



Ассоциация «Общероссийская негосударственная некоммерческая организация – общероссийское отраслевое объединение работодателей «Национальное объединение саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство»

ПРЕЗИДЕНТ

Малая Грузинская ул., д. 3, Москва, 123242
+ 7 (495) 987-31-50
E-mail: info@nostroy.ru, www.nostroy.ru
ОКПО 94161063, ОГРН 1097799041482,
ИНН 7710478130, КПП 770301001

№08-01/1-748/21 от 26.02.2021

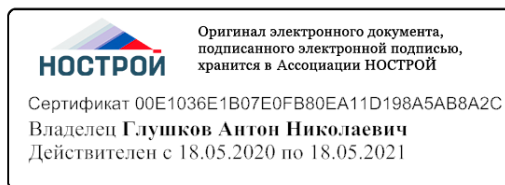
На № _____ б/н _____ от 26.01.2021

О проекте федерального закона № 1100846-7

Уважаемый Владимир Иосифович!

Ассоциация «Национальное объединение строителей» рассмотрела 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 направляет Вам свое заключение (во вложении).

Приложение: на 5 л.



А.Н. Глушков



ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Ассоциации «Национальное объединение строителей» на 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»

По законопроекту имеются следующие замечания (предложения).

1. В законопроекте не проработан вопрос о придании информации о возможности подключения (технологического присоединения) («предварительным техническим условиям») статуса оферты ресурсоснабжающей организации.

Так, проектируемой частью 7¹ статьи 57³ ГрК РФ определяется, что при поступлении в организацию, осуществляющую эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, запроса от органа местного самоуправления, органа государственной власти в случаях, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации, в составе информации о возможности подключения (технологического присоединения) определяется в том числе срок, в течение которого правообладатель земельного участка может обратиться в такую организацию в целях заключения договора о подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающего предоставление ему нагрузки в пределах максимальной нагрузки в возможных точках подключения (технологического присоединения) к таким сетям, указанной в информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. Указанный срок не может составлять менее трех месяцев со дня представления организацией, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, информации о возможности подключения (технологического присоединения) к инженерным сетям.

Таким образом, проектируемыми нормами закрепляется лишь сама возможность застройщика, получившего «предварительные технические условия», обратиться за заключением договора подключения (технологического присоединения) в течение определенного срока, но не устанавливается обязанность ресурсоснабжающей организации в пределах срока действия информации о возможности подключения (технологического присоединения) заключить договор подключения (технологического присоединения), содержащий условия о



предоставлении застройщику нагрузки в возможных точках подключения (технологического присоединения) в соответствии с выданной застройщику информацией о возможности подключения (технологического присоединения), а также не определяется перечень возможных оснований для отказа ресурсоснабжающей организации в заключении указанного договора.

Вместе с тем, по мнению Ассоциации, необходимо прямо закрепить обязанность ресурсоснабжающей организации по заключению в указанном случае договора о подключении (технологическом присоединении), на условиях, предусмотренных в выданной застройщику информации о возможности подключения (технологического присоединения), определить исчерпывающий перечень оснований для отказа в заключении такого договора, придав информации о возможности подключения статус «оферты» ресурсоснабжающей организации. Это обеспечило бы застройщику, признанному победителем аукциона, возможность заключения договора подключения (технологического присоединения) в рамках заявленного в «предварительных технических условиях» объема мощности, давало бы ему гарантии по заключению такого договора.

Кроме того, представляется нецелесообразным признание утратившей силу части 9 статьи 48 ГрК РФ, которая непосредственно устанавливает обязанность исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных на распоряжение земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, не позднее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона, либо до дня принятия решения о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо до дня принятия решения о предварительном согласовании предоставления такого земельного участка предоставлять заинтересованным лицам «предварительные технические условия», а также запрашивать такие технические условия у ресурсоснабжающих организаций.

Таким образом, проектируемыми нормами исключается положение об обязанности органов власти, уполномоченных на распоряжение земельными участками, запрашивать «предварительные технические условия».

Кроме того, проектируемое положение части 7¹ статьи 57³ ГрК РФ о закреплении срока, в течение которого информация о возможности подключения (технологического присоединения) может быть использована правообладателем земельного участка, распространяется только на случаи, предусмотренные Земельным кодексом Российской Федерации, то есть на случаи, когда указанная информация необходима для предоставления земельного участка.

Само же по себе включение в градостроительный план земельного участка (далее – ГПЗУ) информации о возможности подключения (технологического



присоединения), как следует из законопроекта, не имеет юридического значения. Законопроектом не определяется связь между такой информацией и последующим формированием технических условий при заключении договора на подключение (технологическое присоединение).

Так, из законопроекта не ясно, как именно должна использоваться информация о возможности подключения, указанная в ГПЗУ. Законопроект не разрешает использовать такую информацию при проектировании. Указанная информация, указанная в ГПЗУ, исходя из законопроекта, не обязательна к использованию при проектировании и не дает застройщику каких-либо гарантий.

С учетом этого, по мнению Ассоциации, представляется необходимым определить юридическое значение указываемой в ГПЗУ информации о возможности подключения (технологического присоединения), также придав ей статус «оферты» ресурсоснабжающей организации, прописав порядок дальнейшего использования такой информации при заключении договора подключения (технологического присоединения) с ресурсоснабжающей организацией, обязательность и порядок учета такой информации ресурсоснабжающей организацией при заключении указанного договора.

2. Согласно законопроекту, застройщик вынужден обеспечить заключение договора подключения (технологического присоединения) до начала проектирования объекта капитального строительства.

Так, согласно пункту 3 части 6 статьи 48 ГрК РФ (в редакции законопроекта) застройщик обязан предоставить проектировщику технические условия подключения (технологического присоединения), предусмотренные частью 7 этой статьи (в редакции законопроекта), то есть технические условия, являющиеся неотъемлемой частью договора подключения (технологического присоединения).

Согласно части 11 статьи 48 ГрК РФ (в редакции законопроекта) подготовка проектной документации также осуществляется в соответствии с техническими условиями, предусмотренными частью 7 указанной статьи, то есть являющимися неотъемлемой частью договора подключения (технологического присоединения).

Таким образом, уже до начала проектирования застройщик должен иметь заключенный с ресурсоснабжающей организацией договор подключения (технологического присоединения). Вместе с тем сделать расчеты всех требуемых мощностей до начала проектирования и заключить договор подключения (технологического присоединения) не представляется возможным.

В пояснительной записке к законопроекту указано, что законопроект не устанавливает прямого требования о заключении договора о подключении (технологическом присоединении). Вместе с тем из пояснительной записки и



законопроекта не ясно, каким образом застройщик должен передать проектировщику технические условия, которые являются неотъемлемой частью вышеуказанного договора, а также как проектировщик должен осуществить на основании таких технических условий подготовку проектной документации, без заключения самого договора подключения (технологического присоединения), неотъемлемой частью которого и являются технические условия.

В связи с изложенным указанные положения законопроекта подлежат пересмотру с учетом решения вопроса о целесообразности проектирования исключительно на основании заключенных договоров подключения (технологического присоединения).

3. Концепцией законопроекта не учитываются особенности строительства, реконструкции линейных объектов.

В соответствии с концепцией законопроекта полностью исключается выдача технических условий как самостоятельного документа с учетом того, что содержащаяся в технических условиях информация (о максимальной нагрузке и т.д.) предоставляется согласно статье 57³ ГрК РФ в составе ГПЗУ.

Вместе с тем для линейных объектов капитального строительства не требуется получение ГПЗУ, их проектирование осуществляется на основании документации по планировке территории. Соответственно, для таких объектов информация о возможности подключения, аналогичная той, которая должна включаться в ГПЗУ, не может предоставляться застройщику.

В связи с изложенным представляется целесообразным скорректировать законопроект в части учета особенностей строительства линейных объектов.

4. Законопроектом не устанавливается срок, в течение которого может использоваться информация о возможности подключения (технологического присоединения), подлежащая указанию в ГПЗУ.

Законопроектом не вводится общий срок, в течение которого может быть использована информация о возможности подключения (технологического присоединения), подлежащая указанию в ГПЗУ. Более того, законопроектом прямо предусматривается, что на данные сведения не распространяется общий трехлетний срок, в течение которого сведения ГПЗУ считаются актуальными и могут использоваться для проектирования и для получения разрешения на строительство (часть 10 статьи 57³ ГрК РФ в редакции законопроекта).

Такой срок (не менее трех месяцев) установлен законопроектом только для случаев, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации (проектируемая часть 7¹ статьи 57³ ГрК РФ).



В связи с изложенным возникает неопределенность по вопросу о том, в течение какого срока может использоваться информация о возможности подключения (технологического присоединения), указанная в ГПЗУ.

