

ДОМ

Подхлестнуть цены веткой

инфраструктура

(Окончание. Начало на стр. 17) Строительство новой станции метро повысит привлекательность района для девелоперов и покупателей. В районе Кудрово немного иная ситуация. Здесь также реализуются ряд крупных проектов общей площадью более 1,1 млн кв. м, причем среди них есть объекты не только эконом-, но и комфорт-класса. Среди них, в том числе, проект «Семь столиц», квартал «Вена» (Setl City). Здесь, в отличие от Бутров и Янино, в пределах досягаемости находится станция метро «Л. Дыбенко». В целом уровень цен на жилье здесь выше, чем в Янино и Бутрах (в зависимости от типа квартир, — от 60 до 100 тыс. руб. за кв. м. «Появление здесь станции метрополитена, вероятно, не так существенно повлияет на среднюю цену квадратного метра. Скорее, произойдет распределение цен внутри района в зависимости от близости к будущей станции», — говорит госпожа Трошева.

Павел Созинов, председатель правления Северо-Западной палаты недвижимости, говорит, что открытие станций даст толчок строительству торговой недвижимости. Однако он указывает на то, что появление метрополитена всегда двояко влияет на жилые кварталы. «Дома, непосредственно прилегающие к метро, страдают от увеличения криминогенной обстановки, шума, грязи. С другой стороны, жители внутридворовых территорий не испытывают дискомфорта, но живут ближе метро и в центре логистических развязок. К метрополитену обычно привязаны и маршрутки, и такси, и новые автобусные маршруты», — отмечает господин Созинов.

«При сравнении двух аналогичных объектов недвижимости выбор оказывается в пользу тех, что находятся рядом с метро. Так что, безусловно, цены у метро повы-

сятся, но это касается только жилья экономкласса. Бизнес-класс и элита стараются не ютиться у метрополитена. Хотя с учетом сложности транспортной доступности периферийных территорий, то и класс комфорт может тяготеть к метрополитену. В том же Новодевятино и в зоне Парнаса предложение может превысить спрос, поэтому близость к метро может оказаться решающим конкурентным преимуществом. В зоне Парнаса разными строительными компаниями были выкуплены три земельных участка, и очевидно, что помимо цены на предпостройку потребителя близость к метро будет иметь существенное влияние», — продолжает рассуждать господин Созинов.

Ольга Козимянец, исполнительный директор «НДВ СПб», говорит, что открытие станции метро не является основным фактором повышения цены. «В случае, например, с Кудрово застройщики компенсируют удаленность своих новостроек от обжитых районов более продуманной концепцией комплексного освоения территорий. Для покупателя квартир в этих проектах важнее наличие инфраструктуры, прежде всего социальной — поликлиники, детские сады, школы. Если строящиеся дома не будут обеспечены данными объектами, метро не сможет значительно улучшить привлекательность проектов», — полагает госпожа Козимянец.

Владислав Фадеев, руководитель отдела маркетинга департамента консалтинга GVA Sawyer, полагает, что роста цен следует ожидать не ранее чем за два-три года до окончания строительства станции метро. «В остальных сегментах, например в производственной недвижимости, рост цен за счет этого фактора будет менее выражен, а вот ликвидность недвижимости в данных районах может увеличиться», — полагает он.

РОМАН РУСАКОВ

Договориться мало

ТСЖ не могут заработать на имуществе

собственность

Собственники имеют право распоряжаться своим имуществом, как им заблагорассудится. Если собственников так много, как это бывает в многоквартирном доме, найти способ заработка на общем имуществе, устраивающий всех, сложно. Но, как показывает практика, заработать в реальности собственникам еще сложнее, даже если консенсус найден.

Чаще всего управление петербургскими жилыми многоквартирными домами осуществляется посредством создания товарищества собственников жилья (ТСЖ). Некоммерческая организация, создаваемая собственниками для совместного управления общим имуществом, является юридическим лицом, способным зарабатывать на собственные нужды.

Согласно Жилищному кодексу, к общему имуществу в многоквартирном доме относятся помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения. То есть в эту категорию попадают лестничные площадки, лестницы, лифты и лифтовые шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, помещения, предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников (колясочные, консьержные), крыши, ограждающие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, а также земельный участок, на котором расположен дом (если придомовая территория прошла процесс межевания, получила кадастровый номер и была оформлена в общую собственность).

Реальный доход из всего перечисленного общедомового имущества приносит товариществу сдача в аренду подвальных и чердачных помещений, размещение на-



АЛЕКСАНДР ПЕТРОВСКИЙ

Реальный доход товариществу собственников жилья может приносить лишь сдача в аренду подвальных и чердачных помещений, а также размещение наружной рекламы на крышах и фасадах домов

ружной рекламы на крышах и фасадах домов.

Как поясняет Вера Рябова, юрист практики недвижимости и градостроительства компании Rightmark group, действующее законодательство разрешает ТСЖ предоставлять во временное пользование часть общего имущества, если при этом не нарушаются права и законные интересы собственни-

ков помещений. «Общее имущество в многоквартирном доме принадлежит собственникам помещений на праве общей долевой собственности, поэтому объекты, входящие в состав общего имущества, могут быть переданы в аренду иным лицам только по решению собственников помещений, принятому на общем собрании», — рассказывает госпожа Рябова.

Судьба общедомового имущества решается боль-

шинством (не менее двух третей от общего числа) голосов собственников, притом, что решения по остальным общедомовым вопросам принимаются простым большинством голосов (50% плюс 1 голос). Принятое решение общего собрания оформляется протоколом и является обязательным для всех членов ТСЖ, даже для тех, кто не участвовал в голосовании.

Договор со сторонней организацией, проявляющей интерес к домовому имуществу, заключает лицо, избранное на общем собрании собственников. Причем им обязательно является председатель ТСЖ. Коллективным разумом собственники решают и то, на каких условиях арендатор войдет в их дом — за какие деньги и на какой срок. Однако в случае с размещением рекламы срок договора прямо определен федеральным законом «О рекламе»: договор заключается на срок не более пяти лет, а в отношении основной рекламной конструкции — не более года.

Доход ТСЖ от сдачи в аренду части общего имущества, используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды товарищества, цели которых предусмотрены уставом ТСЖ. Вера Рябова из Rightmark group отмечает, что распределение дохода, полученного товариществом, между собственниками помещений в многоквартирном доме действующим законодательством не предусмотрено.

Согласно Жилищному кодексу, помимо сдачи своих помещений в аренду ТСЖ может получать заемные средства (в том числе банковские кредиты), продавать и передавать во временное пользование, обменивать общедомовое имущество.

Практики жилищно-коммунального хозяйства оценивают возможность заработка ТСЖ пессимистично. Марина Акимова, председатель Ассоциации товариществ собственников жилья Санкт-Петербурга, считает, что небольшие деньги, выручаемые ТСЖ от сдачи в аренду общедомового имущества сторонним организациям, не стоят того труда, который нужно вложить в их получение. «Заработать на сдаче в аренду подвалов практически невозможно — по всей России власти регистрируют их как нежилые помещения,

а потом продают не по одному разу. При этом представители ТСЖ не могут попасть в подвал, в котором располагаются коммуникации, нуждающиеся в обслуживании. Найти арендаторов колясочных, которые будут устраивать всех собственников, достаточно сложно, к тому же члены ТСЖ зачастую против сторонних посетителей парикмахерских и мастерских», — рассказывает госпожа Акимова.

Владимир Семенов, председатель Ассоциации ТСЖ Центрального района Петербурга, называет основной проблемой, с которой сталкиваются ТСЖ, желая заработать на своем имуществе, отсутствие здоровых рыночных отношений в сфере жилищно-коммунального хозяйства. «ТСЖ может зарабатывать, предоставляя свои чердачные помещения и кровли телекоммуникационным операторам. Но ни один из них не платит ТСЖ не только за размещение своего оборудования в доме, но и за его обслуживание. Считается, что ТСЖ всем обязаны уже за то, что им предоставляется услуга. Но почему мы должны содержать имущество сторонних компаний и нести за него ответственность?» — недоумевает господин Семенов. По его словам, «никто не хочет нормальных рыночных отношений, в этой сфере царит дикий капитализм, где нет выстроенных отношений между ТСЖ и операторами услуг».

При этом глава городской Ассоциации ТСЖ Центрального района констатирует, что заработать на сдаче в аренду подвалов в исторической части города невозможно, поскольку все они принадлежат городу. По словам Владимира Семенова, для ТСЖ проще заработать, сдавая свои площади под рекламные носители, поскольку необходимые разрешения и согласования получает рекламная компания.

АННА АРХИПОВА

Автономное тепло

Модульные котельные имеют свои достоинства и недостатки

энергетика

Проблемы, связанные с работой центрального теплоснабжения, и желание быть независимыми от монополистов все чаще толкают девелоперов к оборудованию модульных котельных. Однако преимущества независимого теплоснабжения нивелируются его дороговизной. Полностью же отказаться от централизованного отопления нельзя и по экологическим соображениям.

К существенным минусам использования централизованного отопления относится изношенность труб, которая, по разным оценкам, составляет от 70 до 85%. Это означает, что даже при условии своевременной оплаты коммунальных услуг никто не застрахован от аварий, оставляющих дом без тепла и горячей воды. К тому же подключение к центральному отоплению не всегда возможно — существующие мощности котельных могут быть исчерпаны.

Как сообщают в городском комитете по энергетике и инженерному обеспечению, на сегодняшний день основными поставщиками тепла для отопления, вентиляции и горячего водоснабжения объектов жилищного фонда, общественно-деловых объектов и промышленных зон являются ОАО «ТЭК-1», котельные государственного унитарного предприятия «Топливо-энергетический комплекс Санкт-Петербурга» и ЗАО «Петербургтеплоэнерго», ЗАО «УК ГСР-Энерго», ООО «Обуховэнерго» и ЗАО «ЦКТИ им. Ползунова» и ведомственные котельные. Преимущественно снабжение потребителей Санкт-Петербурга теплом осуществляется с использованием открытой схемы в рамках



ИРИНА КАС

Доля новостроек, устанавливающих модульные котельные, не превышает сегодня 1–2%

централизованной системы теплоснабжения.

Альтернативой традиционному централизованному отоплению являются автономные системы отопления, позволяющие организовать водное или паровое отопление для отдельно взятого здания или помещения. Кроме того, в автономных системах отопления зачастую предусматривается второй контур, который используется для нагрева воды и ее подачи в здание.

«Автономные системы теплоснабжения, в отличие от

централизованного отопления, меньше подвержены авариям, поскольку это новое оборудование», — говорит Николай Семаков, генеральный директор ООО «Балтстройсервис». — «Эти системы позволяют потребителю быть независимым от коммунальных служб и состояния труб».

В зависимости от топлива

Существует несколько типов автономных котельных в зависимости от вида топлива, на котором работает система.

Наиболее экономичными спе-

циалисты называют котельные, работающие на природном газе, — их использование может обойтись в три раза дешевле, чем централизованное отопление, благодаря тому, что само голубое топливо дешевле иных видов. Минусом этого вида котельных является то, что подвести природный газ можно не к каждому сооружению. Как рассказывает Иван Архипов, специалист ThermoGood, сжиженный газ является хорошей альтернативой природному, но для него требуется установка газгольдера, специальной емкости для хранения сжиженного газа, которая стоит около 500 тыс. рублей. Особенностью газовых котельных является необходимость их размещения в изолированных помещениях, предотвращающих проникновение посторонних.

Котельные, работающие на твердом топливе (торфобрикеты, уголь, кокс, древесина), достаточно экономичны в использовании, но имеют свой недостаток. Для хранения топлива необходимо иметь просторное помещение — сарай или склад для дров или угля, либо бункер для специфических видов твердого топлива, таких как измельченная обрезь или пеллетные гранулы. По словам господина Архипова, еще одним недостатком использования котельных этого типа является потребность в постоянном внимании обслуживающего персонала. «Дрова для поддержания тепла приходится подбрасывать по несколько раз в день, а автоматизировать подачу топлива в котельных такого вида довольно сложно», — делится Иван Архипов.

Другие автономные котельные работают на жидком, или дизельном, топливе. Оно

является одним из самых распространенных и удобных видов топлива, но в то же время и самым дорогим. Дизельная котельная обладает практически неограниченной автономностью, ей не нужны никакие коммуникации, но для ее работы необходимо большое число электричества — примерно 1 кВт на 10 кв. м отапливаемой площади. Котельные, работающие на электроэнергию, еще дороже дизельных и требуют наличия мощной линии электропередач.

Также автономные котельные можно квалифицировать в зависимости от их местоположения — встроенные и пристроенные, крышные, отдельно стоящие, блочно-модульные.

Особенности автономии

Как оценивают специалисты комитета по энергетике и инженерному обеспечению, использование автономных теплоисточников наиболее целесообразно в районах с малой плотностью тепловой нагрузки (напрямую зависит от этажности застройки, типа домов и принятых в них условиях комфорта. — «Ъ-Дом»), на промышленных объектах и объектах, требующих повышенной надежности и качества теплоснабжения.

Однако эксплуатация автономных котельных всегда дороже использования центрального отопления. Как поясняет Евгений Пургин, председатель совета СРО «Ассоциация управляющих и эксплуатационных организаций в жилищной сфере», обслуживание модульных котельных требует значительных и не таких уж редких затрат. «Если бы модульные котельные были экономически выгод-

нее, они бы использовались везде. Устанавливать их есть смысл, только если мощности существующих централизованных котельных не позволяют подключить сооружения к ним», — рассказывает господин Пургин. По его словам, стоимость котельной мощностью 6 МВт, рассчитанной на 15 жилых домов в небольшом поселке, составляет 15 млн рублей. Стоимость всего проекта вместе с монтажными и иными работами в таком случае составляет около 35 млн руб.

Директор департамента эксплуатации NAI Besag в Санкт-Петербурге Валентин Каверин оценивает стоимость покупки модульных котельных от 4 до 15 млн рублей, аренды — от 150 до 480 тыс. руб. в месяц.

По мнению Евгения Пургина, получить от городских властей разрешение на установку модульных котельных не сложнее, чем какие-либо другие разрешения на инженерные работы.

Николай Гражданкин, начальник отдела продаж ИСК «Отделстрой», рассказывает, что модульные котельные, обеспечивающие дома горячей водой и отоплением, есть смысл строить в тех случаях, когда вести сети до городских теплоцентралей в силу их удаленности экономически невыгодно.

«В многоквартирных домах чаще устанавливают полноценные отдельно стоящие котельные, мощность которых позволяет обеспечить теплом как один дом, так и несколько жилых домов. Такие котельные снижают теплопотери, а также позволяют жителям дома самостоятельно регулировать уровень потребляемого тепла. Уровень аварий на

них меньше, а протяженность труб минимальная (от котельной прямо к дому), поэтому срок их эксплуатации намного дольше. Каждая котельная оборудована резервными котлами, что также повышает ее надежность», — говорит господин Гражданкин.

По оценкам специалистов, доля новостроек, устанавливающих модульные котельные, не превышает 1–2%. Специалисты комитета по энергетике и инженерному обеспечению против повсеместного перехода к автономным теплоисточникам, исходя из соображения сохранения экологии города. Связано это с тем, что при активном использовании модульных котельных предельно допустимая концентрация окиси азота в прилегающих кварталах превышает. «Для населенных мест, расположенных в холодном климате и с высокой плотностью застройки, это является существенным ограничением. Сплошное индивидуальное теплоснабжение плотно застроенных кварталов такого мегаполиса, как Санкт-Петербург, является проблематичным для наших климатических условий», — рассказывают в комитете. По словам сотрудников ведомства, по этой причине необходимо, чтобы центральное теплоснабжение оставалось приоритетным.

Директор по проектированию компании Greason Дмитрий Курюкин говорит, что использование автономных котельных на данный момент наиболее распространено в загородном строительстве в ситуации, когда у потребителей нет возможности подключиться к центральному отоплению. В новостройках в черте города этот способ

теплоснабжения также применяется, особенно когда речь идет об отдаленных районах Петербурга, где использование центрального отопления весьма проблематично из-за больших затрат на протяженные внешние тепловые сети.

Тем не менее при возможности использования систем центрального отопления автономные котельные также используются, поскольку обладают рядом преимуществ. Во-первых, привлекательность такой организации отопления заключается в возможности самостоятельного регулирования потребителем объемов получаемого тепла, а вместе с ним и собственных средств, затрачиваемых на это тепло. Кроме того, стоимость тепла, вырабатываемого автономной котельной, снижается благодаря сокращению затрат на его транспортировку, а соответственно, и риск теплопотерь снижается до минимума. Для сравнения, КПД центрального отопления составляет всего 60–70% из-за больших расстояний и износности труб. Кроме того, автономные котельные могут контролироваться с центрального компьютера диспетчерского пункта без постоянного обслуживания персонала, что также влечет определенную экономию средств. В результате в Санкт-Петербурге себестоимость тепла в автономной котельной на 15–20% ниже, чем от централизованного источника теплоснабжения.

Валентин Каверин полагает, что в автономных котельных итоговая стоимость тепла ниже централизованных систем на 30% при условии работы на газу, при работе на дизельном топливе стоимость ниже на 5–7%.

АЛЕКСАНДРА СОКОЛОВА