

# Оптимизация порядка размещения линейных объектов инженерной инфраструктуры в целях упрощения процедур, связанных с подключением (технологическим присоединением) строящихся объектов к сетям инженерно-технического обеспечения

---



ДЕПАРТАМЕНТ  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ  
ПОЛИТИКИ города Москвы



ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА  
THE INSTITUTE FOR URBAN ECONOMICS

# Актуальность проблематики размещения сетей инженерно-технического обеспечения

Размещение сетей инженерно-технического обеспечения зачастую происходит:

- без учета требований документов территориального планирования
- без разработки документации по планировке территории, без оформления разрешительных документов (разрешения на строительство объекта капитального строительства и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию)
- без образования земельных участков и оформления земельных отношений (на основании договоренностей с собственниками земельных участков, находящихся в частной собственности, зачастую на безвозмездной основе)

Данные особенности выявлены по результатам анализа правоприменительной практики **Санкт-Петербурга, Казани, Краснодара, Новосибирска, Хабаровска, Уфы**



# Основные предложения по введению в законодательство новых терминов и понятий (1)

- **Линейные объекты** – автомобильные дороги, железнодорожные линии, трубопроводы межрегиональные, транснациональные, линии электропередачи межрегиональные, транснациональные, магистрально-распределительные сети инженерно-технического обеспечения и другие объекты капитального строительства (сооружения), предназначенные для обслуживания двух и более объектов капитального строительства и проходящие через два и более земельных участков либо размещенные в границах одного или нескольких земельных участков, границы которого (которых) определяются красными линиям, либо на территориях общего пользования
- **Сети инженерно-технического обеспечения** – магистрально-распределительные сети и подключающие сети

# Основные предложения по введению в законодательство новых терминов и понятий (2)

- **Магистрально-распределительная сеть инженерно-технического обеспечения (магистрально-распределительная сеть)** – объект капитального строительства (сооружение), являющийся линейным объектом, представляющий собой трубопровод, линию электропередачи, а также технологически связанные с ним объекты (насосные подстанции, трансформаторные подстанции, тепловые пункты, иные подобные объекты), предназначенные для обеспечения доставки инженерно-технических ресурсов от генерирующих объектов к точкам подключения подключающих сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства, а также обеспечивающие доставку принятых из подключающих сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства использованных инженерно-технических ресурсов и сточных поверхностных вод в аккумулирующие объекты
- **Подключающая сеть инженерно-технического обеспечения объекта капитального строительства (подключающая сеть)** – объект, который обеспечивает непосредственное ресурсоснабжение (электроснабжение, газоснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение) объекта капитального строительства, расположенный от точки подключения подключающей сети инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства до точки подключения объекта капитального строительства

## Правовой статус различных видов сетей инженерно-технического обеспечения

- **магистрально-распределительные сети (МРС)** – являются линейными объектами, предназначенными для обеспечения ресурсоснабжение двух и более объектов капитального строительства, расположенных на двух и более земельных участках (ЗУ), или двух и более земельных участков
- **подключающие сети (ПС)** – обеспечивают ресурсоснабжение объекта (объектов) капитального строительства, расположенного (-ых) на одном земельном участке, на период строительства являются единым объектом с подключаемым объектом капитального строительства, соответственно, не являются линейными объектами

# Основные принципы размещения сетей

- **магистрально-распределительные сети:**
  - ✓ решение о размещении принимается только на основании документов территориального планирования (которыми определены границы зон планируемого размещения) и в соответствии с документацией по планировке территории. При этом вводится ответственность должностных лиц за недобросовестное выполнение обязанностей по утверждению градостроительной документации
  - ✓ как правило, размещаются на территории общего пользования в пределах улично-дорожной сети (УДС), на которую публичной властью однократно разрабатывается ППТ. Специального ППТ для размещения новой или реконструкции существующей сети в пределах такой УДС не требуется
  - ✓ на других ЗУ, ТОП - в исключительных случаях, когда в генеральном плане установлено отсутствие возможности расположения соответствующей МРС в пределах УДС и определены границы зон размещения МРС (красные линии) за пределами УДС. При этом МРС размещаются на государственных (муниципальных) землях, использование которых допускается без оформления земельных отношений (см. слайд 13), ППТ не требуется
- **подключающие сети:**
  - ✓ размещаются как в границах ЗУ подключаемого объекта капитального строительства (ОКС), так и по необходимости возможно размещение на чужих ЗУ;
  - ✓ при размещении на чужих ЗУ разработка ППТ и проекта межевания не требуется, выдается схема расположения сети на кадастровой карте (как приложение к ГПЗУ) Конкретная трассировка ПС определяется на стадии проектирования ОКС с учетом правоустанавливающих документов на чужие ЗУ.

# Способы оформления земельных отношений при размещении сетей

Магистрально-распределительный сети в пределах УДС, на других территориях общего пользования (ТОП), на государственных (муниципальных) землях (ЗУ) – **без оформления земельных отношений** - на основании использования ЗУ без предоставления ЗУ и установления сервитута (усовершенствованная гл. V.6 ЗК РФ)

Также при размещении МРС на чужих ЗУ используются:

- ✓ **изъятие** для государственных, муниципальных нужд (для ЗУ частной собственности) – с небольшими уточнениями
- ✓ **серьезно усовершенствованный публичный сервитут** (для ЗУ в частной собственности) или **сервитут, устанавливаемый на ЗУ, находящихся в государственной, муниципальной собственности** (гл. V.3 ЗК РФ) – в случае технологической необходимости провести сеть по таким ЗУ сервитут устанавливается в обязательном порядке
- ✓ **аренда** (для ЗУ в публичной собственности) – срок, в течение которого договор должен быть заключен, ограничивается
  
- **Подключающие сети** на чужих ЗУ размещаются с использованием:
  - ✓ **сервитутов** - коммунального сервитута, сервитута стройки, сервитута опоры (для ЗУ в частной собственности) и сервитута, устанавливаемого на ЗУ, находящихся в государственной, муниципальной собственности (гл. V.3 ЗК РФ)
  - ✓ **договоров** - договора застройки (для ЗУ в частной собственности) и договора аренды (для ЗУ в публичной и частной собственности)

# Правила установления границ зон ограничений для размещения сетей

- **магистрально-распределительные сети:**
  - ✓ *красные линии УДС или земельных участков МРС (вне УДС) совпадают с границами охранных зон МРС*
  - ✓ *границы зоны действия сервитута/границы действия иных прав на чужой ЗУ (при размещении вне границ УДС) совпадают с границами охранных зон МРС*
- **подключающие сети** – границы зоны действия сервитута/границы действия иных прав на чужой ЗУ определяются посредством:
  - ✓ *схемы расположения на кадастровой карте*
  - ✓ *посредством проекта межевания территории (в случае одновременного образования земельных участков).*

# Действующий и предлагаемый порядок строительства и эксплуатации сетей (1)

Действующий порядок строительства и эксплуатации сетей	Предлагаемый порядок строительства и эксплуатации сетей
<p><b>1. Строительство</b> Порядок <b>единый</b> для строительства всех видов объектов (жилищное строительство, в том числе индивидуальное (застройщик – физ. лицо), объекты социальной инфраструктуры, иное строительство):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- до границы земельного участка подключаемого ОКС строит ресурсоснабжающая организация (PCO) – <b>это магистрально-распределительные сети (кроме проектов комплексного освоения, в которых может быть предусмотрено обязательно застройщика по такому строительству);</b></li><li>- в границах земельного участка строит застройщик, привлекая организации, имеющие допуск на такие работы – <b>это подключающие сети ОКС.</b></li></ul>	<p><b>1. Строительство</b> Порядок <b>дифференцированный</b> для проектов жилищного строительства, в том числе индивидуального (застройщик – физ. лицо), объектов социальной инфраструктуры, иных объектов: <b>Жилищное строительство, кроме ИЖС (застройщик – юр. лицо):</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- магистрально-распределительные сети строит PCO (кроме проектов комплексного освоения, в которых может быть предусмотрено обязательно застройщика по такому строительству) – <b>могут не доходить до границ земельного участка, если это предусмотрено документами планирования развития сетей муниципального образования;</b></li><li>- подключающую сеть строит застройщик, привлекая организации, имеющие допуск на такие работы – <b>могут выходить за границы земельного участка.</b></li></ul> <p><b>Индивидуальное жилищное строительство (застройщик – физ. лицо):</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- магистрально-распределительные и подключающие сети строит PCO, то есть полностью создает все сети до границы дома <b>Объекты социальной инфраструктуры, создаваемые за счет бюджетных средств:</b></li><li>- по выбору органа публичной власти-заказчика строительства объекта строительство подключающей сети возможно как застройщиком, так и PCO</li></ul>

# Действующий и предлагаемый порядок строительства и эксплуатации сетей (1)

## Действующий порядок строительства и эксплуатации сетей

### 2. Собственность

- магистрально-распределительные сети (до границы земельного участка подключаемого ОКС) – собственность РСО или публичная собственность (красным цветом выделено: **кроме проектов комплексного освоения, в которых построенная застройщиком сеть может оставаться в его собственности, а может передаваться в собственность РСО или публичную собственность по договору**);
- подключающая сеть (в границах земельного участка) – собственность собственника ОКС, за исключением многоквартирного дома – собственность застройщика (не входит в общее имущество собственников квартир).

### 3. Эксплуатация

Независимо от собственности на сети их эксплуатация допускается только специализированными организациями, за исключением сетей водоснабжения и водоотведения в границах земельного участка

## Предлагаемый порядок строительства и эксплуатации сетей

### 2. Собственность

#### **Жилищное строительство, кроме ИЖС (застройщик – юр. лицо):**

- магистрально-распределительные сети (может не доходить до границы земельного участка) – собственность РСО или публичная собственность (красным цветом выделено: **кроме проектов комплексного освоения, в которых построенная застройщиком сеть может оставаться в его собственности, а может передаваться в собственность РСО или публичную собственность по договору**);
- подключающая сеть (может выходить за границы земельного участка) – передается в собственность РСО или публичную собственность (красным цветом выделено: **кроме проектов комплексного освоения, в которых собственность на подключающие сети должна совпадать с собственностью на магистрально-распределительные сети – либо застройщик, либо РСО, либо публичная – как определено договором**).

#### **Индивидуальное жилищное строительство (застройщик – физ. лицо):**

- магистрально-распределительные и подключающие – собственность РСО или публичная собственность;

#### **Объекты социальной инфраструктуры, создаваемые за счет бюджетных средств:**

- магистрально-распределительные и подключающие – собственность РСО или публичная собственность по выбору государственного/муниципального заказчика строительства;

### 3. Эксплуатация

Независимо от собственности на сети их эксплуатация допускается только специализированными организациями, за исключением сетей водоснабжения и водоотведения в границах земельного участка

## Предложения относительно точки подключения

- **Точка подключения подключающей сети** – место соединения подключающей сети и магистрально-распределительной сети
- **Точка подключения объекта капитального строительства** – место соединения подключающей сети и инженерного оборудования объекта капитального строительства
- Конкретное местонахождение точки подключения ПС определяется проектной документацией
- Точка подключения ПС и ОКС **не связана** с границей земельного участка
- **Точка подключения конкретного ОКС** всегда определяется как место присоединения ПС к инженерному оборудованию ОКС

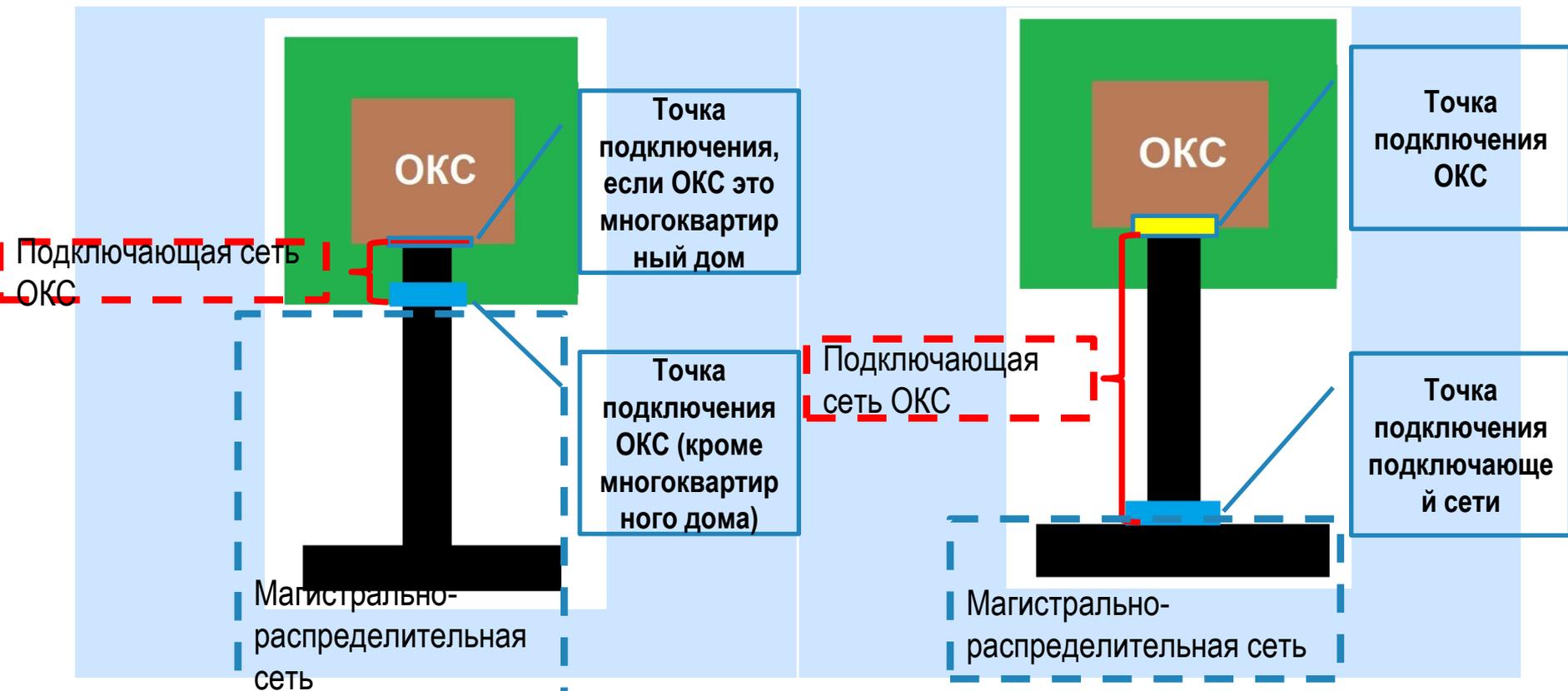
# Расположение точки подключения ОКС

## Действующий порядок

Точка подключения ОКС строго на границе земельного участка ОКС, а для многоквартирных домов – на границе здания

## Предлагаемый порядок

Введение понятий «точка подключения ОКС» и «точка подключения подключающей сети» одинаково для всех объектов и независимо от границы земельного участка



# Разрешение на строительство сетей и их учет

- **магистрально-распределительные сети** – необходимо получение отдельного разрешения на строительство
- **подключающие сети** – не требуется отдельное разрешение на строительство ПС, поскольку всегда выдается **единое** разрешение на строительство ОКС и ПС (строительство ПС к уже построенному ОКС, реконструкция ПС рассматриваются как случаи реконструкции ОКС)
- регистрация права собственности на **магистрально-распределительные сети** проводится по желанию собственника, за исключением случая размещения МРС на государственных (муниципальных) землях (ЗУ) **без оформления земельных отношений** (усовершенствованная гл. V.6 ЗК РФ), в этом случае право собственности не регистрируется
- **кадастровый учет магистрально-распределительных сетей** - в обязательном порядке, в ГКН **либо** указывается факт расположения МРС в границах красных линий/границах охранных зон (с указанием их координат) с обязательной ссылкой на ИСОГД, где содержится подробная информация о МРС, **либо** дополнительно также фиксируются оси МРС (с указанием их координат)
- **права на подключающие сети** не подлежат государственному кадастровому учету и государственной регистрации прав. В обязательном порядке в кадастре отражается только информация об установленном сервитуте, договоре застройки, договоре аренды на ЗУ, на котором расположена ПС, а также о границах зоны действия сервитута/границы действия иных прав на чужой ЗУ (т.е. коридор прохождения ПС на чужом ЗУ)

# Вопросы «преобразования» ПС в МРС

- Эффективное решение данного вопроса возможно только в случае взаимоувязки планов по застройки города и планов развития сетей
- В качестве временной меры предлагаются 2 варианта решения вопроса «преобразования» ПС в МРС:
- Вариант 1 - сеть, мощность которой не соответствует потребляемой мощности подключаемого объекта капитального строительства, не может быть признана подключающей сетью, и построена по правилам, предусмотренным для строительства ПС;
- Вариант 2 – в отношении части ПС, которая в результате подключения дополнительных ОКС, фактически стала МРС, обязательно должен быть осуществлен государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав как на МРС



# ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА

---

## НАШИ КОНТАКТЫ

Россия, 125009 Москва  
ул. Тверская, 20/1

[mailbox@urbaneconomics.ru](mailto:mailbox@urbaneconomics.ru)  
тел./факс: (495) 363-50-47, (495) 787-45-20



[facebook.com/UrbanEconomics](https://facebook.com/UrbanEconomics)



[twitter.com/UrbanEconRu](https://twitter.com/UrbanEconRu)