

Новые Правила подключения объектов к централизованным системам водоснабжения и водоотведения

**Д. М. Будницкий,
РУКОВОДИТЕЛЬ НАПРАВЛЕНИЯ
НОРМАТИВНО-АНАЛИТИЧЕСКОЙ
РАБОТЫ ДИРЕКЦИИ
ПО ВЗАИМОДЕЙСТВИЮ
С ОРГАНАМИ ВЛАСТИ
ООО УК «РОСВОДОКАНАЛ»**

**ВНИМАНИЕ!
ИЗМЕНЕНИЯ
В ПРАВИЛАХ!**

С 01.03.2022 вступили в действие новые Правила подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к централизованным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения. Появился механизм подключения через смежные сети; теперь в технических условиях указывается не точка подключения, а точка присоединения; определены критерии наличия технической возможности подключения и др. В публикации представлен обзор основных новаций, утвержденных постановлением Правительства РФ от 30.11.2021 № 2130.

Федеральный закон от 01.07.2021 № 276-ФЗ внес изменения в Градостроительный кодекс РФ (ГрК РФ), в том числе в части подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерной инфраструктуры. В частности, в ГрК РФ были введены новые

статьи 52.1 и 52.2, во многом изменившие регулирование вопросов подключения. Это потребовало разработки новых правил подключения к централизованным системам водоснабжения и водоотведения в виде отдельного постановления Правительства РФ.

Новые Правила подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к централизованным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения были утверждены постановлением Правительства РФ от 30.11.2021 № 2130 «Об утверждении Правил подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к централизованным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, о внесении изменений в отдельные акты Правительства Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных актов Правительства Российской Федерации и положений отдельных актов Правительства Российской Федерации», вступили в силу с 1 марта 2022 г. (далее – Правила подключения).

Каких-то революционных, кардинальных изменений в регулировании механизма подключения не произошло. Вместе с тем, обратим внимание на ряд положений, которые важны для правоприменителей – водоканалов и застройщиков.

СХЕМА ПОДКЛЮЧЕНИЯ

Схема подключения, в принципе, осталась прежней: предварительное получение технических условий, заключение договора о подключении, реализация мероприятий по подключению, подписание акта об исполнении подключения (рис. 1).

Появился механизм согласования подключения владельцем смежных сетей, если подключение осуществляется через смежные сети, многие вопросы расписаны более подробно, чем ранее.

ПОДКЛЮЧЕНИЕ НЕ ТОЛЬКО ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

В Правилах подключения четко сказано, что ими регулируется подключение не только объектов капитального строительства. Помимо таких объектов к централизованным системам водоснабжения и водоотведения (ЦСВиВ) подключаются еще и объекты, не являющиеся объектами капитального строительства: временные постройки; земельные участки, (часто без построенных объектов и планируемых к постройке), сети водоснабжения и водоотведения.

Модель подключения с учетом новых Правил подключения

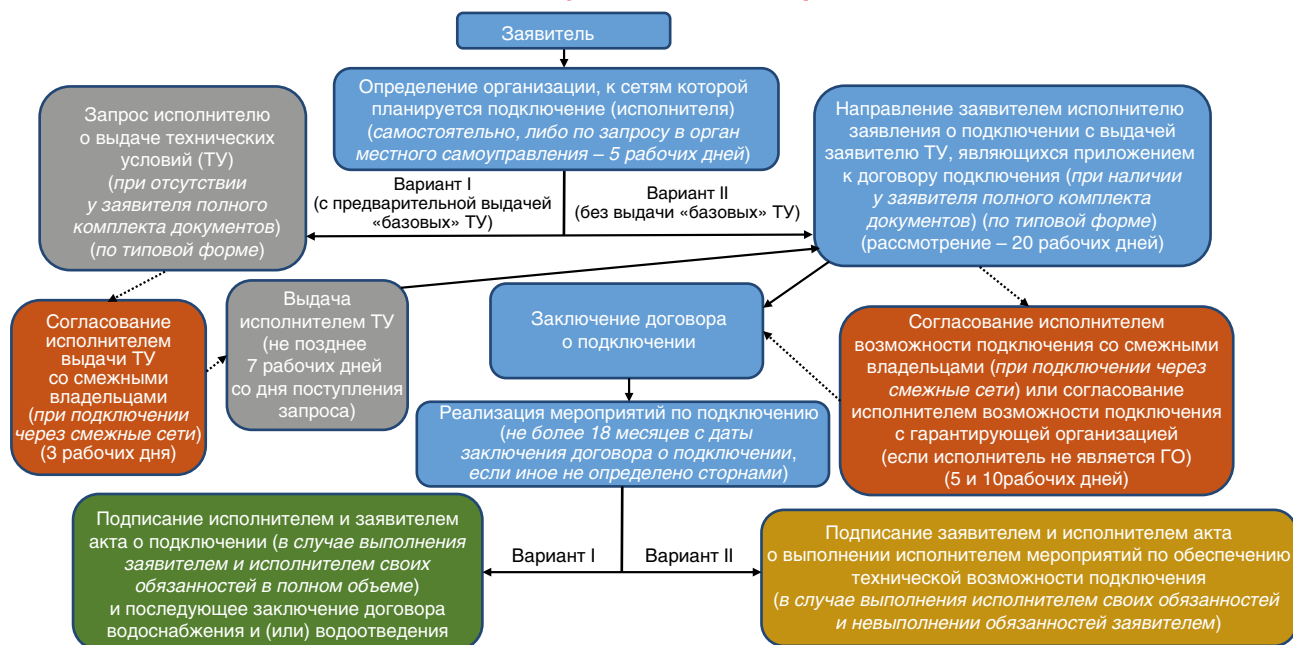


Рис. 1. Модель подключения с учетом новых Правил подключения

В связи с этим в Правилах подключения указано, что они регулируют подключение объектов капитального строительства, а также объектов, не относящиеся к объектам капитального строительства, земельных участков и собственно водопроводных сетей. Подключение осуществляется с согласия водоканала по тем же самым правилам, с использованием тех же механизмов, которые предусмотрены для подключения объектов капитального строительства.

Исполнители подключения

Исполнителем подключения могут быть два вида организаций (лиц).

Во-первых, это гарантирующая организация. Она может подключать не только к собственным сетям, но и к сетям смежных владельцев, то есть подключение через смежный объект.

Второй вид исполнителей – это организация, которая не является гарантирующей организацией, но при этом подключает к собственным сетям. Гарантирующая организация может подключать к любым сетям, как к своим, так и принадлежащим другим лицам путем согласования со смежным владельцем. Лицо, не являющееся гарантирующей организацией, вправе подключать только к объектам ЦСВиВ, которые ей принадлежат на праве собственности или ином законном основании.

Срок действия технических условий

Технические условия (ТУ), как и прежде, могут выдаваться до заключения договора о подключении. Затем они включаются в состав договора о подключении как приложение № 1.

Срок действия ТУ (с учетом положений статьи 52.1 ГрК РФ) составляет 3 года, а при комплексном развитии территории (КРТ) – 5 лет. Но в Правилах подключения имеется важная оговорка: если в течение первых 12 календарных месяцев (а при КРТ – 36 месяцев), заявитель не обратится с заключением договора, то действие ТУ прекращается. Фактически, срок действия составляет 12–36 месяцев от даты выдачи. Этот срок

является минимальным, водоканал может выдать ТУ и на более длительный срок.

Точка присоединения

Появилось новое понятие – точка присоединения.

Точка подключения – это та точка, в которой соединяются сети, построенные исполнителем, и сети, построенные заявителем. Для наглядности на рис. 2 изображена точка присоединения, расположенная на существующих сетях водоканала, а точка подключения расположена примерно посередине между исполнителем и заявителем. Точка подключения может сдвигаться, она может быть как на сетях водоканала, так и совпадать с точкой присоединения, если заявитель строит сети до сетей водоканала самостоятельно.

В ТУ указывается не точка подключения, как было предусмотрено ранее, а точка присоединения, потому что на момент выдачи технических условий водоканал не знает, где будет располагаться точка подключения, но знает только, где располагается точка присоединения.

Строительство сетей заявителем

По общему правилу точка подключения устанавливается на границе земельного участка заявителя.

Для многоквартирного дома точка подключения устанавливается на границе внутренних сетей дома. По соглашению сторон она может быть перенесена на границу земельного участка, либо установлена внутри земельного участка. В Правилах подключения предусмотрено, что в этом случае, если заявитель хочет построить сеть от границы стены дома до, например, границы внутри земельного участка, в этом случае между ним и исполнителем заключается договор гражданско-правового характера (по сути, договор подряда, так как заявитель, выступает в роли подрядчика водоканала и строит сети по его заданию). При этом сети, которые построит застройщик, он должен передать водоканалу, и они становятся его собственностью, или будут принадлежать

Точка подключения и точка присоединения (пункт 2 Правил)

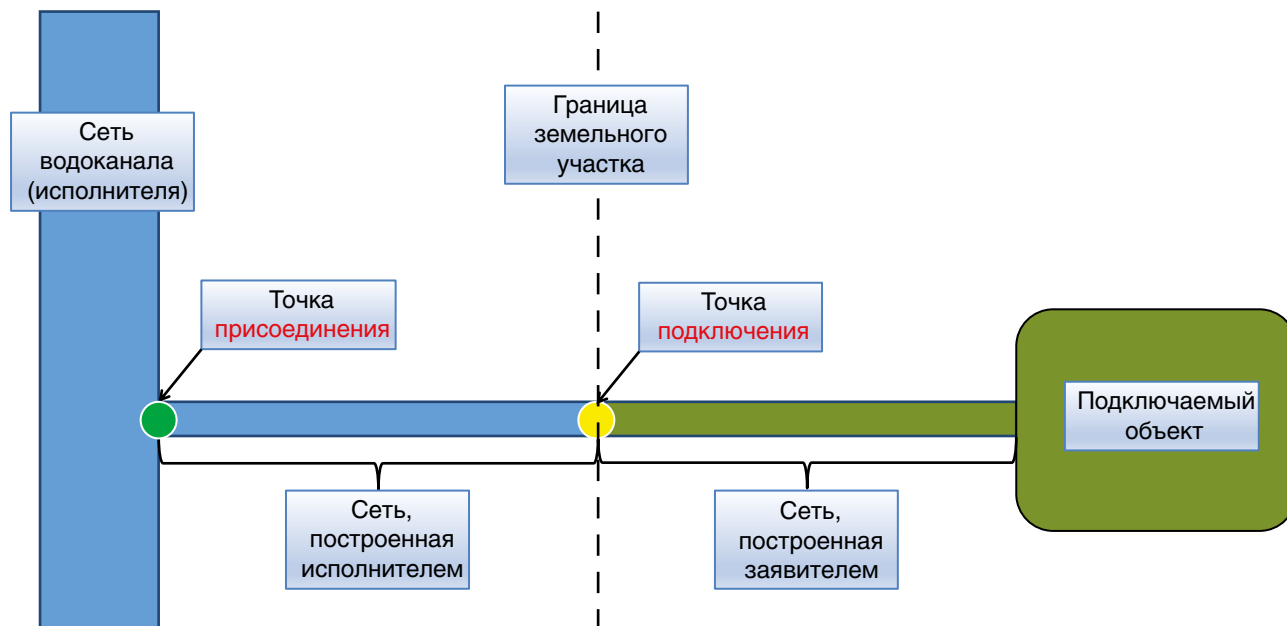


Рис. 2. Точка подключения и точка присоединения

на ином праве. Преимущество данного механизма в том, что в этом случае не возникает бесхозных сетей или новой транзитной организации.

Правила подключения определяют права и обязанности, которые должны быть предусмотрены для сторон указанного гражданско-правового договора. При этом водоканал не может отказать заявителю в заключении такого договора только в случае, если заявитель хочет построить сеть *в пределах своего земельного участка*. В этом случае заявитель должен обратиться для заключения гражданско-правового договора в течение 15 (календарных) дней со дня заключения договора о подключении. На 16 день водоканал формально имеет право отказать заявителю в заключении такого гражданско-правового договора и строить сети самостоятельно.

Если речь идет о строительстве сетей *за границами земельного участка*, заявитель это может сделать только после согласования с исполнителем. То есть, в принципе, исполнитель может отказать просто потому,

что точка подключения по умолчанию находится на границе земельного участка.

Для иллюстрации ситуации на рис. 3 точка подключения находится на границе стены многоквартирного дома, а точка присоединения – на сетях водоканала. Протяженность сетей 100 м от точки присоединения до точки подключения. Когда заявитель хочет построить, допустим, 10 м от стены дома до границы земельного участка, то помимо договора о подключении заключается гражданско-правовой договор на строительство заявителем этих сетей по заданию водоканала. Соответственно, из общего размера платы за подключение, которая, например, составляет миллион рублей за 100 м, вычитается стоимость гражданско-правового договора. Механизмы расчетов могут быть различные, в Правилах подключения это не прописано, это может быть взаимозачет, какая-то иная финансовая схема. Но в водоканале в любом случае единственный источник оплаты по такому гражданско-правовому договору – плата за подключение.

Строительство сетей заявителем (пункт 37 Правил)

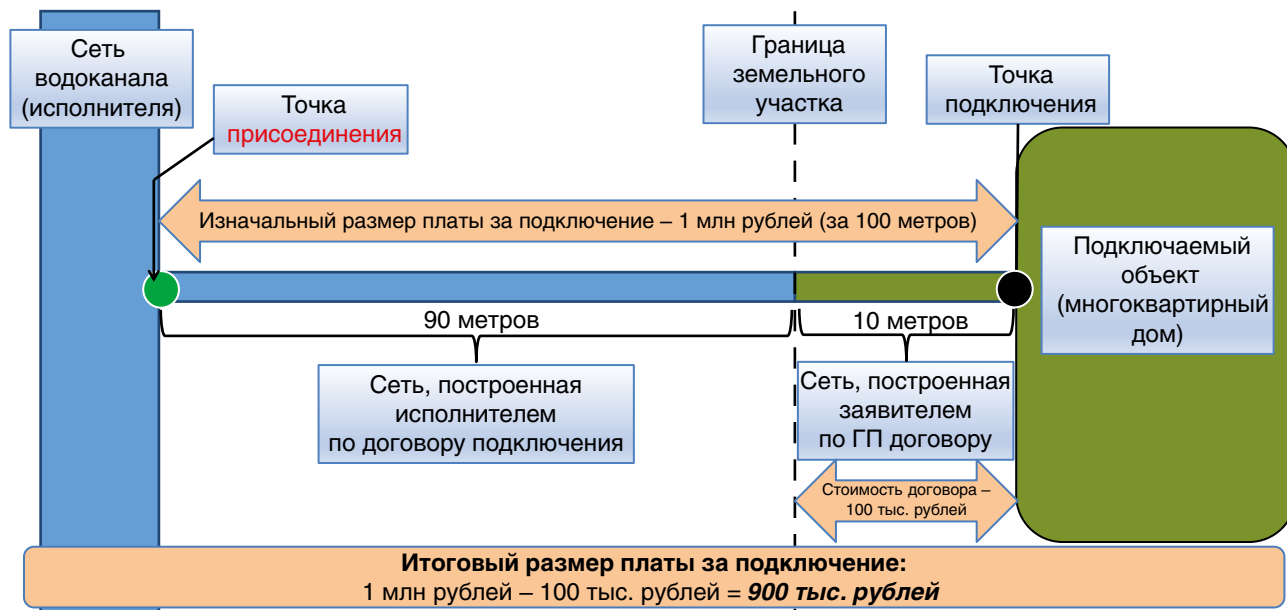


Рис. 3. Точка подключения и строительство сетей заявителем

Теоретически может сложиться ситуация, когда плата по гражданско-правовому договору может быть больше, чем плата за подключение. Чтобы у водоканала не было убытков, но, при этом, было реализовано право заявителя на строительство сетей в пределах своего земельного участка, основной выход из ситуации, который может быть предложен – перенос точки подключения со стены дома на границу земельного участка.

ТЕХНИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ ПОДКЛЮЧЕНИЯ

В Правилах подключения появились критерии (признаки) наличия технической возможности подключения.

При этом необходимо обратить внимание на очень важный момент. До 1 марта 2022 года была предусмотрена возможность установления индивидуальной платы за подключение, только если заявитель соответствует определенным критериям, предусмотренным пунктом 85 Основ ценообразования в сфере водоснабжения и водоотведения (постановление Правительства РФ от 13.05.2013 № 406). В Правилах подключения расши-

рена возможность установления индивидуальной платы за подключение. Ее можно установить для любых заявителей, если отсутствует техническая возможность подключения и если заявитель дал письменное согласие на установление индивидуальной платы. Таким образом, появилась возможность при наличии письменного согласия заявителя устанавливать индивидуальную плату для любых объектов.

ПОДКЛЮЧЕНИЕ ЧЕРЕЗ СМЕЖНЫЕ ОБЪЕКТЫ

В Правилах подключения подробно регламентировано, каким образом осуществляется подключение через смежные объекты.

Так, если осуществляется такое подключение, но при этом отсутствует необходимость выполнения каких-либо работ на смежных объектах ЦСВиВ, то в этом случае достаточно получить письменное согласие смежного владельца и подключение осуществляется через смежные объекты ЦСВиВ. Когда же необходимо проведение работ на смежных объектах ЦСВиВ, например, модернизация, реконструкция, строительство сетей, то водоканалу необходимо заключить догово-

вор со смежным владельцем, чтобы обеспечить подключение объекта заявителя через смежные объекты ЦСВиВ. При этом предусмотрено, что может быть заключен трехсторонний договор о подключении с множеством лиц, либо два отдельных договора о подключении: между водоканалом и заявителем, между водоканалом и смежным владельцем. Представляется, что трехсторонний договор удобнее, потому что позволит прописать права и обязанности всех сторон, синхронизировать сроки, и, главное, решить проблему, если у смежного владельца нет тарифа на подключение. При отсутствии тарифа на подключение, что весьма распространено, заключение отдельного договора со смежным владельцем невозможно, при трехстороннем договоре будет применяться тариф на подключение водоканала.

Также отметим, что если исполнитель – лицо, не являющееся гарантирующей организацией, подключение осуществляется по согласованию с гарантирующей организацией, а также с собственниками сетей, которые находятся между сетями гарантирующей организации и сетями исполнителя. Это оправданно, потому что только гарантирующая организация может оценить технические возможности подключения к централизованной системе.

МЕХАНИЗМ УСТУПКИ МОЩНОСТИ

В ГрК РФ появилась норма о том, что отраслевыми правилами подключения должны быть предусмотрены нормы и механизм уступки мощности. Поэтому в Правилах подключения также содержится соответствующий раздел. Остается открытым вопрос, будет ли механизм уступки мощности реализован на практике в сфере водоснабжения и водоотведения.

Обращаем внимание, что, если после уступки мощности ее владелец или приобретатель потребляют больше, чем должно быть у них после продажи (уступки), в таком случае к соответствующим объемам воды или сточных вод применяется повышающий коэффициент 2. К любому абоненту применить такой коэффициент нельзя, только если до этого абонент уступил мощность или приобрел ее.

ПЛАТА ЗА ПОДКЛЮЧЕНИЕ

Внесен ряд изменений в Основы ценообразования. Во-первых, если осуществляется подключение к смежным объектам ЦСВиВ и водоканал выступает в роли заявителя, а смежный владелец – в роли исполнителя, то водоканал должен будет внести смежному владельцу плату за подключение, и соответственно, в этом случае водоканал имеет право компенсировать эту плату с заявителя, так как расходы водоканала понес в целях подключения объекта заявителя. Соответственно, в Основных принципах ценообразования и типовых договорах о подключении теперь прямо указано, что в состав платы за подключение включаются, в том числе расходы водоканала на оплату по договору о подключении к смежным объектам ЦСВиВ.

Давно существовала проблема, заключающаяся в том, что плату за подключение, установленную в индивидуальном порядке, необходимо было откорректировать. Например, выясняется, что поменялись какие-то параметры, могла измениться точка подключения или присоединения. Однако, прямо закрепленной возможности корректировки индивидуальной платы за подключение не было. В Основных принципах ценообразования теперь прямо предусмотрено, что индивидуальную плату можно корректировать после ее установления по письменному обращению исполнителя в орган тарифного регулирования.

ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ИНВЕСТИЦИОННУЮ ПРОГРАММУ

В Правилах разработки, согласования, утверждения и корректировки инвестиционных программ организаций, осуществляющих горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и (или) водоотведение, утвержденных постановлением Правительства РФ от 29.07.2013 № 641, теперь предусмотрено, что если изменения в инвестиционную программу вносятся только в части мероприятий по подключению, в этом случае получение технического задания от органа местного самоуправления не требуется. Надеемся, что это ускорит и упростит на практике процедуру внесения изменений в инвестиционную программу в случае необходимости реализации мероприятий по подключению. ●