CRe
КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

#18 | 354 | ОКТЯБРЬ² | '19

www.cre.ru

ИНВЕСТИЦИИ
ДЕВЕЛОПМЕНТ
СТРОИТЕЛЬСТВО

18 АКТУАЛЬНО
Налей и отойди

38 ТЕНДЕНЦИИ
Будут здоровы

48 СЕТИ
Запутавшись в сетях

ЗАГРУЖАЙ / DOWNLOAD CRE APP
Загрузите в App Store
ДОСТУПНО В Google Play

КУПИЛ → ПРОКАЧАЛ → ПРОДАЛ → ЗАРАБОТАЛ

24

ВАДИМ ПРАСОВ:

«Задача “Белой книги” – снизить давление на бизнес. Надеюсь, что так и произойдет в действительности»

» 12

СЕТИ

Текст: Татьяна Демидова
Фото: Архив CRE

ЗАПУТАВШИСЬ В СЕТЯХ

Подключение к инженерно-техническим сетям по-прежнему связано у девелопера с рядом трудностей, которые в итоге часто приводят к нарушению сроков сдачи объекта. Какие изменения в законодательстве помогли бы застройщикам легче и проще решать вопросы, связанные с коммуникациями?

ПОСТОЯННЫЕ ВРЕМЕННЫЕ СЛОЖНОСТИ

К моменту ввода объекта в эксплуатацию социальная инфраструктура и жилые дома должны быть подключены к системам электро- и водоснабжения, канализации. «Согласно постановлениям Правительства № 787, № 644, № 861 о подключении теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения и электроснабжения соответственно, срок подключения объекта к сетям должен составлять не более 18 месяцев от даты заключения договора о подключении, – напоминает ***Михаил Грачевский, вице-президент по девелопменту***

“Группы ПСН”. – Наша компания реализует крупные проекты, требующие значительных мощностей, которые, в свою очередь, предполагают большой объем проектно-изыскательных и строительно-монтажных работ и, как правило, входят в обязанности снабжающей организации в соответствии с договорами о технологическом присоединении. В проектах “Группы ПСН” срок подключения инженерных коммуникаций варьируется от 10 до 20 месяцев, в зависимости от длины трассы. В эти работы входит также подготовка исполнительной документации. В целом наша компания в своих проектах подключает сети без проблем, в установленные договором сроки. Однако иногда возникают сложности при заключении договора на постоянное теплоснабжение после разрешения на ввод в эксплуатацию до момента решения общего собрания дольщиков о выборе управляющей компании».

Для каждого объекта срок подключения определяет ресурсоснабжающая организация, но он не должен превышать сроки, установленные законом, говорит ***Михаил Ополько, управляющий директор строительной компании СК «Перспектива»***. «Например, согласно постановлению Правительства РФ № 1314 в отношении сетей газораспределения, этот срок составляет два года. Нам всегда удавалось подключиться вовремя, в ряде случаев даже быстрее, – отмечает эксперт. – Например, мы подключили административно-офисное здание в г. Одинцово площадью 13,7 тыс. кв. м к теплоснабжению за шесть месяцев, хотя в договоре с ресурсоснабжающей организацией был указан срок, в три раза больший. Сроки подключения зависят от многих факторов. В первую очередь – от длины и сложности наружных инженерных сетей, а также внеплощадочных условий, когда сети пролегают за пределами вашего земельного участка. Электричество в среднем подключается за шесть месяцев, достаточно оперативно работает и Мосводоканал: к моменту завершения строительства они свою часть работы обычно выполняют. Самый длительный процесс – подключение к тепловым и газовым сетям». Как рассказал спикер, сами строительно-монтажные работы не настолько сложны, системы инженерно-технического обеспечения вполне можно построить за полгода. Увеличение сроков связано с многочисленными согласованиями, с которыми сталкиваются застройщик и подрядные организации. Как правило, первая группа согласующих лиц – это собственники земельных участков, через которые пройдет сеть. Если же земля находится в собственности какого-нибудь федерального ведомства, то получить разрешение на прокладку сети сложнее. В ряде случаев, например, для газовых сетей, которые идут над землей, нужно выделять отдельный участок и ставить его на кадастровый учет. Это также увеличивает сроки работ. «Еще одна группа согласований – это ресурсоснабжающие организации, чьи сети мы пересекаем, – говорит Михаил Ополько. – Поэтому проще всего подключаться к существующим близлежащим сетям. Например, ТРЦ “Пушкино Парк” мы подключили к уже проведенным сетям ритейл-парка “Пушкино” благодаря тому, что при покупке земли все точки подключения располагались на территории участка. Но возможность подключиться к системам инженерно-технического обеспечения при таких условиях достаточно редка».

Любовь Цветкова, председатель правления Ассоциации инвесторов Москвы, отмечает, что при заключении договора на технологическое присоединение основной платеж происходит в первые полгода. «Затем ты спокойно ждешь, когда у ресурсоснабжающей организации будет время тебя подключить. При этом наказание за задержку срока у них отсутствует, а у деве-

Михаил Грачевский
«Группа ПСН»

Михаил Ополько,
СК «Перспектива»

Любовь Цветкова,
Ассоциация инвесторов Москвы

лопера оно есть, – рассказывает эксперт. – Почему девелопер задерживает сроки сдачи проекта? Ему коробку сложно поставить? Конечно, нет. Затянутые сроки подключения к сетям – это основная причина, по которой у нас не сдаются вовремя объекты. И девелопер всегда отвечает перед дольщиками своим рублем, своей доходностью. Переложить ответственность на ресурсоснабжающую организацию нельзя. Регрессный иск в таком деле невозможен».

Как рассказал ***Валерий Кузнецов, коммерческий директор RDI***, в первую очередь на сроки присоединения влияют технические возможности ресурсоснабжающей организации, которая должна обеспечить объект необходимыми мощностями. Если резерв у поставщика есть, то подключение объекта со времени подачи заявки до получения акта присоединения занимает от 6 до 12 месяцев. Если такого резерва нет, то потребуется реконструкция инженерных сетей. В этом случае, поясняет спикер, сроки зависят от того, сколько времени уйдет на подключение дома или инфраструктуры к коммуникациям.

«Согласно нашей практике, минимальный срок подключения к основным инженерным коммуникациям превышает четыре месяца, – говорит ***Алексей Хаванов, менеджер проектов ГК «ВЫСОТА»***. – Процесс начинается с подписания договора технологического присоединения, по которому сетевая компания потом проводит тендер на проектирование и строительство этих сетей. Сроки проведения тендера могут составлять от одного до трех месяцев. Затем производится проектирование, документация проходит Государственную экспертизу, что занимает минимум 45 рабочих дней. Тем не менее за четыре месяца возможно подключить к основным инженерным коммуникациям объект, где предполагаются небольшие нагрузки». По словам эксперта, наибольшие трудности возникают при подключении к сетям тепло- и электроснабжения, которые иногда попадают под экспертизу промышленной безопасности, что увеличивает общий срок технического присоединения. Валерий Кузнецов также отмечает, что наибольшие трудности возникают при подключении объектов к системе теплоснабжения. «Самые главные проблемы при подключении объекта к инженерным сетям – это резерв мощностей у ресурсоснабжающей организации и длина трассы до точки подключения. Если затраты на решение этих вопросов превышают допустимый уровень, то проект может не состояться или стать убыточным», – говорит г-н Кузнецов.

ИГРА С МОНОПОЛИЯМИ

По единодушному мнению девелоперов, одна из основных причин нарушения сроков подключения к коммуникациям состоит в том, что ресурсоснабжающие организации являются монополистами. «У нас ведь нет проблем, связанных с подключением телефона или телевидения? Пожалуйста, в любое время, – приводит пример Любовь Цветкова. – Монополии же всегда диктуют свои условия». С этим соглашается Алексей Хаванов, отмечая, что любая сетевая организация является своего рода монополией, в связи с чем имеет возможность безболезненно нарушать сроки, прописанные в договорах на технологическое присоединение. «На данный момент нет факторов, стимулирующих монополии вовремя выполнять свою часть работы, даже если сроки отражены в подписанном договоре технологического присоединения», – говорит эксперт.

Михаил Ополько считает, что ресурсоснабжающие организации зачастую не могут обеспечить

всех застройщиков необходимыми мощностями из-за многочисленности строящихся объектов. Вследствие этого сроки строительства зависят от того, как быстро поставщики смогут провести необходимую модернизацию. «На наш взгляд, в первую очередь на сокращение сроков подключения может повлиять перевод процесса согласования в электронный вид, что поможет, в том числе, исключить немаловажный человеческий фактор, – считает г-н Ополько. – Во-вторых, при выдаче технических условий собственники сетей накладывают обременения в виде выполнения отдельных работ своими подразделениями. В результате успешное завершение работ зависит напрямую от ресурсоснабжающих организаций. Также можно было бы законодательно перевести процесс согласований в электронный вид. Установить порядок, исчерпывающий перечень документов и прописать конкретные сроки, в которые будут предоставлены данные услуги».

Неизвестному американскому юристу приписывается фраза: «Если уж выбирать между монополистическими привилегиями с государственным регулированием и монополистическими привилегиями без государственного регулирования, я, пожалуй, выбрал бы первое». Работа по сокращению срока технического присоединения объекта к сетям проводится как региональными, так и федеральными властями. «Безусловно, каждая из мер, предпринимаемых правительством, всегда немного улучшает ситуацию для девелопера, – говорит Любовь Цветкова. – Но дело в том, что это “немного” растворяется в большом количестве других проблем».

В августе прошлого года вступил в силу Федеральный закон от № 341-ФЗ о новом публичном сервитуте. «В данном законе установлены возможность размещения линейных объектов на условиях публичного сервитута (права ограниченного пользования чужим земельным участком), а также общие требования к праву ограниченного пользования чужим земельным участком, правила переоформления аренды, права бессрочного пользования земельным участком, – говорит Алексей Хаванов. – Однако данный закон фактически не повлиял на сокращение сроков, так как собственник может просить неоправданно высокую компенсацию, либо выделения определенного земельного участка, на оформление которого также может потребоваться дополнительное время». Михаил Грачевский также констатирует, что сроки подключения после вступления в силу Федерального закона № 341-ФЗ не изменились.

Валерий Кузнецов, RDI

«Мы как девелоперы строим сети за свой счет, передаем их монополиям даром, и, так как для ресурсоснабжающих организаций это считается неосновательным обогащением, добавляем 25 % стоимости строительства сетей. Понятно, что девелоперы делают это не от хорошей жизни, а потому, что просто нет другого выхода, – поясняет Любовь Цветкова. – Если говорить о том, какие перемены помогли бы застройщикам, я бы сконцентрировалась сейчас на том, чтобы освободить ресурсоснабжающие организации от налога на прибыль при передаче им построенных девелоперами сетей. Для этого нужны соответствующие изменения в налоговом законодательстве. У нас неплохо отрегулирован вопрос присоединения к сетям. Но даже когда мы приходим в чистое поле, неожиданным образом обнаруживаем там какой-нибудь кабель. В Москве каждый участок просто нашпигован остатками инженерных сетей. А вот вынос сетей с пятна застройки у нас никак не отрегулирован. Этот вопрос также ожидает решения».

Алексей Хаванов, ГК «ВЫСОТА»

Алексей Хаванов считает, что необходимо предусмотреть контроль за своевременностью исполнения обязательств по рассмотрению заявок технического присоединения и заключенным договорам со стороны сетевых организаций. «Такие функции могут взять на себя государственные надзорные органы, – говорит эксперт. – Строительство жилых или коммерческих зданий – это составляющая развития территорий, ответственность за которые несет в том числе государство.

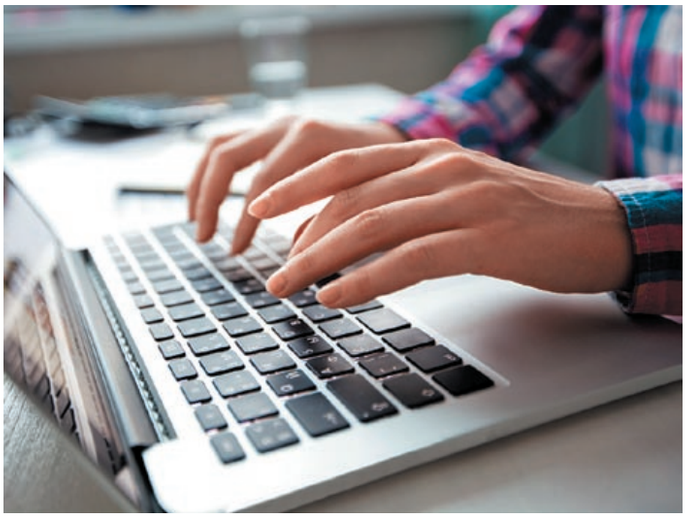
МОСКВА ДОСТАТОЧНО БЫСТРО СТАРТАНУЛА С БУМАЖНОГО НОСИТЕЛЯ НА ЭЛЕКТРОННЫЙ, С ЖИВЫХ ОЧЕРЕДЕЙ В КАБИНЕТЫ К ЭЛЕКТРОННЫМ ЗАЯВКАМ, ПОЭТОМУ В ПЕРВОЕ ВРЕМЯ, БЕЗУСЛОВНО, КАКИЕ-ТО НЕДОЧЕТЫ И ШЕРОХОВАТОСТИ НЕИЗБЕЖНЫ

Поэтому будет логично, если власти возьмут на себя контролирующие функции. Сегодня в случае, когда здание построено, но к нему не подведены коммуникации не по вине застройщика/инвестора, а по вине сетевой организации, ответственность за срыв сроков по факту ложится на застройщика. При этом он не может провести пусконаладочные и отделочные работы и ввести объект в эксплуатацию».

BAM E-MAIL

С целью упрощения процедуры присоединения к инженерным коммуникациям правительство перевело услуги по подключению ко всем сетям в электронную форму.

Валерий Кузнецов отмечает, что с тех пор, как заявки на подключение объектов к инженерным сетям стали подаваться в электронной форме, отношения между девелопером и ресурсоснабжающей организацией заметно упростились.



«Это экономит время сотрудников и позволяет более точно планировать реализацию проекта, – говорит г-н Кузнецов. – Однако отмечу, что электронная подача заявки на подключение объекта – результат предварительного и подробного обсуждения вопроса между застройщиком и поставщиком того или иного ресурса. Девелопер вносит заявку в систему после того, как согласованы все ключевые моменты».

Алексей Хаванов отмечает, что, несмотря на то, что сейчас большое количество документации подается в электронном формате, в том числе документы для получения технических условий и технического присоединения, нужно понимать, что этот процесс, по сути, имеет одностороннюю связь. И если возникла техническая ошибка, в результате которой какой-либо из необходимых документов не прикрепился, то компания узнает об этом только по истечении регламентного срока, который, в зависимости от конкретной сетевой организации, составляет 20 рабочих дней или 30 календарных дней. В системе значится исполнитель, однако с ним зачастую нельзя связаться, чтобы уточнить, как происходит процесс рассмотрения заявки. Это усложняет и удлиняет процесс, обращает внимание на проблему эксперт.

«Электронное общение изменило нашу жизнь полностью, – уверена Любовь Цветкова. – Москва достаточно быстро стартанула с бумажного носителя на электронный, с живых очередей в кабинеты к электронным заявкам, поэтому в первое время, безусловно, какие-то недочеты и шероховатости неизбежны. На мой взгляд, в этом никого винить нельзя: там, где ты общаешься с машиной, такое везде возможно. Но, при всех временных сложностях, переход на электронный формат – это, безусловно, прорыв».

Михаил Ополько отмечает, что с переходом на электронный документооборот девелоперы перестали тратить время на дорогу и на очереди. «Очень хорошо, что благодаря межведомственному взаимодействию сетевые компании самостоятельно получают ряд нужных им документов, не запрашивая их у нас. Это действительно упростило процедуру подключения и снизило трудозатраты, ... но на сроки подключения значительно не повлияло», – резюмирует эксперт. c|R|e