

Учет состояния сетей, инфраструктуры ЖКХ, программы капитального ремонта многоквартирных домов при разработке проектов благоустройства

Почему это важно?

Сети и объекты водо-, тепло-, электро-, газоснабжения и водоотведения, а также объекты предназначенные для сбора и накопления твердых коммунальных отходов, многоквартирные дома и иные объекты капитального строительства являются неотъемлемой частью благоустраиваемых территорий. Указанные объекты имеют самостоятельные графики ремонтов, реконструкций, модернизации, которые не связаны с планами по благоустройству территорий. При этом ремонт сетей коммунальной инфраструктуры, фасадов зданий и сооружений неразрывно связан с земляными работами, размещением на земельных участках материалов и строительной техники, последующими работами по благоустройству территорий, затронутых при исполнении работ на объектах капитального строительства. Среди народных примет есть и такая – «если положили асфальт - будут менять трубы».

Оптимальным является разработка проектов по благоустройству территории с учетом планов по ремонту, замене сетей водо-, тепло-, электро-, газоснабжения и водоотведения, капитальному ремонту многоквартирных домов и иных объектов, расположенных на благоустраиваемом земельном участке.

Что рекомендуется сделать?

Шаг 1. Определить расположение на благоустраиваемом земельном участке сетей водо-, тепло-, электро-, газоснабжения и водоотведения

Самая непростая задача получить информацию о сетях, расположенных на благоустраиваемом земельном участке. При планировании работ по благоустройству необходима следующая информация о сетях водо-, тепло-, электро-, газоснабжения и водоотведения:

- функциональное назначение (водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение и т.д.);
- место расположения труб или коридора инженерных коммуникаций на благоустраиваемом земельном участке;
- год прокладки или последнего капитального ремонта сети, материал труб.

Как правило, у общественных организаций, у собственников жилья такой информации нет. **Где эту информацию можно получить?** Ниже перечислены возможные варианты.

Вариант 1. Необходимо обратиться в организацию, которая осуществляет управление многоквартирным домом. В управляющей организации может храниться копия проектной документации на многоквартирный дом, расположенный на благоустраиваемом земельном участке. В проектной документации есть раздел, посвященный инженерному оборудованию, сетям инженерно-технического обеспечения. В этом разделе можно найти всю необходимую информацию о сетях водо-, тепло-, электро-, газоснабжения и водоотведения. Если год постройки многоквартирного дома превышает 25 лет, то существует вероятность того, что сети перекладывали, и они могут иметь иное расположение на участке и иные характеристики. Информация о перекладке сетей также может быть у организации, осуществляющей управление многоквартирным домом. Если на благоустраиваемом земельном участке расположено несколько многоквартирных домов, то необходимо просмотреть проектную документацию на каждый дом в отдельности.

Вариант 2. Необходимо обратиться в отдел/управление архитектуры администрации города (внутригородского района) с просьбой предоставить проект планировки территории, на которой располагается благоустраиваемый земельный участок. Проект планировки территории в соответствии с частью 3 статьи 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации «включает в себя: чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются: а) красные линии. Порядок установления и

отображения красных линий, обозначающих границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов». В соответствии с частью 3 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации «органы местного самоуправления обязаны предоставлять гражданам по их запросам информацию, в том числе с использованием <государственной информационной> системы, ... о состоянии расположенных на территориях муниципальных образований объектов коммунальной и инженерной инфраструктур, о лицах, осуществляющих эксплуатацию указанных объектов, о производственных программах и об инвестиционных программах организаций, поставляющих ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг».

Вариант 3. Информация о расположении и характеристиках сетей есть у владельцев этих сетей – ресурсоснабжающих организаций. Для получения этой информации можно обратиться в организации, владеющие сетями водо-, тепло-, электро-, газоснабжения и водоотведения. Ресурсоснабжающие организации вправе отказать в предоставлении информации о расположении сетей, поэтому рекомендуется встретиться с руководителем подразделения, отвечающего за подключение к сетям, и объяснить цели получения информации. В этом случае шансы на получение информации выше.

Вариант 4. Можно заказать проведение изысканий на земельном участке с указанием на плане земельного участка всех инженерных коммуникаций и их характеристик. Обращаться следует в организацию, имеющую право на выполнение таких работ в соответствии с градостроительным законодательством. Индивидуальный предприниматель или юридическое лицо имеет право выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации при условии, что такой индивидуальный предприниматель или такое юридическое лицо является членом соответственно саморегулируемой организации¹. Такой подход

¹ Градостроительный кодекс, часть 1 статьи 55.8

обеспечит наилучший результат, но потребует финансирования указанных работ.

Шаг 2. Установить состояние сетей водо-, тепло-, электро-, газоснабжения и водоотведения

Состояние сетей зависит от срока их эксплуатации и материала, из которого выполнены эти сети. Если срок службы сети превысил нормативный срок службы, то считается, что сеть нуждается в замене и в любой момент может быть принято решение о капитальном ремонте или замене такой сети. Нормативные сроки службы трубопроводной сети в зависимости от назначения и материала трубы приведены в таблице 1.

Таблица 1. Нормативные сроки службы трубопроводных сетей

Область применения		Материал труб	Срок службы, лет
Водопровод		Сталь	20
		Чугун	60
		Железобетон	30
		Асбестоцемент	20
		Пластмасса	50
Канализация		Сталь	20
		Чугун	50
		Железобетон	20
		Керамика	40
		Асбестоцемент	30
		Пластмасса	50
Газопровод		Сталь	40
		Чугун	60
		Пластмасса	50
Теплосеть	в непроходимом	Сталь	25

	канале		
	в коллекторе	Сталь	35
	при бесканальной прокладке	Сталь	20

В реальной жизни срок службы труб существенно выше нормативных сроков. В отдельных случаях срок службы может превышать более чем в 2 раза срок, установленный нормативом, но при планировании работ по благоустройству земельного участка надо обратить особое внимание на сети, срок службы которых превышает нормативный.

Шаг 3. Установить планируемый срок капитального ремонта или замены сетей

Если срок службы сети превышает нормативный срок, то необходимо найти информацию о том, планируются ли в ближайшие годы работы по её замене или ремонту. Информацию о планах по ремонту сетей водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения можно найти в инвестиционных программах ресурсоснабжающих организаций, являющихся владельцами этих сетей. Информацию о планах по замене и ремонту сетей на ближайшие три года можно найти в инвестиционных программах соответствующих ресурсоснабжающих организаций. Инвестиционные программы могут быть размещены на сайте организации – поставщика коммунального ресурса, регионального органа власти, осуществляющего тарифное регулирование организаций коммунального комплекса. Граждане могут направить запрос в органы местного самоуправления с просьбой предоставить информацию из инвестиционной программы ресурсоснабжающей организации. Для получения информации о планах по замене сетей газоснабжения и электроснабжения граждане должны обращаться в органы местного самоуправления, ссылаясь в запросе на часть 3 статьи 165 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Шаг 4. Установить планируемый срок капитального ремонта многоквартирных домов, расположенных на благоустраиваемом земельном участке

Проведение работ по капитальному ремонту многоквартирного дома также может нарушить благоустройство земельного участка. Поэтому до начала работ по разработке проекта благоустройства земельного участка необходимо поинтересоваться сроками проведения капитального ремонта в домах, расположенных на благоустраиваемом земельном участке. Трехлетний период, в котором должны быть выполнены работы по капитальному ремонту многоквартирного дома, указан в региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Региональная программа должна быть размещена на сайте регионального оператора капитального ремонта многоквартирных домов. Необходимая информация в этой программе может быть найдена по адресу многоквартирного дома.

Шаг 5 Учесть информацию о состоянии сетей водо-, тепло-, электро-, газоснабжения и водоотведения, сроках капитального ремонта многоквартирного дома (домов) при разработке проекта благоустройства

При разработке проектов благоустройства рекомендуем:

- учитывать расположение сетей водо-, тепло-, электро-, газоснабжения и водоотведения на благоустраиваемом земельном участке.

Требования к высаживанию деревьев и кустарников определены СП 42.13330.2011 Градостроительство. Расстояние от края трубы, кабеля до ствола дерева должно быть не менее 2 м, до кустарника не менее 1 м. Объекты благоустройства, имеющие фундамент, должны располагаться от сети на расстоянии не менее 1,5 м. Деревья, высаживаемые у зданий, не должны препятствовать инсоляции и освещенности жилых и общественных помещений в пределах требований, изложенных в разделе 9 СНиП 2.07.01-

89* Градостроительство. Расстояние от стены здания до дерева должно быть не менее 5 м, кустарника – 1,5 м.

- учитывать сроки проведения ремонтов объектов капитального строительства, в том числе сетей водо-, тепло-, электро-, газоснабжения и водоотведения.

Срок проведения работ по благоустройству земельного участка необходимо скоординировать со сроком окончания ремонтных работ на объектах капитального строительства. Это позволит избежать необходимости повторного проведения работ по благоустройству.