

ДОМ

КОНТЕКСТ

КОМПЛЕКСНОЕ ОСВОЕНИЕ ТЕРРИТОРИЙ

СУ-155 пострит квартал в Янино

ГК «СУ-155» получила разрешение на строительство первых трех очередей мини-города в деревне Янино Всеволожского района Ленинградской области. Как сообщает пресс-служба группы компаний, сегодня на площадке уже начались работы. До первого квартала 2017 года планируется построить 11 домов площадью 70 тыс. кв. м, инвестиции в проект составят 3,91 млрд рублей. Первые квартиры выйдут на рынок уже в апреле текущего года. В 13-этажных панельных зданиях расположатся 1257 квартир различной планировки, а также ряд помещений для предприятий сферы обслуживания. Реализация этого проекта рассчитана на пять лет. **Денис Кожин**

Участок ждал проекта планировки шесть с половиной лет

Правительство Петербурга одобрило проект планировки квартала малоэтажной застройки в районе Елисейевской улицы в Приморском районе. Как рассказал председатель комитета по градостроительству и архитектуре Олег Рыбин, речь идет об участке в 20,5 га. На нем компания «Норманн-Север» пострит квартал малоэтажной застройки (дома не выше четырех этажей с мансардой) и детский сад на 110 человек, который впоследствии передаст городу на безвозмездной основе. Кроме того, здесь предусмотрено строительство объектов торговли и трансформаторной подстанции. Данный участок ИСК Normann приобрела за 44 млн рублей на торгах Фонда имущества в ноябре 2007 года. **Олег Привалов**

ФИНАНСЫ

«ЛенСпецСМУ» вернуло кредит досрочно

ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» полностью и досрочно погасило остаток ссудной задолженности перед ОАО «Банк „Зенит“» первоначальным объемом \$20 млн, сообщает пресс-служба компании. Согласно сообщению, погашенная линия была последней из числа долларовых заимствований в кредитном портфеле ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ». Решение о досрочном погашении было принято в рамках оптимизации кредитного портфеля компании, в том числе в целях минимизации валютных рисков. **Роман Русаков**

РЕКОНСТРУКЦИЯ

Дом Гауфа разрешили реконструировать

Правительство Санкт-Петербурга одобрило внесение изменений в ранее выданное постановление, а также проведение реконструкции объекта исторического наследия — дома Гауфа, который расположен в Центральном районе, на пересечении Кирпичного переулка и Большой Морской улицы.

Согласно инвестдоговору, собственник здания — ООО «Дом Гауфа» — обязан провести реставрацию на сумму не менее чем 14,8 млн рублей. По данным СПАРК, эта компания принадлежит главе «Теллус Групп» Елене Смотровой (25%) и совладельцам компании «Евроинвест» Юрию Васильеву (50%) и Андрею Березину (25%).

Как заявил вице-губернатор Марат Оганесян, при составлении договора сразу учитывалась необходимость реконструкции здания за счет инвестора. В итоге инвестор должен будет перечислить в городской бюджет 67 млн рублей. Проект реконструкции памятника согласован КГИОП.

В «Теллус Групп» рассказали, что из аварийного особняка инвесторы собираются сделать многофункциональный комплекс с торговой и административной функцией. Возможно, в здании также появятся апартаменты. Общий объем инвестиций в проект составит \$20 млн собственных средств. В выкуп квартир и расселение дома уже вложено \$10 млн, сообщили в «Теллус Групп». **Денис Кожин**

РАССЕЛЕНИЕ

Коммуналок стало меньше

По итогам 2013 года в Санкт-Петербурге было расселено 6 тыс. коммунальных квартир, новое жилье получили 10 тыс. человек, об этом сообщил Анатолий Котов, глава комитета по экономической политике и стратегическому планированию.

По его словам, в Петербурге остается 93 тыс. нерасселенных коммуналок. Он добавил, что по состоянию на 1 января 2014 года на жилищной очереди в городе стоит 165,6 тыс. человек. **Роман Русаков**

Строители запутались в электросетях

В окрестностях Петербурга появляются новые крупные очаги строительной активности. Девелоперы говорят, что процесс освоения новых локаций мог бы идти активнее, если бы проблема электрификации этих территорий решалась быстрее. Энергетики заявляют, что проблем с мощностями нет, однако часто желания застройщиков по срокам подключения и объемам ресурсов не совпадают с возможностями сетевой компании по созданию необходимой энергетической инфраструктуры.

— энергетика —

Екатерина Шишко, аналитик «Инвесткафе», рассказывает, что в целом дефицита энергомощностей в Петербурге и Ленинградской области нет. Однако в некоторых районах, по ее словам, все же существуют проблемы с сетевой инфраструктурой, что в будущем может привести к недостаточной электрификации. «Основной причиной этой проблемы является износ мощностей, и это наблюдается во всех районах области. Также такие районы, как Всеволожский и Лужский, Зеленогорск и территории вблизи Усть-Луги и Пулков, в связи с этим считаются ненадежными. Дефицит электроэнергии также возможен в приграничных районах на севере Петербурга и в Пушкине», — отмечает госпожа Шишко.

По словам Дмитрия Кукина, директора по технологическому присоединению и перспективному развитию ОАО «ЛОЭСК», в отдаленных районах Ленобласти проблем с мощностями нет, а вот в ближайших пригородах Петербурга спрос на электричество превышает предложение. «Большие кварталы застройки требуют строительства новых источников питания — подстанций 110/10 кВ. Проектирование и строительство такого энергоисточника и распределительных сетей занимает в среднем три года. Своевременно обеспечить потребности пригородов в мощности поможет синхронизация планов правительства, администраций, энергетиков и крупных застройщиков Ленобласти», — говорит господин Кукин.

Наращивание мощностей

По данным комитета по энергетике и инженерному обеспечению Петербурга, в соответствии с Отраслевой схемой электроснабжения города в период с 2007 до 2016 год запланировано строительство 33 головных источников питания (17 из них уже введены в эксплуатацию). А с 2016 до 2025 года будет построено еще 46 головных источников питания. Таким образом, общая трансформаторная мощность, вводимая до 2025 года, составит 9945 МВА.

Как рассказали в пресс-службе «Ленэнерго», в компании разработаны и реализуются ряд глобальных программ, направленных, в том числе, на развитие распределительной сети и сокращение энергодефицитных узлов. В текущем году «Ленэнерго» завершит первый этап программы реновации кабельных линий Петербурга — заменит 22 изношенные кабельные линии 6–110 кВ общей протяженностью более 116 км, что позволит, в частности, присоединять новые нагрузки, необходимые для развития города. Кроме того, запланировано строительство двух новых подстанций 110 кВ в зонах интенсивного жилищного строительства в Выборгском и Московском районах. В настоящее время определяются источники финансирования этих проектов, в том числе подана заявка на получение средств Фонда национального благосостояния, сообщила пресс-служба компании.

ОАО «ЛОЭСК» в рамках инвестиционной программы строит подстанцию 110/10 кВ «Янино-2» во Всеволожском районе. «Проектирование закончено, сейчас там ведутся строительно-монтажные работы. Объект планируется ввести в эксплуатацию до конца этого года. Подстанция позволит обеспечить электроэнергией предприятия активно развивающейся промзоны Янино-2, а также территории жилой застройки поселка», — пояснил Дмитрий Кукин.

Проблемы девелоперов

Девелоперы, которые готовы инвестировать в застройку новых перспективных районов Петербурга, зачастую вынуждены пере-

мощностей головных источников питания и отсутствия инженерных коммуникаций. Основные проблемы, с которыми сталкиваются сегодня девелоперы, связаны с длительными сроками согласований при подключении к электросетям, бюрократическими барьерами и непрозрачностью процедур получения разрешений. «Кроме того, практически невозможно получить у сетевых компаний четкие сроки строительства новых источников питания. В результате в договорах на присоединение девелопер нередко видит сроки по подключению строящихся объектов к сетям, которые не обеспечивают необходимые для него сроки сдачи (зафиксированные в разрешении на строительство и названные должникам)», — жалуется на условиях анонимности источник «Ъ» в крупной девелоперской компании.

Константин Анисимов, руководитель проекта O2 Development, рассказывает, что в черте города новые дома зачастую требуют больших нагрузок и застройщикам приходится делать реконструкцию сетей и объектов «Ленэнерго» за свой счет.

«В Ленобласти выбор поставщиков электроэнергии есть. Однако после того как застройщик проведет мониторинг на предмет состояния электрической инфраструктуры, состоятельности самой компании, ее возможностей, остается не так много вариантов», — делится опытом Константин Анисимов. — Например, на территории Мурино и Девяткино есть три поставщика электроэнергии. Те застройщики, которые оказались здесь раньше, имеют возможность выбрать наиболее удобного и приятного. Другие вынуждены сотрудничать с двумя или тремя небольшими компаниями — поставщиками электроэнергии, что не очень удобно».

Дмитрий Кукин отмечает, что благодаря большим объемам жилищного строительства все вопросы, в том числе и электрификации, девелоперы стараются решать комплексно, во время разработки проекта освоения земель. «Энергетикам тоже проще обеспечить электроснабжение нескольких крупных объектов в одной локации, чем множества мелких. Уже есть нарабатанная практика взаимоотношений сетевой компании и крупных девелоперов, достигнутые договоренности, которые облегчают нашу совместную работу», — комментирует господин Кукин. — Однако часто желания застройщиков по срокам подключения и объемам ресурсов не совпадают с возможностями сетевой компании по созданию необходимой энергетической инфраструктуры. Выходов два: сдвигать сроки реализации строительства или искать альтернативные источники электроэнергии».

Константин Анисимов добавляет, что сложности у девелоперов могут возникнуть при прокладке новых сетей от точки подключения объекта к поставщику. «Застройщику необходимо выбрать место прокладки трассы, получить согласие владельца на использование земельного участка под прокладку сетей и согласование на проектирование у надзорных органов. На каждом из этих этапов могут возникнуть задержки и дополнительные расходы — все это осложняет работу девелоперов и затягивает сдачу объекта в эксплуатацию», — поясняет господин Анисимов.

«Деятельность электросетевых компаний жестко регулируется государством как в части сроков, так и в отношении стоимости технологического присоединения. Поэтому сложности могут возникнуть только при строительстве объектов в зоне закрытого для технологического присоединения источника питания. Но при этом все такие источники известны, информация по ним размещена в открытом доступе на



Часть желания застройщиков по срокам подключения и объемам ресурсов не совпадают с возможностями сетевой компании по созданию необходимой энергетической инфраструктуры. Выходов два: сдвигать сроки реализации строительства или искать альтернативные источники электроэнергии

интерактивной карте технологического присоединения на сайте ОАО «Ленэнерго», — прокомментировали ситуацию в пресс-службе компании.

Дмитрий Кукин сетует на то, что сегодня у энергетиков нет четкого понимания того, какие территории Ленобласти в какой срок и в каких объемах будут развиваться.

«Необходимые для электроснабжения новых жилых районов объекты сетевой инфраструктуры должны быть отображены в документах территориального планирования и утверждены всеми заинтересованными сторонами. Сейчас это большая редкость, — рассказывает господин Кукин. — Рыбанные схемы электроснабжения нужно обязательно согласовывать с сетевой организацией. Тогда при выделении земель под новую застройку будут выделяться участки под строительство энергообъектов, и многие сложности с подключением к электросетям жилых домов удастся избежать». Дмитрий Баранов, ведущий эксперт УК «Финанс Менеджмент», настроен оптимистично и считает, что вряд ли возможна такая ситуация, когда какие-то девелоперские проекты в Петербурге и области останутся без электричества.

Между тем из-за возникающих при подключении к электросетям сложностей в Петербурге до сих пор есть дома, подключенные к электричеству по временной схеме. По данным комитета по энергетике Петербурга, сейчас договоры постоянного электроснабжения по 320 многоквартирным домам находятся в стадии заключения, причём

часть из них расположена в новых районах застройки.

Константин Анисимов отмечает, что это происходит в связи с тем, что застройщикам не всегда удается правильно рассчитать сроки завершения строительства, а люди, купившие квартиры, заселяются в дом, подключенный по временной схеме. «Получение акта ввода объекта в эксплуатацию и оформление права собственности жильцами, таким образом, отодвигается», — поясняет эксперт.

В «Ленэнерго» сообщили, что в Петербурге нет заселенных новостроек, которые не подключены к сетям по постоянной схеме по вине ОАО «Ленэнерго». «Если застройщик вовремя не выполняет технические условия и заселяет дом, подключенный по временной схеме, жильцы сталкиваются с неудобствами и различными проблемами: оплата электроэнергии по повышенным тарифам, частые отключения электроэнергии, неработающие лифты, невозможность подключения мощных электроприборов».

Невысокие расценки

По данным комитета по энергетике Петербурга, фактическая стоимость платы за технологическое присоединение в городе составляет менее 1,2% от средней стоимости квадратного метра жилья. «За период с 2010 года произошло снижение ставки платы за технологическое присоединение в среднем в два раза, с 38,5 до 18 тыс. рублей, при этом средняя стоимость одного квадратного метра жилья в Петербурге выросла с 60 до 80 тыс. рублей, или на 31 процент», — сообщили в комитете.

По оценкам Екатерины Шишко, в структуре себестоимости строительства жилого дома затраты на

подключение к электросетям составляют 4,5–5%.

В пресс-службе «Ленэнерго» отметили, что удельная стоимость технологического присоединения (тарифная составляющая в стоимости одного квадратного метра вводимой площади) в 2013 году в среднем по Санкт-Петербургу составила 1392 рубля, с учетом Ленинградской области — 1107 рублей. «На присоединение потребителей «Ленэнерго» затрачивает значительно большие средства, чем плата за технологическое присоединение, получаемая от заявителей», — уверяют в пресс-службе компании.

Заграница не поможет

Мировая практика по подключению объектов к электросетям кардинально отличается от российских реалий. Девелоперы говорят, что в нашей стране процедуре присоединения к электросетям не хватает прозрачности.

«Основная разница в том, что в большинстве европейских стран районы, предлагаемые государством инвесторам под застройку, уже имеют готовую электросетевую инфраструктуру, а сетевые компании — гарантии, что созданная новая мощность будет востребована, а построенные подстанции не будут простаивать незагруженными. Это прежде всего вопрос планирования развития территорий и соблюдения этого плана, — рассказывают в пресс-службе «Ленэнерго». — В отечественной практике сетевые компании зачастую вообще не имеют понимания, в какие районы необходимо вести сети, чтобы создать мощность заранее, до прихода инвесторов, равно как и не имеют никаких гарантий, что энергоисточники будут загружены. Кроме того, сегодня до 30 процентов инвесторов меняют параметры проекта в ходе его реализации, включая запрашиваемую мощность».

Файна Иванова