

фект на теплосети, в 95 процентах случаев теплоснабжение не прерывается, а осуществляется на так называемых пониженных параметрах, и граждане не ощущают, что где-то на соседней улице произошел дефект. Исключением является ситуация в Колпино», — отметил собеседник ВГ.

Олег Тришкин полагает, что ответственность за многочисленные «инциденты» лежит в первую очередь на теплоснабжающих организациях и на городской администрации. Но ситуация в Колпино показала, что есть и доля вины управляющих компаний. При возникновении сложного дефекта на теплосетях они плохо координировали работу с теплоэнергетиками и, по сути, не выполнили регламентные работы.

Причина дефектов на петербургских теплотрассах — сильная изношенность сетей. Более 20% сетей отслужили свой нормативный срок, то есть находятся в эксплуатации более 25 лет. Так, замены требуют 1,5 тыс. км труб. В текущем году будет реконструировано 280 км теплосетей. Кроме того, планируется отремонтировать участок изношенной Фрунзенской тепломагистрали от улицы Олеко Дундича до улицы Пловдивской. В связи с участившимися дефектами было решено охватить ремонтom весь участок, где были прорывы труб. Тепломагистраль «Фрунзенская», которая эксплуатируется уже 20 лет, с 22 января рвалась на пяти участках. Как пообещал на пресс-конференции 3 февраля заместитель генерального директора ГУП «ТЭК СПб» Владимир Фомин, в 2012 году дефектов на теплосетях будет на 20% меньше, чем в прошлом году.

В хозяйственном ведении ГУП «ТЭК СПб» сегодня 4,1 тыс. км тепловых сетей, из них около 20% нуждаются в обновлении, рассказали ВГ на предприятии. Заменить все изношенные сети одновременно нельзя. Если разом будут раскопаны все требующие модернизации участки, город попросту «встанет». Можно лишь поэтапно вести профилактические работы для предотвращения дефектов. За два года компания нарастила объемы замены сетей со «средних» 150 км до рекордных 235 км в 2011 году. При реконструкции и строительстве «ТЭК СПб» активно применяются трубы из современных коррозионно-стойких материалов — армированного пластика и нержавеющей стали. В ГУП «ТЭК СПб» отмечают, что результаты видны уже сейчас — общее количество дефектов на теплосетях компании снижается. За прошлый год дефектов стало меньше на 25%, при этом число прорывов на крупных тепломагистралях диаметром 1020 мм сократилось более чем в шесть раз.

Что касается сетей Колпинского района, то почти треть труб эксплуатируется более 25 лет. Общая протяженность тепловых сетей Колпино составляет около 290 км. Как рассказали ВГ в ГУП «ТЭК СПб», магистрали, на которых произошли резонансные дефекты в начале февраля, были построены в середине 70-х годов прошлого века. В пресс-службе предприятия также сообщили, что в настоящее время на рассмотрении у правительства Петербурга находится программа, разработанная специалистами «ТЭК СПб». Программа предусматривает реконструкцию более 44 км магистральных трубопроводов в Пушкинском и Колпинском районах. Ее стоимость оценивается в 1,8 млрд

рублей, средства планируется получить из бюджета Петербурга.

В ОАО «Теплосеть Санкт-Петербурга» сообщили, что 21% магистральных и 31% внутриквартальных сетей, находящихся в ведении компании, эксплуатируются более 25 лет. Но, как уточнили на предприятии, сверхнормативный срок эксплуатации трубопроводов далеко не всегда подразумевает их изношенность или ветхость: «На эксплуатационный ресурс тепловой сети влияют различные факторы. Проложенные в комфортных условиях трубы могут безотказно служить значительно дольше, чем установленный производителем срок эксплуатации. Существуют и обратные примеры, когда из-за недостатка ремонтных работ труба стала ветхой, хотя и не выработала свой ресурс».

В ОАО «Теплосеть Санкт-Петербурга» отметили, что работы по модернизации и капитальному ремонту теплосетевого комплекса необходимо выполнять в таких физических объемах, чтобы они опережали темпы естественного старения сетей — по 40 км магистральных и по 100 км внутриквартальных теплопроводов каждый год. Это позволит к 2020 году уйти от прироста магистральных сетей со сверхнормативным сроком эксплуатации, а к 2022 году — от прироста таких же внутриквартальных теплопроводов.

**С ЦИФРОЙ ОПРЕДЕЛИЛИСЬ** Чтобы полностью реконструировать петербургскую систему теплоснабжения, требуется 100 млрд рублей. Эту цифру 9 февраля на пресс-конференции, посвященной XII Международному форуму «Экология большого города», озвучил вице-губернатор Сергей Козырев.

Как рассказал ВГ господин Тришкин, указанная сумма будет обеспечена с помощью сторонних инвесторов, средств теплоснабжающих компаний, городской казны, а также федерального бюджета. При наличии такого финансирования уже к 2018 году город получит новую современную систему теплоснабжения.

Олег Тришкин напомнил, что в последние годы работа по модернизации инженерно-энергетического комплекса велась активно. В трех районах города — Петроградском, Петродворцовом и Курортном — появились современные котельные, сети из коррозионно-стойких материалов со сроком службы более 50 лет. Если в целом по городу за год происходит один дефект на 2 км сетей, то в этих трех районах дефектов нет.

Олег Тришкин рассказал, что похожая система теплоснабжения существует в Стокгольме, однако там нет такого количества дефектов на сетях. В столице Швеции нет проблемы коррозии, поскольку теплотрассы лежат в сухих каналах и траншеях. Иная ситуация в Петербурге: трубы фактически находятся в воде. Это приводит к коррозии, способа борьбы с которой не существует. Единственный выход — перекладка сетей на коррозионно-стойкие материалы, такие как пластик, нержавеющая сталь. «Учитывая особенности грунтов, старые сети быстро начинают ржаветь и выходить из строя, не смотря на ряд технических мероприятий, которые проводят теплоснабжающие организации. Хочу напомнить, что еще пять лет назад изношенными были 70 процентов сетей. Город за эти годы сделал многое», — отметил господин Тришкин. ■

# НЕДОСЯГАЕМЫЙ ФОРМАТ

## РЫНОК ТОРГОВЛИ ПЕТЕРБУРГА В ПРОШЛОМ ГОДУ ДЕМОНСТРИРОВАЛ АКТИВНОЕ ПОСТКРИЗИСНОЕ РАЗВИТИЕ. СЕВЕРНАЯ СТОЛИЦА ВЫБИЛАСЬ В ЛИДЕРЫ ПО ОБЪЕМУ СДЕЛОК С ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ НЕ ТОЛЬКО В РОССИИ, НО И, ПОЖАЛУЙ, ВО ВСЕЙ ЕВРОПЕ. МЕЖДУ ТЕМ В ГОРОДЕ ДО СИХ ПОР ЕСТЬ НЕОХВАЧЕННЫЕ ТОРГОВЫЕ ФОРМАТЫ.

РОМАН РУСАКОВ

В классическом понимании outlet-центр, как правило, представляет собой торговый объект, расположенный на выезде из крупного города. Главной отличительной особенностью аутлетов являются существенные скидки на товары. Цены в аутлетах на 30–70% ниже, чем в «монобрендовых» магазинах, причем представленные бренды могут относиться как к массовому (Adidas, Diesel, Gant, Lacoste, Nike), так и к премиальному сегменту (Armani, Burberry, Cerruti, Dior, Dolce & Gabbana, Fendi, Fratelli Rossetti, Gucci).

**ОСОБЫЙ ПРИНЦИП** Принципы работы аутлетов на Западе имеют свои особенности. Во-первых, это большое количество брендов, управляемых не напрямую, а через дистрибьюторов и по франшизе. А во-вторых, там действуют жесточенные правила, регламентирующие торговлю в аутлет-центрах: производителям запрещено выпускать отдельные линейки товаров низкого качества для реализации с дисконтом. Кроме того, на Западе аутлет-центры имеют отличную транспортную доступность и находятся на крупных магистралях, что немаловажно для данного формата торгового центра.

Основные требования к таким проектам — хорошая транспортная доступность, низкая арендная ставка, опытный оператор, привлекающий востребованные бренды, отсутствие поблизости конкурентов (ТРЦ).

В Европе насчитывается до 150 аутлет-центров, в крупных российских городах они имеют смысл в местах с населением от 3 млн человек в зоне охвата один час.

На сегодняшний день формат аутлет-центра не распространен в Санкт-Петербурге по той причине, что культура шопинга в данном формате только формируется. Причина подобных сложностей связана прежде всего со слабо развитым рынком сетевых операторов и нежеланием самих операторов арендовать дополнительные площади. Поэтому, по нашему мнению, аутлет-центры — это дело будущего.

**ЖДУТ В ЭТОМ ГОДУ** Людмила Рева, директор по развитию бизнеса Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate, уточняет: «Первый проект в формате аутлет должен появиться в Петербурге в 2012 году. Компания FashionHouseDevelopment ведет строительство на купленном в 2009

году участке под Петербургом в районе Пулковско».

«Многие компании совсем недавно столкнулись с ростом затрат по реализации нераспроданной продукции. Как только масштаб этой проблемы и количество торговых операторов увеличатся, в Санкт-Петербурге, возможно, появятся аутлет-центры. На наш взгляд, российский рынок еще не до конца созрел для подобного формата, но в перспективе ситуация может измениться. На данный момент некоторые проекты аутлетов уже заявлены девелоперами в Санкт-Петербурге, но пока ни один из них не сдан в эксплуатацию», — говорит Дмитрий Золин, управляющий партнер LCMC.

Пока в Санкт-Петербурге на окраинах города расположены единичные ТЦ (две «Меги» и ТРК «Лента»), которые реализованы в классическом формате. И в целом, учитывая большое количество ТЦ в городе, заставить жителей ехать за черту города сможет только полноценный аутлет со скидками и большим количеством качественного товара.

Классический формат аутлета подразумевает площади гораздо скромнее, чем в торговых центрах. Если торговые комплексы находятся в черте города или на окраине, то аутлеты только за городом. В таких центрах есть площади, занятые фудкортом, но нет развлекательной части, предусмотрены только помещения для детского досуга.

Размещение аутлетов именно на удалении от города связано не только с более низкой стоимостью земли, которая позволяет держать традиционные для аутлетов низкие арендные ставки. Владельцы европейских люксовых брендов не стремятся продвигать свои стоки, поэтому для успешных продаж элитные стоки находятся в пригородах. Это позволяет и покупателям, и фирмам избегать широкой популярности и оставаться в тени.

**ОБРАТНАЯ ЛОГИКА** В России логика возникновения формата была обратной. Появление аутлетов в России может быть связано с отсутствием свободных торговых площадей в интересных с точки зрения развития торговых проектов городах. Поскольку свободных пятен под строительство новых торговых комплексов или гипермаркетов в центральных районах мегаполисов давно нет, застройщики обращаются к загородным участкам, где → 38