

**ПРОТОКОЛ**  
**рабочего совещания «О ситуации с передачей сетей водоснабжения и водоотведения от**  
**застройщика ЗАО «Развитие территорий «Петербургская недвижимость» к**  
**ООО «СМЭУ «Заневка» и об установленных тарифах»**

---

г. Санкт-Петербург, ул. Смольного, д. 3, каб.2-136 (Большой зал)

от 04 октября 2023 года

**ПРЕДСЕДАТЕЛЬСТВОВАЛА**  
**заместитель председателя комитета по тарифам и**  
**ценовой политике Ленинградской области (далее - ЛенРТК)**  
**С.Н. СТЕПАНОВА**

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

начальник отдела контроля за ценами и тарифами департамента регулирования тарифов социально значимых товаров, правового обеспечения и контроля ЛенРТК	Кремнева Наталья Николаевна
начальник отдела регулирования тарифов цен (тарифов) в сферах водоснабжения, водоотведения, утилизации департамента регулирования тарифов организаций коммунального комплекса и электрической энергии ЛенРТК	Княжеская Людмила Николаевна
главный специалист административно-правового отдела департамента регулирования тарифов социально значимых товаров, правового обеспечения и контроля комитета ЛенРТК	Широкова Рената Артуровна
начальник отдела коммунальной инфраструктуры комитета по жилищно-коммунальному хозяйству Ленинградской области	Морозова Надежда Алексеевна
временно исполняющий обязанности заместителя главы администрации Заневского городского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области по ЖКХ и благоустройству	Мусин Александр Валерьевич
начальник сектора ЖКХ администрации Заневского городского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской по ЖКХ и благоустройству	Мозгалёва Лариса Алексеевна
генеральный директор ООО «СМЭУ «Заневка»	Красновидов Сергей Владимирович
заместитель генерального директора по развитию ООО «СМЭУ «Заневка»	Боброва Лариса Николаевна

Рабочее совещание проведено по поручению заместителя Председателя Правительства Ленинградской области по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Барановского Е.П. в связи с обращением администрации Заневского городского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области от 11.08.2023 № 3991-02-03.

### **По вопросу повестки дня:**

1. Степанова С.Н. сообщила, что после введения в эксплуатацию многоквартирных домов в г. Кудрово застройщиком - ЗАО «Развитие территорий «Петербургская Недвижимость» - не был осуществлен процесс передачи сетей водоснабжения и водоотведения в собственность МО «Заневское ГП» либо продажи сетей ресурсоснабжающей компании. До 2023 года договоры на поставку коммунальных ресурсов - холодная вода (ХВС) и водоотведение (ВО) - были заключены между ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», застройщиком ЗАО «Развитие территорий «Петербургская Недвижимость» и управляющими компаниями, осуществляющими деятельность в г. Кудрово. В соответствии с условиями договоров, граница балансовой и эксплуатационной ответственности сторон установлена в точке подключения водопроводных и канализационных сетей ЗАО «Развитие территорий «Петербургская Недвижимость» к системам холодного водоснабжения и водоотведения ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга». Точка поставки коммунальных ресурсов (ХВС и ВО) по указанному договору находится на территории г. Санкт-Петербурга (пр. Большевиков, Товарищеский пр. г. Санкт-Петербурга). Следовательно, расчеты за коммунальные услуги (КУ) по ХВС и ВО до процесса передачи застройщиком сетей ХВС и ВО осуществлялись по тарифам, установленным комитетом по тарифам Санкт-Петербурга (распоряжение комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 18.12.2020 № 271-р).

Постановлением администрации МО «Заневское ГП» от 18.09.2017 № 598 ООО «СМЭУ «Заневка» наделено статусом гарантирующей организации в сфере водоснабжения и водоотведения на территории МО «Заневское ГП», зона деятельности ООО «СМЭУ «Заневка» определена в границах: деревня Кудрово, г.п. Янино-1, деревня Суоранда, деревня Хирвосты, деревня Новосергиевка, деревня Янино-2.

В соответствии со статьей 12 Федерального закона от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении», гарантирующая организация определяется исходя из схемы водоснабжения и водоотведения муниципального образования и если к водопроводным и (или) канализационным сетям этой организации присоединено наибольшее количество абонентов из всех организаций, осуществляющих холодное водоснабжение и (или) водоотведение.

21.03.2023 между застройщиком ЗАО «Развитие территорий «Петербургская недвижимость» и ООО «СМЭУ ЗАНЕВКА» заключен договор купли-продажи сетей ХВС и ВО. Соответственно, после передачи сетей гарантирующей организации ООО «СМЭУ «Заневка» между ООО «СМЭУ «Заневка» и управляющими компаниями и населением должны быть заключены договоры на поставку КУ, после чего расчет платы за КУ в сфере ХВС и ВО должен осуществляться по тарифам для населения, установленным ЛенРТК для ООО «СМЭУ «Заневка» в размерах (с НДС): ХВС - 64,09 руб./куб.м, ВО - 64,44 руб./куб.м (указанные тарифы установлены на 2023 год).

В целях соблюдения предельных индексов роста платы граждан за коммунальные услуги тарифы для населения установлены на льготном уровне. Доля оплаты населением КУ в сфере ХВС и ВО составляет 88,82% и 87,91% соответственно.

Экономически обоснованные тарифы (тарифы для потребителей МО «Заневское ГП») на питьевую воду и водоотведение для ООО «СМЭУ «Заневка» на территории Всеволожского муниципального района Ленинградской области в период с 01.12.2022 по 31.12.2023 установлены в следующих размерах: питьевая вода - 60,13 руб./куб.м (с НДС - 72,16 руб./куб.м); ВО - 61,08 руб./куб.м (с НДС - 73,30 руб./куб.м).

31.07.2023 ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» и ООО «СМЭУ «Заневка» заключили договоры ХВС № 81-171010-ПП-ВС и ВО № 81-171024-ПП-ВО на поставку

соответствующих коммунальных ресурсов потребителям, находящимся на территории г. Кудрово.

Согласно актам разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности вышеуказанных договоров, граница балансовой принадлежности объектов централизованных систем холодного водоснабжения и водоотведения ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» и ООО «СМЭУ «Заневка» находится на территории Санкт-Петербурга.

ООО «СМЭУ «Заневка» наделено статусом гарантирующей организации, осуществляющей деятельность по водоснабжению и водоотведению на территории г. Кудрово, и, кроме затрат по покупке воды у ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», затрат на оплату сточных вод, переданных на очистку ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», ООО «СМЭУ «Заневка» несет затраты, связанные с эксплуатацией сетей, в том числе приобретенных 21.03.2023 у ЗАО «Развитие территорий «Петербургская недвижимость», расположенных на территории Ленинградской области.

Формирование тарифов на коммунальные ресурсы ежегодно осуществляется ЛенРТК в соответствии с действующим законодательством в сфере тарифного регулирования на основании анализа представленного регулируемой организацией предложения по уровню затрат и тарифов на коммунальные ресурсы (с приложением обосновывающих материалов и документов), а также на основании анализа технологических и экономических особенностей регулируемой организации на очередной период регулирования при осуществлении регулируемых видов деятельности.

На сегодняшний день ООО «СМЭУ «Заневка» заключило договоры холодного водоснабжения и водоотведения с управляющими компаниями г. Кудрово (Договоры ХВС и ВО).

В соответствии с пунктами 23 и 27(1) Правил холодного водоснабжения и водоотведения, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 29.07.2013 № 644, местом исполнения организацией водопроводно-канализационного хозяйства своих обязательств по договорам холодного водоснабжения и водоотведения является точка, расположенная на границе эксплуатационной ответственности абонента и организации водопроводно-канализационного хозяйства или транзитной организации, если иное не предусмотрено договорами холодного водоснабжения и водоотведения.

Согласно Договорам ХВС и ВО, границами балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности между ООО «СМЭУ «Заневка» и управляющими компаниями являются:

- по холодному водоснабжению – место соединения общедомовых приборов учета с водопроводными вводами многоквартирных жилых домов (МКД);
- по водоотведению – наружные стены МКД.

Таким образом, местом исполнения ООО «СМЭУ «Заневка» своих обязательств по Договорам ХВС и ВО является точка, расположенная на территории Ленинградской области (место соединения общедомовых приборов учета, наружные стены МКД).

МКД, расположенные на территории г. Кудрово, напрямую не присоединены к сетям ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», а присоединены к сетям ООО «СМЭУ «Заневка», приобретенным 21.03.2023 у ЗАО «Развитие территорий «Петербургская недвижимость».

Стоимость приобретенных ООО «СМЭУ «Заневка» сетей холодного водоснабжения и водоотведения составила менее 30% от балансовой стоимости основных средств предприятия по состоянию на 01.01.2023.

Согласно пунктам 15,16 Основ ценообразования в сфере водоснабжения и водоотведения, утвержденных Постановлением № 406 (Основы ценообразования), в случае если регулируемая организация в течение истекшего периода регулирования понесла экономически обоснованные расходы, не учтенные органом регулирования тарифов при установлении тарифов на ее товары (работы, услуги), или орган регулирования выявит экономически не обоснованные доходы прошлых периодов регулирования, то такие доходы либо исключаются из необходимой валовой выручки, либо учитываются в соответствии с методическими указаниями органом регулирования тарифов при установлении тарифов для такой регулируемой организации в полном объеме

не позднее чем на 3-й годовой период регулирования, следующий за периодом регулирования, в котором указанные расходы (недополученные доходы) были подтверждены бухгалтерской и статистической отчетностью.

Таким образом, у ЛенРТК отсутствовали основания для пересмотра тарифов на услуги в сфере холодного водоснабжения и водоотведения, оказываемые ООО «СМЭУ «Заневка», в текущем периоде регулирования в соответствии с пунктом 33 Основ ценообразования.

Тарифы на услуги в сфере холодного водоснабжения (питьевая вода) и водоотведения на 2023 год для ООО «СМЭУ «Заневка» установлены в строгом соответствии с нормами действующего законодательства и пересмотру не подлежат.

2. Представители администрации Заневского городского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области сообщили о проделанной работе по информированию жителей г. Кудрово, управляющих компаний о причинах изменения размера платы за коммунальные услуги водоснабжения и водоотведения, связанных с приобретением сетей ООО «СМЭУ «Заневка».

3. Представители ООО «СМЭУ «Заневка» сообщили, что аналогичная работа по информированию потребителей коммунальных услуг также проводится специалистами регулируемой организации. В настоящее время половина собственников помещений в соответствующих МКД приняли решение о переходе на прямые договоры с ресурсоснабжающей организацией (примерно 8 тыс. лицевого счетов, оплата по таким договорам с июля по сентябрь 2023 года достигает почти 100%).

**По результатам совещания приняты следующие решения:**

1. Принять к сведению информацию всех участников совещания.

Заместитель председателя комитета по тарифам и ценовой политике Ленинградской области



С.Н. Степанова