

C | R | e

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

26 54 58

СОБЫТИЕ

Russian Breakfast
на MAPIC 2019

СЕТИ

Водные артерии

АНАЛИТИКА

Главное, ребята, –
сердцем не стареть!

#21 | 357 | ДЕКАБРЬ¹ | '19

www.cre.ru

ИНВЕСТИЦИИ
ДЕВЕЛОПМЕНТ
СТРОИТЕЛЬСТВО

ЗАГРУЖАЙ / DOWNLOAD **CRE APP**



ОЧЕНЬ СТРАШНАЯ РЕЦЕССИЯ 34

ЛЕВ ХАСИС:

«Многие лидирующие мировые экосистемы развивают собственные логистические платформы, и экосистема Сбербанка не будет исключением. “СберЛогистика” оперирует на собственной складской инфраструктуре от Москвы до Владивостока с элементами нулевой и последней мили»



14

Текст: Татьяна Демидова
Фото: Архив CRE

ВОДНЫЕ АРТЕРИИ

Решение проблемы водоснабжения объекта содержит в себе немало подводных камней. Эксперты рассказывают о том, откуда берутся дополнительные затраты, когда работы по подведению коммуникаций лучше доверить ресурсоснабжающей компании и какие «ошибки» могут повлечь за собой не только административную ответственность.



Существует несколько вариантов организации системы водоснабжения и водоотведения объекта: подключение к централизованной системе ресурсоснабжающей организации напрямую, подключение к уже существующим системам, принадлежащим третьим лицам, создание собственной автономной системы. «Застройщик вправе самостоятельно определять, какое техническое решение по водоснабжению и водоотведению будет использоваться им при размещении объекта капитального строитель-

ства, – рассказывает *Екатерина Верле, советник практики недвижимости и строительства Bryan Cave Leighton Paisner Russia*. – Так, он может выбрать подключение к существующим системам водоснабжения и водоотведения, принадлежащим третьим лицам (такие системы могут быть централизованными или нецентрализованными). Альтернативно застройщик может решить реализовать автономную модель водоснабжения или водоотведения: добывать воду из скважины, создать систему оборотного водоснабжения или

очищать сточные воды на собственных очистных сооружениях и отводить очищенный сток в водный объект (например, ручей, озеро, реку). При оценке целесообразности использования того или иного технического решения застройщик руководствуется прежде всего его стоимостью, доступностью, а также объемом разрешительной документации, которую необходимо оформить для его внедрения».

ПОДКЛЮЧЕНИЕ НАПРЯМУЮ

Для подключения к сетям водоснабжения ресурсоснабжающей компании нужно подать заявку на оформление договоров о подключении воды и канализации (обе заявки подаются одновременно). С 2018 года заявки на получение технических условий подключения, заключение договора о подключении к сетям и получение актов технологического присоединения подаются в электронном виде. Московские девелоперы могут сделать это на сайте мэра Москвы (<https://www.mos.ru/otvetstroitelstvo/kak-podklyuchitsya-k-setyam-holodnogo-vodosnabzheniya-i-vodootvedeniya/>). «В Московской области все заявки принимает ГКУ МО «АРКИ». В дальнейшем их обрабатывает каждый поставщик ресурсов в данном районе, вне зависимости от удаленности от предполагаемого объекта строительства, – рассказывает **Валерий Кузнецов, коммерческий директор RDI**. – Централизованный способ подачи заявок на технические условия позволил упорядочить процесс и облегчил девелоперам решение вопроса».

По словам Валерия Кузнецова, для технологического присоединения объекта к системам водоснабжения и водоотведения требуется стандартный пакет документов, вне зависимости от того, кто является собственником сетей.

К заявке на оформление договора на подключение воды и канализации нужно прикрепить сканы следующих документов:

- ситуационного плана расположения объекта с привязкой к территории населенного пункта в масштабе 1:2000;
- баланса водопотребления и водоотведения подключаемого объекта;
- топографической карты участка со всеми наземными и подземными коммуникациями и сооружениями в масштабе 1:500;

- сведений о составе сточных вод, намеченных к сбросу в системы канализации;
- правоустанавливающих документов на земельный участок;
- учредительных документов организации.

К заявке на получение технических условий понадобится приложить ситуационный план расположения объекта и баланс водопотребления и водоотведения объекта. Пример и шаблон документов можно загрузить с вышеуказанного сайта.

Сроки рассмотрения заявок, как правило, указаны на сайтах ресурсоснабжающих компаний. Например, «Мосводоканал» берет на рассмотрение заявки о подключении к сетям 20 дней. В течение этого времени специалисты компании изучают параметры объекта, его потребности, определяют оптимальный вариант для прокладывания коммуникаций, подбирают необходимую длину и тип труб, а также распределяют обязанности по выполнению работ между девелопером и ресурсоснабжающей организацией. После этого рассчитывается итоговая стоимость услуг по водоснабжению и водоотведению. После выполнения всех работ по рассмотрению заявки застройщик получит соответствующее уведомление. На рассмотрение и подписание договора и внесение первого платежа девелоперу отводится 30 дней. Затем начинается проектирование водных артерий. Внутри пятна застройки этим занимаются службы девелопера, путь прокладки внешних коммуникаций до границ участка разрабатывает компания-поставщик услуг. После



Екатерина Верле,
Bryan Cave
Leighton
Paisner Russia



Валерий Кузнецов,
RDI



Михаил Ополько,
СК «Перспектива»



Сергей Самойленко,
«РКС Девелопмент»

**«В ЦЕЛОМ СТРОИТЕЛЬСТВО
АВТОНОМНОЙ СИСТЕМЫ
ВОДОСНАБЖЕНИЯ – НЕДЕШЕВОЕ
УДОВОЛЬСТВИЕ, ПОЭТОМУ
ДЕВЕЛОПЕРЫ ИСПОЛЬЗУЮТ ЕГО
ТОЛЬКО В КРАЙНЕМ СЛУЧАЕ»**

того, как вся документация будет согласована, начнутся работы по подключению к сетям водоснабжения и водоотведения. В большинстве случаев, по информации «Мосводоканала», проектирование и строительство занимают не более 1,5 лет.

Как рассказал Валерий Кузнецов, тарифы на технологическое присоединение к системам водоснабжения и водоотведения фиксированные. Издержки вырастают, если отсутствуют необходимые мощности у поставщика ресурса и требуется дополнительное строительство. Тарифы на прокладку сетей также утверждены, они исчисляются в расчете за погонный метр. Заключение договора на отпуск питьевой воды и (или) прием сточных вод обычно происходит после окончания технологического присоединения.

«Условия подключения зависят от ряда факторов, таких, например, как хватает ли мощности у ресурсоснабжающей организации, удаленность предполагаемой точки подключения и т. д. При строительстве в условиях городской застройки, как правило, проблем для подключения к городским водоснабжающим ресурсам не возникает, – говорит **Михаил Ополько, управляющий директор СК «Перспектива»**. – Строительство сетей за пределами участка застройки – внеплощадочных сетей – может осуществляться как самим девелопером, так и ресурсоснабжающей организацией. Если учесть тот факт, что при строительстве внеплощадочных сетей требуются дополнительные согласования (с владельцами земельных участков, по чьей территории будут проходить сети, получение ордеров на виды работ и т. д.), то в целом проще выполнение этих работ передать ресурсоснабжающей организации – при условии, если стоимость работ будет не выше, чем если бы девелопер выполнял строительство внеплощадочных сетей самостоятельно». Также не редкость, когда на участке застройки находятся старые либо действующие сети. В та-

ких случаях, как отмечает г-н Ополько, девелопер может сам выносить эти сети (после согласований с владельцами переключаемых сетей, заключения договора о компенсации потерь), либо с пятна застройки сети могут выноситься их владельцем.

САМОСТОЯТЕЛЬНАЯ РАБОТА

Иногда девелопер принимает решение о реконструкции системы водоснабжения и водоотведения. На рынке такие примеры единичны, но они есть. Как рассказал **Сергей Самойленко, директор по девелопменту «РКС Девелопмент»**, необходимость реконструкции была вызвана сильной изношенностью существующей инженерной инфраструктуры поселка и ее недостаточной производительностью. Реконструкцию очистных сооружений компания проводит в рамках строительства ЖК класса «комфорт+» HolidayHouse в п. Сукко, в 3 км от берега моря и в 15 минутах езды от Анапы.

«Первичный этап работ занял около шести месяцев, затраты составили более 220 млн рублей, – говорит Сергей Самойленко. – В ходе работ была реконструирована станция водоподготовки с полной заменой оборудования по очистке воды, построены резервуар для чистой воды на 1000 куб. м и новый биоблок очистных сооружений на 1500 куб. м, который позволит увеличить общую производительность ОСК до 3000 куб. м в сутки. Также был построен узел механической очистки стоков производительностью 5000 куб. м в сутки, с перспективой увеличения производительности до 8000 куб. м в сутки (после ввода в эксплуатацию второй очереди ОСК) при потребности ЖК HolidayHouse 2500 куб. м в сутки. После полной реконструкции будет решена проблема бесперебойного водоснабжения комплекса, соответствующего всем современным нормам, считают в компании.

ПО АВТОНОМНОМУ ПРИНЦИПУ

В рамках проработки проекта девелоперы в первую очередь получают ГПЗУ, в котором, в соответствии с Градостроительным кодексом, в том числе должны быть отмечены предварительные технические условия ресурсоснабжающих организаций, напоминает Михаил Ополько. По словам спикера, когда объект предполагается возводить в незастроенной территории, и сетевые коммуникации ресурсоснабжающих организаций отсутствуют, девелоперы

используют автономный источник водоснабжения – водозаборный узел (ВЗУ), который будет обеспечивать объект водой из скважин. «Автономные способы водоснабжения и водоотведения реализуются застройщиками и в тех случаях, когда централизованные сети водоснабжения и водоотведения на соответствующей территории сильно изношены либо не позволяют пропустить необходимый застройщику объем воды или сточных вод, – дополняет Екатерина Верле. – Автономные решения по водоснабжению и водоотведению требуют от застройщика оформления большего объема разрешительной документации по сравнению с тем, как если бы присоединение осуществлялось к централизованным сетям. Так, например, для добычи воды из скважины застройщик должен получить лицензию на пользование недрами (добычу подземных вод)». Получению данной лицензии предшествует ряд мероприятий (разработка и экспертиза проекта на проведение геологического изучения недр, экспертиза запасов подземных вод, подготовка технического проекта разработки месторождения). В процессе эксплуатации скважины застройщику потребуются выполнять лицензионные условия пользования недрами, напоминает г-жа Верле.

Помимо геологических и экологических изысканий, которые должны подтвердить пригодность воды для использования, нужно получить разрешение администрации на добычу подземных вод, напоминает Михаил Ополько. «Стоимость строительства ВЗУ зависит от ряда факторов, в том числе и от глубины скважины, – говорит эксперт. – В целом строительство автономной системы водоснабжения – недешевое удовольствие (так же, как и при подключении к сетям, требуются согласования, заключения), поэтому девелоперы используют его только в крайнем случае.

Как рассказал Михаил Ополько, на законодательном уровне запрещен свободный сброс хозяйственно-бытовых, ливневых стоков. «Поэтому необходимо еще на этапе проектирования определить возможные варианты для сброса хозяйственно-бытовых и ливневых стоков, – говорит эксперт. – Для этого нужно получить технические условия. Если централизованная сеть в данной локации отсутствует, у девелопера есть возможность спроектировать для своего объекта

сеть водоотведения с очистными сооружениями (ЛОС), проходя через которые стоки сбрасываются в реку. Соблюдение этого требования контролируется и проверяется от прохождения экспертизы проектной документации и до итоговой проверки построенного объекта».

Для сброса стоков в водный объект необходимо оформить решение о предоставлении водного объекта в пользование, говорит Екатерина Верле. «При этом сброс сточных вод в водный объект допускается только после очистки стока до качества воды водных объектов рыбохозяйственного значения (требования к качеству такой воды установлены нормативными актами РФ), – поясняет эксперт. – Для этого застройщику придется строить собственные очистные сооружения. Более того, с 2016 года запрещен сброс очищенного стока на рельеф местности. Эти требования касаются, в том числе, и ливневой системы водоотведения».

Как рассказал Валерий Кузнецов, контроль за работой автономного водоснабжения и водоотведения осуществляет, помимо местного органа власти (районная администрация), еще целый ряд надзорных организаций: Роспотребнадзор, Росприроднадзор, Росрыболовство, Роснедра и другие.

Екатерина Верле обращает внимание на то, что добыча подземных вод без соответствующей лицензии или с нарушением ее условий может повлечь административную ответственность по ст. 7.3 КоАП РФ. За осуществление предпринимательской деятельности без лицензии в случае получения дохода в размере, превышающем 2,25 миллиона рублей, или если это деяние причинит ущерб на сумму более 2,25 миллиона рублей, может наступить уголовная ответственность по ст. 171 УК РФ. Нарушение требований к охране недр может привести к административной ответственности по ст. 8.9 КоАП РФ. Сброс сточных вод с нарушением требований законодательства, в свою очередь, может иметь негативные финансовые последствия (необходимость уплаты повышенной платы за негативное воздействие на окружающую среду), а также повлечь за собой административную ответственность по ст. 8.6, 8.14 КоАП РФ. В конечном итоге подобные нарушения могут привести к предъявлению требований о запрете деятельности, как создающей опасность причинения вреда, в порядке ст. 1065 ГК РФ. CIRIe