

ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

27 марта 2025 года

№ 690

Об Обращении Законодательного Собрания Ростовской области «К Заместителю Председателя Правительства Российской Федерации М.Ш. Хуснуллину с предложением о внесении изменения в Градостроительный кодекс Российской Федерации в части увеличения для объектов культурного наследия срока действия технических условий подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения»

Законодательное Собрание Ростовской области ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Принять Обращение Законодательного Собрания Ростовской области «К Заместителю Председателя Правительства Российской Федерации М.Ш. Хуснуллину с предложением о внесении изменения в Градостроительный кодекс Российской Федерации в части увеличения для объектов культурного наследия срока действия технических условий подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения».
2. Направить указанное Обращение Заместителю Председателя Правительства Российской Федерации М.Ш. Хуснуллину.
3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на комитет Законодательного Собрания Ростовской области по строительству, жилищно-коммунальному хозяйству, энергетике, транспорту и связи (С.А. Михалев).
4. Опубликовать настоящее постановление в средствах массовой информации.
5. Настоящее постановление вступает в силу со дня его принятия.

Председатель
Законодательного Собрания
Ростовской области

А.В. Ищенко

ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ОБРАЩЕНИЕ

Законодательного Собрания

**К Заместителю Председателя Правительства Российской Федерации
М.Ш. Хуснуллину с предложением о внесении изменения
в Градостроительный кодекс Российской Федерации в части
увеличения для объектов культурного наследия срока действия
технических условий подключения (технологического
присоединения) к сетям инженерно-технического
обеспечения**

Уважаемый Марат Шакирзянович!

Одной из важных задач, стоящих сегодня перед нашей страной, является защита исторического наследия, о чем сказал Президент Российской Федерации В.В. Путин в своем Послании Федеральному Собранию Российской Федерации в феврале 2024 года. В частности, Правительству Российской Федерации совместно с исполнительными органами субъектов Российской Федерации была поставлена задача привести к 2030 году в удовлетворительное состояние не менее одной тысячи объектов культурного наследия (далее – ОКН), а также предусмотреть механизм сопровождения инвесторов, участвующих в мероприятиях по обеспечению сохранности ОКН, на всех этапах осуществления таких мероприятий, включая этап вовлечения ОКН в хозяйственный оборот.

В настоящий момент в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – Реестр) включены сведения о 101 069 объектах памятников истории, архитектуры, градостроительства и монументального искусства, 1 692 из которых находятся в Ростовской области. По различным данным, до 70 % памятников нашей страны, внесенных в Реестр, находятся в неудовлетворительном, а порой и в аварийном состоянии и нуждаются в восстановлении. Президентом Российской Федерации поручено выделить в 2025–2030 годах дополнительные ассигнования федерального бюджета в размере не менее 51 млрд рублей на сохранение ОКН. Однако с учетом высоких затрат, например на реставрацию, государству без привлечения частных инвестиций задачу по сохранению памятников архитектуры в полном объеме не решить.

Высокий потенциальный интерес частных инвесторов вызывает такая мера по сохранению ОКН, как их приспособление для современного использования, предусмотренная статьей 44 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ). Данная мера направлена на адаптацию старых зданий, первоначальная функция которых больше не актуальна или не желательна к эксплуатации в современных условиях, в том числе для извлечения прибыли.

Работы по приспособлению памятника архитектуры для современного использования, как и любые работы по сохранению ОКН, проводятся на основании досконально проработанной проектной документации и могут включать в себя работы по технологическому присоединению здания к сетям инженерно-технического обеспечения. Подготовка такой документации, ее согласование на практике требуют для ОКН больших сроков, чем для аналогичных объектов, не обладающих статусом памятника.

В целях повышения заинтересованности инвесторов государство в соответствии со статьей 14¹ Федерального закона № 73-ФЗ неиспользуемые ОКН, находящиеся в неудовлетворительном состоянии, предоставляет физическим или юридическим лицам в аренду на срок до 49 лет с установлением льготной арендной платы. Существенным условием такого договора является обязанность арендатора провести работы по сохранению ОКН в соответствии с охранным обязательством в срок, не превышающий семи лет со дня передачи указанного памятника архитектуры в аренду, включая срок подготовки и согласования необходимой проектной документации.

Кроме того, статьей 29 Федерального закона от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» предусмотрена возможность приватизации ОКН, включенных в Реестр. В случае приватизации ОКН, находящегося в неудовлетворительном состоянии, путем продажи на конкурсе одним из условий конкурса является обязанность покупателя обеспечить проведение работ по сохранению ОКН, при этом срок выполнения данных условий не должен превышать семи лет.

Как правило, реализация инвестиционного проекта сопряжена с новыми подключениями памятника архитектуры к сетям инженерно-технического обеспечения (увеличение мощностей, подведение дополнительных видов коммунальных ресурсов).

При этом в соответствии со статьей 52¹ Градостроительного кодекса Российской Федерации срок действия технических условий подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения устанавливается правообладателем сети инженерно-технического обеспечения не менее чем

на три года или при комплексном развитии территории не менее чем на пять лет, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

Исходя из этого положения, срок действия технических условий при подключении (технологическом присоединении) объектов капитального строительства к сетям газораспределения, а также к системам теплоснабжения составляет 3 года, к централизованным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и водоотведения – не менее 3 лет, к сетям электроснабжения – не менее 2 лет, но не более 6 лет.

Таким образом, например, имея возможность в соответствии с Федеральным законом № 73-ФЗ провести работы по сохранению ОКН в течение семи лет, инвестор на практике вынужден продлевать срок действия технических условий подключения (технологического присоединения) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, что не всегда возможно на временном отрезке в семь лет. Такое отсутствие синхронизации сроков создает сложности для бизнеса, в том числе и материального характера, несет в себе дополнительные инвестиционные риски при реализации проектов по приспособлению исторического здания для современного использования. И в целом снижает привлекательность инвестиций в проекты, связанные с вовлечением памятников архитектуры в хозяйственный оборот, как эффективного способа восстановления и сохранения ОКН.

В этой связи Законодательное Собрание Ростовской области предлагает рассмотреть возможность внесения изменения в Градостроительный кодекс Российской Федерации в части увеличения для объектов культурного наследия срока действия технических условий подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения до семи лет.

г. Ростов-на-Дону
27 марта 2025 года