованным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и водоотведения по части 2 статьи 9.21 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях свидетельствует не о возможности отмены, а, наоборот, о необходимости закрепления чёткой процедуры получения технических условий при обеспечении прав заявителей на подключение к сетям (дела № 33-2849/2018, № А65-38705/2017, № А11-4906/2018 и тд.).

8. Необходимо также обратить внимание на ситуацию со сроками действия технических условий подключения. Так, в действующей редакции части 7 статьи 48 ГрК РФ указано, что «срок действия предоставленных технических условий и срок внесения платы за такое подключение (технологическое присоединение) устанавливаются организациями,

осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на три года или при комплексном развитии территории не менее чем на пять лет». Такие сроки являются существенным обязательством ответственных организаций и позволяют стабилизировать экономические отношения. В связи с изменением процедуры получения технических условий, точнее – её заменой на процедуру получения информации о возможности подключения, указанные сроки из новой редакции закона исчезают полностью.

На основании изложенного, руководствуясь Положением об Экспертном совете Ассоциации «Национальное объединение строителей» по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере, Экспертный совет концептуально не поддерживает 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» и считает его принятие нецелесообразным.

Председатель Экспертного совета



А.И. Белоусов

Руководитель рабочей группы



М.В. Москвитин