

энергетика

Стройки запутались в кабеле

Кризисная ситуация, в которой оказалось ОАО «Ленэнерго», напрямую отразилась на девелоперах. В сокращенную на 30% инвестиционную программу компании для присоединения к электрическим сетям попала лишь половина из 150 жилых объектов, планируемых к сдаче в ближайшие полтора года.

— круглый стол —

Пути выхода из сложившейся ситуации обсуждали участники круглого стола «Энергетики и девелоперы. Новая реальность», организованного ИД «Коммерсантъ». В дискуссии приняли участие представители профильных комитетов правительства Петербурга, электросетевые организации — АО «Санкт-Петербургские электрические сети» (СПбЭС), ЛОЭСК, «Петербургская бытовая компания», девелоперы — Hansa Group, «Дальнестрой», «Норманн», «ЛСР Недвижимость Северо-Запад», «Полис Групп», «Росстройинвест», «Балтрос», Кулущская строительная компания, юридические и консалтинговые фирмы.

Антикризисная программа

В рамках круглого стола Андрей Бондарчук, председатель комитета по энергетике и инженерному обеспечению Петербурга, рассказал, что ранее город не поддерживал официально представленную антикризисную программу «Ленэнерго», которая выносилась на заседании совета директоров компании, потому что она «сырая и требует доработки». Но сегодня как на региональном, так и на федеральном уровне рассматривается комплекс антикризисных мероприятий, которые помогут стабилизировать ситуацию вокруг «Ленэнерго».

Из-за своей финансовой несостоятельности энергокомпания не может исполнить ранее взятые на себя обязательства по присоединению объектов жилищного строительства Петербурга. По информации комитета по энергетике и инженерной инфраструктуре, сегодня из 150 таких объектов, планируемых к сдаче в ближайшие полтора года, подтверждение на присоединение к сетям получили лишь 77. Именно столько жилых комплексов нашли свое отражение в сокращенной на 30% программе ОАО «Ленэнерго», которая размещена на сайте компании. «Пока этот документ не направлялся в органы исполнительной власти, но мы его проработали на предмет жизнеспособности. И четко понимаем, что если этот документ будет принят в таком формате, то это повлечет большие сложности не только в сегменте строительства, но и в смежных областях», — прокомментировал Андрей Бондарчук. Что касается объектов бюджетного строительства, то, по его словам, все запланированные к сдаче больницы, школы, детские сады будут подключены в первоочередном порядке.

Николай Копытин, генеральный директор компании «Норманн», выход из сложившейся ситуации видит в продаже активов компании «Ленэнерго»: «Это не бедная компания, она располагает значительными активами. Их нужно продать, а вырученные средства пустить на выполнение обязательств по договорам технологического присоединения. Альтернативы нет. На рынке Петербурга достаточно много других сетевых компаний, которые предлагают разумные тарифы и решения при присоединении к электрическим сетям. Неужели ЛОЭСК и СПбЭС не могут приобрести доли „Ленэнерго“ и закрыть обязатель-

ств этой сетевой компании? Подчеркну, что девелопер не имеет большой маржи, как думают некоторые. Например, компания „Норманн“ продает социальное жилье. Мы выполняем ответственную задачу обеспечения достойными квадратными метрами значительной части населения нашего города. Мало того, что сегодня на всех девелоперах лежат обязательства по созданию социальной инфраструктуры за свой счет, так еще и энергетика нас подводит, что напрямую влияет на сроки ввода объекта в эксплуатацию. Так недалеко и до социального взрыва».

Андрей Сизов, генеральный директор АО «Санкт-Петербургские электрические сети» (100% акций принадлежит Петербургу), отметил, что все чистые активы «Ленэнерго» сегодня оцениваются на уровне 76 млрд рублей. «Продажа активов — это правильный путь, который бы позволил „Ленэнерго“ ответить по своим обязательствам», — подчеркнул господин Сизов. По его словам, СПбЭС готова рассмотреть приобретение каких-то отдельных активов компании. Он также уверен, что другие игроки электросетевого рынка города и области будут заинтересованы в их приобретении.

С другой стороны, по данным СМИ, долги «Ленэнерго» намного превышают объем средств, который может быть выручен после реализации чистых активов компании.

Поиск индивидуальных решений Олег Барков, генеральный директор Hansa Group, считает, что большая часть обсуждаемых антикризисных мер в отношении ОАО «Ленэнерго» является очень долгосрочными решениями. «Локапитализация, бюджетные вливания, распродажа активов будут обсуждаться несколько месяцев, после чего, может быть, у энергокомпании появятся деньги на реализацию своих обязательств по присоединению жилых объектов к



Многие участники круглого стола говорили и о таком антикризисном механизме, как продажа «Ленэнерго» части своих активов

электрическим сетям. Любальное решение, безусловно, будет найдено, но заработает оно не раньше середины 2016 года. Тем временем части девелоперов нужно сдавать жилые объекты уже в текущем году. Я уверен, что лучший выход из ситуации для таких компаний — это оперативный поиск индивидуальных решений. Кроме этого, я бы рекомендовал не ослаблять бдительность и тем застройщикам, объекты которых включены в сокращенную инвестиционную программу „Ленэнерго“ на 2016 год», — прокомментировал Олег Барков.

Один из вариантов — обращение девелоперов к смежным электросетевым компаниям, которые могут взять на себя реализацию части договоров «Ленэнерго» на технологическое присоединение.

Андрей Сизов сообщил, что СПбЭС активно включилась в разрешение возникшей ситуации и работает с каждым обратившимся в компанию застройщиком индивидуально. «В некоторых случаях, но скорее это исключение, чем практика, мы можем предложить альтернативу по присоединению, и мы это делаем. Также СПбЭС готова рассматривать проведение строительно-монтажных работ для тех объектов, рядом с которыми существует источник — распределительная подстанция „Ленэнерго“, но к ней нужно подвести сети от потребителя», — прокомментировал он.

Анна Конева, заместитель генерального директора по развитию АО «Санкт-Петербургские электрические сети», пояснила, что обратившимся за помощью в СПбЭС клиентам для начала следует пойти в «Ленэнерго» с просьбой перевести договор из денежного в денежно-имущественный, либо в имущественный. По ее словам, уже есть случаи, когда заявки по рекомендациям СПбЭС обращались в «Ленэнерго», однако пока смежная сетевая компания не вышла на диалог по этому поводу. Анна Конева подчеркнула, что при согласии трех сторон — «Ленэнерго», СПбЭС и потребителя — можно перевести обязательства по договору об осуществлении технологического присоединения на СПбЭС.

Сбой в сети

— девелопмент —

ОАО «Ленэнерго» сообщило, что, несмотря на кризисную ситуацию, присоединит все жилые комплексы Петербурга, запланированные к сдаче в текущем году, в срок. Однако в комитете по энергетике и инженерному обеспечению Петербурга заявили, что пока энергомониторинг официально не согласовывал с властями города свои планы по присоединению этих объектов. Чтобы избежать коллизий с присоединением в будущем, застройщикам следует заключать имущественные договоры с электросетевыми организациями, уверяет эксперты.

В середине мая ОАО «Ленэнерго» (входит в «Россети») распространило официальный пресс-релиз, в котором сообщает, что до конца года компания присоединит к сетям 146 жилых комплексов в Петербурге. Согласно данной информации, электросетевая организация уже завершила работы по подключению части объектов. В частности, «Ленэнерго» выдало акт о технологическом присоединении застройщикам ЖК «Дом на Тухачевского» (объект «ЛенСпецСМУ» в Красногвардейском районе), «Юнтолово» (от компании «Плавстрой-СПб» в Приморском районе) и «Паркола» (от компании «Патриот-Нева» в Выборгском районе). Кроме этого, «Ленэнерго» готово выдать мощность еще для части жилых комплексов, сети для которых уже построены, говорится в сообщении монополиста. Испытывали ли эти объекты затруднение с присоединением еще пару месяцев назад, в пресс-службе энергомонополиста не уточняют.

Стоит сказать, что еще в конце февраля комитет по энергетике и инженерному обеспечению Петербурга собрал застройщиков на совещании, где сообщил, что около 30 жилых объектов, запланированных к вводу в 2015 году, не будут присоединены к электрическим сетям ОАО «Ленэнерго», у которого возникли финансовые трудности. В списке застройщиков, объекты которых столкнулись с проблемами присоединения, значились такие компании, как «Лидер Групп», ИУП, «Леонтьевский мыс», «Воин-В», «Росстройинвест» и другие девелоперы, многие из которых полностью или частично заплатили монополисту за его услугу.

Причин, которые привели к такому стечению обстоятельств, несколько. Самая очевидная — это банкротство банка «Таврический», где у энергокомпании «зависли» средства в размере 16,5 млрд рублей (4,5 млрд рублей компания получила в апреле в итоге санации банка, а оставшиеся средства размещены в виде долгосрочных субординированных депозитов на 20 лет). Среди других факторов трудной экономической ситуации в самой энергокомпании называют тарифно-балансовые решения Смольного из-за которых с 2011 года, энергокомпания недополучила 20 млрд рублей (около 12 млрд рублей составили выпадающие доходы из-за некорректного расчета объема электроэнергии, передаваемой по сетям компании, а 8 млрд рублей — это потери из-за так называемого сглаживания тарифов).

В итоге ОАО «Ленэнерго» пришлось сократить свою инвестиционную программу на 30%. Ранее она была утверждена Минэнерго РФ на уровне 156 млрд рублей. В частности, по дан-

ным Live-Energy, «Ленэнерго» сократило затраты на техприсоединение в этом году по Петербургу на 53% — до 8,1 млрд рублей.

Но в «Ленэнерго» говорят, что несмотря на секвестирование инвестпрограммы, энергокомпания прилагает все усилия, чтобы застройщики не сорвали сроки ввода домов. «Специалисты сетевой компании неоднократно встречались с представителями строительных компаний и комитета по энергетике Петербурга. Результатом совещаний стал согласованный сторонами список жилых комплексов, ввод которых запланирован на 2015 год, — говорится в официальном сообщении «Ленэнерго». — Специалисты компании провели тщательный аудит работ по каждому объекту. По некоторым из них сетевая компания скорректировала технические условия для ускорения процесса присоединения к сетям». В итоге компания планирует подключить все объекты к электрическим сетям, несмотря на то, что «деятельность по технологическому присоединению убыточна для сетевой организации».

В комитете по энергетике и инженерному обеспечению Петербурга сообщили, что «Ленэнерго» официально не согласовывало с комитетом свои планы по присоединению жилых комплексов, сдача которых запланирована в текущем году. «Администрация города прилагает максимальные усилия для разрешения сложившейся ситуации с застройщиками, однако, к сожалению, мы не видим реальных шагов руководства „Ленэнерго“ к исполнению принятых на себя обязательств», — добавили в комитете по энергетике.

Электросетевой разброс

В то же время к разрешению сложившейся ситуации с присоединением жилых объектов, которое должно было осуществиться в текущем году, присоединились и другие участники электросетевого рынка. Ранее Андрей Бондарчук, председатель комитета по энергетике и инженерному обеспечению Петербурга, говорил, что по объектам, работы по присоединению которых еще не начаты, рассматривается присоединение к АО «Санкт-Петербургские электрические сети», которое на 100% принадлежит городу.

Андрей Сизов, генеральный директор АО «Санкт-Петербургские электрические сети» (СПбЭС), говорит, что в тех случаях, где есть возможность, компания может предложить альтернативу по присоединению. Но это скорее исключение, чем правило, подчеркивает он. По его словам, компания СПбЭС готова рассматривать проведение строительно-монтажных работ для тех объектов, рядом с которым существует источник — распределительная подстанция «Ленэнерго», но к ней нужно подвести сети от потребителя.

В принципе, специалисты СПбЭС отмечают, что клиентам, которые обратились за помощью в их компанию вначале должны пойти в «Ленэнерго» с просьбой перевести договор из денежного в денежно-имущественный, либо в имущественный. В СПбЭС говорят, что при согласии трех сторон — «Ленэнерго», СПбЭС и потребителя — можно перевести обязательства по договору об осуществлении технологического присоединения на СПбЭС.

В частности, Игорь Оноков, генеральный директор девелоперской компании «Леонтьевский мыс», сообщил, что в случае с ЖК «Леонтьев-

ский мыс» компания закрыла договор с «Ленэнерго» и начала работать с АО «Санкт-Петербургские электрические сети». «Повторных платежей это не потребовало. Завис первый взнос „Ленэнерго“, составляющий 10% от всей стоимости, но это вопрос экономического и на подключение дома к сетям он не повлияет», — прокомментировал ситуацию Игорь Оноков.

В компании «Росстройинвест» сказали, что у застройщика подключение одного проекта зависит от «Ленэнерго». Представитель девелопера выразил уверенность, что в течение месяца все необходимые работы будут завершены.

Имущественный договор во спасение

В комитете по энергетике и инженерному обеспечению Петербурга говорят, что для того, чтобы в будущем у застройщиков не возникло проблем с присоединением к электрическим сетям в подобных форс-мажорных ситуациях, им следует заключать имущественные договоры с электросетевыми организациями. Такой тип договоров предполагает, что девелоперы сами строят сети и энергообъекты, а потом передают их в собственность энергетическому монополисту.

«В случае с ЖК „Леонтьевский мыс“ мы работаем по имущественному договору, поэтому нам проще реагировать на произошедшие изменения. С другой стороны, если „Ленэнерго“ не присоединит дом к энергосетям, хочется не ходить, а придется доделывать все работы самому. Иначе это может привести к срыву сроков сдачи дома. Но дополнительные расходы застройщика по присоединению дома отразятся на стоимости квадратного метра для

ные санкции за нарушение сроков строительства жилых домов, которые дольщики возложат на девелоперов, а также убытки в размере стоимости повторной платы за подключение к сетям другой электросетевой компании, застройщики захотят возместить за счет „Ленэнерго“. И, скорее всего, пострадавший девелопер сможет компенсировать свои убытки только в судебном порядке. Полагаю, что вероятность получить компенсацию с „Ленэнерго“ в добровольном порядке в сложившейся ситуации очень мала», — заключила Майя Петрова.

Новый подход

Участники круглого стола констатировали, что нужно менять подходы к резервированию мощности в энергосистеме. Сегодня в Петербурге многие распределительные подстанции недогружены, так как фактическая нагрузка на них, как правило, меньше, чем запланированная. «Это связано с медленным ростом набора нагрузок и порой завышенными расчетными данными, которые предоставляются к заявке на технологическое присоединение. По специальной расчетной формуле вообще полагается 50% сети держать в резерве. Но для резервирования сети могут использоваться и другие источники, в том числе и распределительная сеть среднего напряжения. Мы ведем работу с „Системным оператором“ и пытаемся доказать, что можно найти источники мощности уже на существующих центрах питания», — прокомментировал ситуацию Александр Кондратьев, заместитель генерального директора по технической политике СПбЭС.

По его словам, многие существующие сегодня источники питания в Петербурге загружены менее чем на 25%, и к ним можно присоединять новых потребителей. «Пока все они наберут нагрузку, придет время строить новый центр питания вблизи них и переводить нагрузку уже туда. Тем более что мы получим хорошее резервирование по сети среднего напряжения. К сожалению, „Системный оператор“ стоит на формальной позиции: как только мощность превышает установленную трансформаторную плюс 5%, что позволяет длительную перегрузку, технологическое присоединение к центру питания запрещается. В то же время трансформаторы по техническим характеристикам позволяют как минимум двухчасовую перегрузку в 130%. За это время сеть выходит из утретнего или вечернего пиков потребления», — добавил он.

Специалисты сошлись во мнении, что нужно корректировать нормативную базу. Но если будут изменены основополагающие документы, это потребует более высококвалифицированной работы при проектировании как внутреннего инженерного оборудования в доме, так и принципов построения сетей, потому что пиковых нагрузок и требований к надежности никто не отменял.

Святослав Федоров

конечного потребителя», — высказал свою точку зрения Игорь Оноков.

Со своей стороны Андрей Тетых, президент группы компаний «Агентство развития и исследований в недвижимости», также уверен, что денежно-имущественный договор может стать единственным спасением для девелоперов. «„Ленэнерго“ никогда не отличалось пунктуальным и точным исполнением собственных обязательств. Я не знаю прецедентов того, чтобы по денежному договору кто-то заплатил за киловатты „Ленэнерго“ и получил эти киловатты вовремя и в том объеме, о котором договаривались. Все всегда позже. Именно поэтому пока была такая возможность, строительный комплекс шел не на денежные, а на имущественно-денежные договоры, оплачивая только стоимость подключения, а все работы проводя самостоятельно», — говорит он.

Арсений Васильев, генеральный директор ГК «Униспо Петропаль», считает, что проблема развития «Ленэнерго» имеет государственное значение. «Мы говорим о предпрятии, которое формирует энергетическую отрасль в одном из самых динамично развивающихся регионе страны. Энергетическая инфраструктура создается на десятилетия — ее будут использовать несколько поколений. Нельзя допустить, чтобы на развитие этой инфраструктуры влияли кассовые разрывы и недостаточность финансирования, которые существуют в „Ленэнерго“ уже далеко не первый год. Во всем мире есть стандартная процедура решения таких проблем — кредитование с участием длинных государственных денег. Эта схема вполне применима и у нас», — прокомментировал он.

Святослав Федоров