

# Review Восточный экономический форум

## Как обустроить Дальний Восток

Жилищное строительство на Дальнем Востоке сейчас не удовлетворяет нужды населения: цены на жилье неподъемны, и строится его слишком мало. Это накладывается на общеэкономический упадок в регионе, поэтому люди продолжают отсюда уезжать. Удастся ли властям повернуть ситуацию вспять за счет создания территорий опережающего социально-экономического развития, покажет время.

— градостроительство —

### Лидеры и аутсайдеры

Дальневосточный федеральный округ — огромный регион: его площадь составляет 36% от площади всей России, он очень разный и по климату, и по экономическому развитию, и по благосостоянию населения. Соответственно, жилищное строительство здесь развивается тоже по-разному. Если верить данным Росстата, всего с начала года (с января по июль) в округе был возведен почти 1 млн кв. м жилья, а наиболее активно строят дома в трех субъектах — Приморском крае (237,9 тыс. кв. м), Хабаровском крае (220 тыс. кв. м) и Якутии (207,5 тыс. кв. м). Для сравнения: за этот же период в Подмосковье, которое в 134 раза меньше по площади, было возведено 2,7 млн кв. м жилья.

Абсолютный аутсайдер отрасли в округе — Магаданская область: с начала года на Колыме было возведено всего 7,2 тыс. кв. м жилья, а в столице края — пять домов общей площадью 574 кв. м, причем построены они были за счет средств населения. Впрочем, и это настоящий прорыв. За аналогичный период 2014 года жилье дома здесь не вводились в принципе. Теперь, по словам губернатора Владимира Печеного, в городе с нетерпением ждут ввода в эксплуатацию 48-квартирного девятиэтажного дома на Колымской улице.

«Столь плачевная ситуация в городе объясняется просто: ничего своего на Колыме нет — все приходится завозить «с материка» — стройматериалы, оборудование, а это дорого, плюс накладываются местные климатические особенности — строительство приходится вести в условиях вечной мерзлоты, что тоже удорожает весь процесс», — говорит



АЛЕКСАНДР ПЕТРОВ / АСС

Сергей Николаев, гендиректор компании «Идеал-строй», занимающейся строительством жилья в Хабаровском крае. Но ситуация с дефицитом качественных стройматериалов — это проблема всего Дальневосточного округа: очень многое приходится везти из западных регионов страны, даже обычный облицовочный кирпич.

Кроме того, дефицит новостроек отражается и на вторичном рынке. По данным федерального портала по недвижимости «Мир квартир», за последний год цены на «вторичку» в Магадане выросли на 11,2%. Сильнее подорожало вторичное жилье лишь в Южно-Сахалинске (+14%), но на Сахалине новое строительство все же ведется (с начала года здесь возведено 164,5 тыс. кв. м), а рост цен объясняется высоким спросом. «Там работает много иностранных компаний, занятых нефте- и газодобычей, считаю, что их иностранные специалисты — основные покупатели, отсюда и высокий ценник», — говорит Роман Макаренко, генеральный директор портала «НОВОСТРОЙ.РФ».

А в остальной проблемной строительной отрасли в регионе не особенно отличаются от общероссийских: дорогие кредиты, низкая покупательная способность населения, нехватка квалифицированных кадров и т. д.

### Смарт-квартиры и хобби-комнаты

По словам Романа Макаренко, наиболее активно новостройки «растут» сейчас в Хабаровске: здесь возводится одновременно 48 объектов. На втором месте Владивосток, где в активной стадии строительство 30 жилых комплек-

сов, на третьем — Якутск (28 проектов), на четвертом — Благовещенск (26 проектов), на пятом — Южно-Сахалинск, где сейчас возводятся 6 новостроек. «К сожалению, в Петропавловске-Камчатском, Магадане и Биробиджане жилищное строительство либо отсутствует вообще, либо представлено одной-двумя новостройками», — утверждает эксперт.

Цены по Дальневосточному федеральному округу также распределены неравномерно. Лидерство занимает столица Сахалинской области — 106 483 руб. за квадрат — чудовищная цифра для Дальнего Востока», — ужасается Роман Макаренко. Значительно ниже цены на новостройки в Хабаровске — 70 468 руб. за 1 кв. м — и во Владивостоке — 71 233 руб. за 1 кв. м. В Якутске средняя цена за квадрат — 67 581 руб., в Благовещенске — 60 250 руб.

Безусловно, в каждом субъекте своя строительная специфика. Из масштабных проектов, реализуемых на территории округа, можно выделить следующие. Например, китайские бизнесмены, компания АПИН, возводит жилой комплекс «Питер» в Благовещенске — это целый микрорайон, строительство которого рассчитано на десять лет. За два года построены и введены в эксплуатацию две очереди, цена 1 кв. м — от 60 тыс. руб.

Во Владивостоке планируется возвести около 2,8 млн кв. м жилья. Наиболее значимым станет микрорайон «Уссурийский» на площади 516 га (район бухты Горностаи), участок в 84 га под малоэтажную застройку выделяется и на полуострове Саперном. Ну а пока на берегу бухты Патрокл возводится жилой комплекс «Восточный бриз»: первая очередь проекта предусматривает строительство

всего четырех домов, зато будущие жильцы смогут воспользоваться новой трассой п. Новый — Де Фриз — Седанка — Патрокл (М60), а также вантовыми мостами через бухту Золотой Рог и на остров Русский. Цены в этом ЖК начинаются от 60 тыс. руб. за квадрат, в среднем — 71 тыс. руб. за 1 кв. м.

А вот в Хабаровске малоэтажная застройка уже вошла в моду: здесь по этому принципу реализуют сразу три проекта — жилые комплексы Greenville, «Солнечный город» и «Модежный». Каждый проект интересен по-своему. Например, квартал «Модежный» строится на территории 20 га, девелопер называет его «первым проектом комплексной застройки», возводимым по принципу «город в городе». Это всероссийский проект, а Хабаровск — первый город по запуску проекта такого формата на Дальнем Востоке! — хващается застройщик на своем сайте.

Здесь помимо жилья планируют возведение социальной и коммерческой инфраструктуры, в том числе торгового центра, медицинского центра, бизнес-центра, фитнес-клуба, ресторанов и кафе, магазинов, офисов. Средние цены — 70,4 тыс. руб. за 1 кв. м, среди преимуществ жизни в квартале называются такие необычные форматы жилья, как «смарт-квартиры» (где функционален каждый метр!), а в будущем обещают запустить в продажу «дома с хобби-комнатами» (помещения, где можно организовать мастерскую или просто хранить вещи).

### Китайское нашествие и корейское присутствие

Жилищным строительством на Дальнем Востоке активно интересуются инвесторы из Китая, Южной Кореи и Японии, что в общем-то логично и помимо политических амбиций объясняется не только территориальной близостью, но и экономическим расчетом. Наиболее плотно китайский капитал присутствует в Благовещенске. Город находится прямо на границе с КНР — чтобы доехать до соседнего Хэйхэ, даже не нужна виза.

Китайские компании здесь, в отличие других городов Дальнего Востока и Сибири, свое присутствие не скрывают. «Единственный учредитель вышеупомянутой компании АПИН, строящей масштабный ЖК «Питер», по данным ЕПРЮЛ, — гражданин КНР Ван Вэнсинь. Все зовут его Апин, он живет в Благовещенске, отлично говорит по-русски и сам всем руководит», — рассказывает Роман Макаренко.

Еще один серьезный девелопер, где ключевые сотрудники и владельцы являются китайскими гражданами, — компания ХУАФУ, которая построила в городе уже много зданий, как жилых, так и коммерческих. Строит, по словам местных экспертов, «быстро и

качественно, с ними весьма комфортно работать». Кроме того, китайские бизнесмены возводят здесь ЖК «Лазурный берег» — большой жилой комплекс прямо возле таможи. В других городах Дальнего Востока китайский бизнес также присутствует, однако предпочитает это не афишировать.

Однако в перспективе возможно серьезное расширение официального китайского присутствия в регионах Дальнего Востока. Сейчас ведутся переговоры между инвесторами из Поднебесной и местными финансовыми структурами о создании инвестиционного фонда, который бы финансировал реализацию проектов развития инфраструктуры и жилищного строительства. Уставный капитал фонда будет составлять 1 млрд юаней (около 10 млрд руб.). При этом планируется, что 51% уставного капитала будет сформирован китайской стороной, остальная часть — российскими партнерами, впоследствии капитал фонда может быть увеличен в десять раз. Одним из отечественных партнеров может стать местный Алмазэргизбанк. Впрочем, эти переговоры еще далеки от завершения.

Помимо китайцев в регионе присутствуют и инвесторы из Южной Кореи. Например, в Хабаровске есть застройщик «Керент», который возводит ЖК «Созвездие». По словам первого заместителя председателя правительств по экономическим вопросам Василия Шихалева, в Хабаровском крае присутствует 81 компания с корейскими инвестициями.

### Надежда на TOP

Несмотря на все вышперечисленное, люди продолжают покидать Дальний Восток, причем как северные территории, так и наиболее благоприятные для жизни южные. Причины понятны: экономические проблемы, нет достойной работы, высокие цены на жилье. Сложившиеся власти сейчас пытаются любыми средствами остановить миграцию.

Последняя идея — создание на Дальнем Востоке территорий опережающего социально-экономического развития (ТОР), на которых устанавливается особый правовой режим ведения предпринимательской и других видов деятельности. В частности, предусмотрены льготные налоговые условия, упрощенные административные процедуры и др.

Они образуются не только в целях развития отраслей экономики и привлечения инвестиций (как особые экономические зоны), но и для создания комфортных условий проживания населения.

Впрочем, процесс только в самом начале и как скажется эта прекрасная идея на уровне жизни населения и жилищном строительстве — покажет будущее.

Татьяна Рюткина

## Генерация 7

— энергетика —

Среди источников финансирования энергетики Дальнего Востока называлась возможность незначительного увеличения цены на мощность в ценовых зонах оптового рынка. Накопленный финансовый долг РАО «ЭС Востока», значительная часть которого сформировалась еще во времена РАО ЕЭС, может быть компенсирован за счет привлечения 85 млрд руб. от ВТБ, это предложение поддержано министерствами.

### Должники в погонах

Одна из основных проблем дальневосточной энергетики — колоссальные долги поставщиков за электроэнергию и тепло, которые на 1 июля составили примерно 23 млрд руб. РАО «ЭС Востока» насчитало свыше 98 юридических лиц в ДВФО, которые имеют задолженность за поставленные энергоресурсы. Бесспорными лидерами являются предприятия оборонного и коммунального комплексов.

Особенно выделяется среди них ОАО «Оборонэнергосбыт», монополия поставщик электроэнергии для нужд Минобороны. На середину августа долг «Оборонэнергосбыта» за электроэнергию компании «РАО „ЭС Востока“» составлял 1,65 млрд руб., из них 1 млрд руб. — основное энергосбыту региона Дальневосточной энергетической компании (ДЭК). Причем с начала года долг вырос в 2,5 раза: на 1 января он составлял 638 млн руб. 18 августа ДЭК ограничила энергоснабжение двух принадлежащих этому потребителю котельных в Хабаровске и других его объектов: компания не соглашалась иначе погасить долг. Лишь благодаря настойчивости Минобороны на следующий день должник перевел на счета ДЭК 200 млн руб. и ограничения были приостановлены. Другие предприятия, накопившие огромную задолженность перед дальневосточными энергетиками, попали в списки злостных неплательщиков, составленный РАО «ЭС Востока» в мае: это ОАО «Амурские коммунальные системы» (887,8 млн руб.), ОАО РЭУ (поставщик тепла для Минобороны, 223,7 млн руб.), ООО «УЖКХ Петропавловско-Камчатского» (231,5 млн руб.).

Неплатежи недобросовестных потребителей мешают энергетикам рассчитывать за поставленные энергоносители, тем самым ставя под угрозу подготовку к отопительному сезону, срывая финансирование ремонтных кампаний и создавая дыру в бюджете, компенсации которой за счет кредитных средств сейчас очень дорога в силу экономической ситуации и роста ставок.

### Прозрачный бюджет

Невзирая на дефицит средств, энергетика Дальнего Востока постепенно модернизируется. Для решения первоочередных проблем с генерацией в регионе президент своим указом в 2012 году выделил «РусГидро» 50 млрд

руб. из бюджета на строительство четырех новых электростанций, которые обеспечат электроэнергией и теплом районы, испытывающие наибольший их дефицит. В рамках указа президента РФ о развитии Дальнего Востока будут построены ТЭЦ в городе Советская Гавань, первая очередь Сахалинской ГРЭС-2, первая очередь Якутской ГРЭС-2 и вторая очередь Благовещенской ТЭЦ. Общая электрическая мощность новых станций составит 543 МВт, тепловая — 872 Ккал/ч.

Для того чтобы обеспечить максимальную прозрачность расходования средств, к процессу привлечен Сбербанк, который обеспечивает контроль за движением средств при помощи обособленных банковских счетов. Он на конкурентной основе отобрал инжиниринговые компании, проводившие независимый ценовой аудит проектно-сметной документации по каждому объекту. Минэкономики, Минэнерго и Счетная палата имеют возможность в постоянном режиме анализировать ход проектов и контролировать целевое расходование средств. На данный момент готовность четырех энергообъектов, строящихся с привлечением бюджетных средств, составляет от 7% до 70%: в наименьшей стадии готовности находится Сахалинская ГРЭС-2, а технологическая готовность трех остальных электростанций составляет 40–70%.

### Восток — дело теплое

Первой из четырех новых станций будет введена в строй Благовещенская ТЭЦ (вторая очередь): ее планируют запустить до конца года. Строительство второй очереди действующей ТЭЦ, обеспечивающей 85% потребностей города теплом, ведется с конца 2013 года. В начале августа на ней начались испытания оборудования. Новая очередь, работающая на угле Еркөөвского месторождения в Амурской области, дополнит имеющуюся Благовещенскую ТЭЦ. В результате не только увеличится электрическая (до 400 МВт) и тепловая (до 1005 Ккал/ч) мощность ТЭЦ, но и появится возможность заместить выбывающие мощности котельных Благовещенска. Генподрядчиком выступает ОАО «Силловые машины».

### ОЭЗ под напряжением

Строительство ТЭЦ в Советской Гавани электрической мощностью 120 МВт и тепловой — 200 Ккал/ч началось в середине 2011 года. Новая станция обеспечит теплом и электроэнергией развивающуюся в этом регионе портовую особую экономическую зону (ОЭЗ). Она в перспективе будет включать в себя контейнерные и угольные терминалы, многопрофильный портовый и судоремонтный центр, предприятия по переработке рыбы и морепродуктов. Также станция сможет покрыть энергозатраты региона, которые увеличатся в результате роста грузопотока после модернизации участка Комсомольск-на-Амуре —

Советская Гавань (плановый грузопоток — 35,7 млн тонн в год). Станция будет обеспечивать потребности Совгаванского и Ваннинского районов, и после ее пуска можно будет вывести из эксплуатации старую Майскую ГРЭС, работающую с низким КПД. Новая ТЭЦ будет использовать местное топливо — предположительно каменный уголь Ургальского месторождения. Общая стоимость строительства, согласно заключению Благовещенской ТЭЦ, составит 18,59 млрд руб., генподрядчиком выступает ОАО «Любазэлектросервис».

До конца года энергетика надеются завершить основные работы по строительству дымовой трубы, закрыть тепловую контур главного корпуса, а также приступить к монтажу первого котлоагрегата и начать строительство схемы выдачи тепловой мощности.

### База для экспорта

Еще один проект расширения энерго мощностей на Дальнем Востоке — строительство первой очереди Сахалинской ГРЭС-2 на западном побережье Сахалина в районе села Ильинское. По проекту электрическая мощность составит 120 МВт, тепловая — 18,2 Ккал/ч. Станция будет работать на сахалинских бурых углях. Генподрядчиком строительства выступает АО «ТЭК „Мосэнерго“».

Сахалинская ГРЭС-2 заместит выбывающие мощности Сахалинской ГРЭС. Также избыточные мощности Сахалинской ГРЭС-2 наряду с потенциалом других сахалинских электростанций могут быть использованы для обеспечения экспорта по планируемому энергомосту Сахалин — Хоккайдо, который сейчас активно обсуждается.

Строительно-монтажные работы на станции начались в апреле. На Сахалинской ГРЭС-2 уже смонтирован бетонно-растворный узел для производства бетона на площадке, подготовлены котлованы. 26 августа начались бетонные работы по устройству фундаментов главного корпуса, проходной и административно-бытового корпуса. Закончено основное оборудование, генподрядчику выплачены авансы. На середину июля профинансировано 9,3 млрд руб.

### Тепло среди мерзлоты

Первая очередь Якутской ГРЭС-2, еще один новый проект, заменит выбывающие мощности Якутской ГРЭС и создаст резерв в Центральном энергорайоне Якутии. Электрическая мощность составит 193 МВт, тепловая — 469 Ккал/ч. Генподрядчиком строительства выступает АО «ТЭК „Мосэнерго“».

Пока пуск станции намечен на третий квартал 2016 года. Станция находится в высокой степени готовности. Уже завершены монтаж всех четырех газотурбинных установок. Несмотря на тяжелейшие климатические условия, сооружение станции идет без нарушения сроков.

Наталья Семашко

## История с демографией

— социальная ответственность —

Одной из проблем Дальневосточного региона традиционно считается убыль населения. В прошлом году тенденцию удалось переломить, однако, чтобы на Дальнем Востоке стабилизировалась демографическая ситуация, по словам экспертов, необходимо сделать регион привлекательным для молодежи.

### Истоки проблемы

Как говорится в оперативном мониторинге экономической ситуации, составляемом Министерством экономического развития совместно с РАНХиГС, негативные демографические тенденции, а также снижение инвестиций в основной капитал не позволяют рассчитывать на рост в 2015–2016 годах фундаментальных факторов производства — труда и капитала. То есть демография является одним из ключевых факторов развития экономики — как на уровне страны, так и на уровне региона. «Исторически сложилось, что в нашей стране люди стремятся поехать жить в обе столицы, либо в крупные города. Замотивировать людей на переезд в непопулярные, но перспективные с точки зрения страны регионы можно либо высокими зарплатами, либо дав некую основу для развития, как в указанном примере», — говорит эксперт банка «БКС Премьер» Сергей Девнека.

Одной из причин такого положения дел эксперты называют излишнюю централизацию российской экономики. «Нужно гораздо больше давать возможностей и прав регионам, оставляя у них больше денег, а не вкладывая все в центр. Привлечение рабочих рук на Дальний Восток, безусловно, положительно скажется на демографии», — говорит директор Института отраслевого менеджмента РАНХиГС Елена Иванкина.

На сегодняшний день в Минвостокразвития решили сконцентрировать свои усилия на решении демографических проблем региона. По данным ведомства, прошлый год стал годом естественного прироста населения на Дальнем Востоке: рождаемость превысила смертность на 9334 человека, при этом всего за один год более чем на четверть сократился отток населения. В частности, в министерстве уже началась работа над новой программой «Демографическая политика Дальнего Востока до 2030 года», основой для создания документа стали результаты всероссийской конференции «Демографическое развитие Дальнего Востока», прошедшей в мае. В частности, концепция демографической политики Дальнего Востока предполагает стабилизацию численности населения ДФО на уровне 6,2 млн человек и создание условий для его последующего роста, прежде всего за счет трудовой миграции на территории опережающего развития. Основная задача, стоя-

щая перед министерством, — преодолеть накопившиеся негативные тенденции.

### Прямая поддержка

Как считает директор ФАУ «ДальНИИ рынка» Минвостокразвития Вадим Заусаев, ранее проведенные исследования показали, что более высокие темпы промышленного развития не улучшают демографические тенденции. Например, в Ульяновском районе Хабаровского края благодаря созданию нефтяного терминала и расширению логистических услуг объем производства за период 2006–2011 годов вырос 9,5 раза, а потеря населения сохраняется на одном из самых высоких уровней — 28,7%, говорит он. То же касается Бурейского района в Амурской области. Строительство и пуск Бурейской ГЭС, несмотря на рост социальной инфраструктуры, не позволили улучшить демографическую ситуацию: сохраняется отрицательный как естественное, так и миграционное движение населения. «Реализация масштабных проектов для улучшения демографической ситуации — условие необходимое, но недостаточное. К тому же это процесс длительный, а влияние его косвенное», — говорит господин Заусаев. По его словам, меры государственной поддержки должны быть прямыми, то есть непосредственно касающиеся благосостояния дальневосточников и в то же время снижающие затраты дальневосточной экономики. Например, в числе таких мер исследователь называет снижение тарифов на тепло и бесплатный проезд в западные регионы страны.

«В Дальневосточном федеральном округе нет регионов, общая продолжительность жизни в которых выше, чем по России в целом, отставание составляет почти три года. Лучшие практики не анализируются и не обобщаются», — говорит генеральный директор Института научно-общественной экспертизы Сергей Рыбальченко.

«Основной упор нужно делать на факторы, которые приводят к оттоку населения: уровень доходов, качество жизни, жилье. Эти факторы являются главными для роста рождаемости и миграционной привлекательности», — говорит Сергей Рыбальченко. По его словам, средства на новые меры можно получить от так называемого демографического маневра — от повышения акцизов на крепкий алкоголь и табак до среднего в ЕС уровня, а также на крепкий алкоголь в два с половиной раза. По мнению господина Рыбальченко, такое решение позволит снизить потребление алкоголя на 30%, сохранит жизни более 300 тыс. человек и обеспечит рост доходов бюджета от акцизов до 1 трлн руб. в год. Более того, по его словам, часть полученных средств необходимо направить в Фонд развития Дальнего Востока или Фонд будущих поколений для поддержки демографических программ в регионах ДФО, а затем по всей России.

Григорий Васильченко