

ГОЛОВОЛОМКА С ПРИСОЕДИНЕНИЕМ

ЭКСПЕРТЫ ОТМЕЧАЮТ, ЧТО ПРОЦЕСС ПРИСОЕДИНЕНИЯ ОБЪЕКТОВ К ИНЖЕНЕРНЫМ СЕТЯМ В ПЕТЕРБУРГЕ ГОД ОТ ГОДА СТАНОВИТСЯ ВСЕ СЛОЖНЕЕ, ДАЖЕ НЕСМОТРЯ НА ТО, ЧТО ВЛАСТИ ТРУБЯТ О СОКРАЩЕНИИ СОГЛАСОВАТЕЛЬНЫХ ПРОЦЕДУР. МЕНЬШЕ ВСЕГО ПРЕТЕНЗИЙ У ЗАЯВИТЕЛЕЙ К ТЕПЛОСНАБЖАЮЩИМ ОРГАНИЗАЦИЯМ, А ПОДКЛЮЧЕНИЕ К ЭЛЕКТРИЧЕСТВУ ПО-ПРЕЖНЕМУ ОСТАЕТСЯ ГОЛОВНОЙ БОЛЬЮ ИНВЕСТОРА. СВЯТОСЛАВ ФЕДОРОВ

Председатель совета директоров ГК «Лидер Групп» Александр Рассудов считает, что ситуация меняется не в пользу потребителей услуг. «Работать стало сложнее, тарифы растут, правила игры меняются, как говорится, „на переправе“. Это не добавляет оптимизма, приводит к дополнительной финансовой нагрузке для застройщиков и, как следствие, бьет по карману покупателей жилья», — прокомментировал эксперт. По его словам, в среднем для застройщиков процедура подключения становится дороже на 2–3% в год.

По мнению экспертов, нормальный темп подключения объекта к тем или иным сетям должен составлять от шести месяцев до года. Скорость зависит от сложности проекта и прохождения необходимых административных согласований, которые, как правило, имеют свойство затягиваться.

Однако монополисты имеют свою точку зрения на то, сколько времени нужно, чтобы присоединить, например, жилой дом к сетям. Так, в ГУП «Водоканал Петербурга» говорят, что подключение к водопроводу и канализации длится 18 месяцев, а в ГУП «ТЭК Петербурга» отмечают, что на то, чтобы дом был с постоянным теплоснабжением, нужно не менее двух лет. Ситуация с присоединением объекта на постоянную схему к электрическим сетям, учитывая сложное финансовое положение «Ленэнерго», вообще не поддается разумному объяснению. К слову сказать, в самой компании эту тему не комментируют.

В комитете по инвестициям Петербурга, на базе которого создано «единое окно» по работе с инвесторами, говорят, что вновь образованная структура не решает вопросов присоединения к сетям и никак не может повлиять на его скорость. Как правило, вначале инвестор обращается во фронт-офис «единого окна», чтобы получить земельный участок для реализации инвестпроекта. «Затем сотрудники фронт-офиса готовят запрос и пакет документов в профильные комитеты, в том числе в комитет по энергетике и инженерному обеспечению. Последний выдает заключение о возможности присоединения объекта к электрическим сетям, где указаны сроки работ. Этот процесс напрямую зависит от того, обеспечена ли локация, где будет реализовываться проект, инженерными сетями или нет», — пояснили в комитете по инвестициям.

ПРИНЦИП ОДНОВРЕМЕННОСТИ ВГ обратил в различные энергоструктуры Петербурга с вопросом, в чем причина медленного присоединения инвестобъектов к инженерной инфраструктуре.

В ГУП «ТЭК СПб» отметили, что таких причин несколько. «Во-первых, возникают сложности при решении земельных вопросов. Подрядные организации должны разработать ППТ и утвердить его. А это требует определенных временных затрат. Во-вторых,



ПО МНЕНИЮ ЭКСПЕРТОВ, НОРМАЛЬНЫЙ ТЕМП ПОДКЛЮЧЕНИЯ ОБЪЕКТА К ТЕМ ИЛИ ИНЫМ СЕТЯМ ДОЛЖЕН СОСТАВЛЯТЬ ОТ ШЕСТИ МЕСЯЦЕВ ДО ГОДА

может быть не решен вопрос отчуждения территорий, находящихся в красных линиях или полосах отступа. При будущих технологических нарушениях это может вызывать сложности, но часто охранная зона подрядчиками при строительстве домов попросту не соблюдается», — прокомментировали в ГУП «ТЭК СПб». Но есть и третья, как отмечают тепловики, не менее важная причина медлительности. И кроется она в отсутствии координации между ресурсоснабжающими организациями при прокладке инженерных коммуникаций, несоблюдение технической последовательности работ. Например, ГУП «ТЭК СПб» прокладывает теплосеть, а у инвесторов не заключены договоры на прокладкуливневой канализации, которая технологически должна быть готова раньше, и без нее прокладка сети невозможна.

Со своей стороны, в ГУП «Водоканал Петербурга» отметили, что проблем с получением документов к холодному водоснабжению и канализации у застройщиков нет. А сама схема подобной выдачи разрешительной документации проста. В «Водоканале» говорят, что задерживает процесс присоединения отсутствие у застройщика разработанного плана внутриплощадочных сетей, также требует дополнительного времени и согласования работа на территории, которая находится под охраной КГИОП. Нередко сроки увеличиваются, если сети должны пересекать железную дорогу. И еще серьезной проблемой является прокладка сетей по территориям зеленых насаждений общего пользования (ЗНОП) — по закону прокладку сетей приходится вести в обход ЗНОП, а это дополнительные деньги и время, а кроме того, не всегда это возможно. При этом и в ГУП «ТЭК СПб», и в «Водоканале» отметили, что на своем уровне постоянно решают вопрос оптимизации сроков присоединения к сетям.

Александр Рассудов основную сложность при работе с монополистами видит в непрозрачности и росте тарифов, которые меняются в одностороннем порядке. «Иногда это случается уже после согласования необходимой документации и утверждения проекта подключения объекта к сетям, что меняет экономику проекта и приводит к росту затрат застройщиков. Из последних неоднозначных изменений — корректировка и пересмотр условий подключения к электрическим сетям по ранее заключенным договорам двух-, трехлетней давности, по которым пройдены все необходимые согласования и выданы документы, а также изменение правил расчета точек присоединения к электрическим сетям. В итоге застройщики вынуждены заключать допсоглашения по старым договорам и доплачивать за „вновь выявленные“ точки присоединения, которые раньше не учитывались», — пояснил господин Рассудов. По его мнению, давно пора сделать процедуру установки тарифов более прозрачной для застройщиков и потребителей услуг. Любая корректировка должна быть технически обоснованной и исключать возможность изменять правила игры в одностороннем порядке по уже заключенным договорам. «Еще одна мера — усиление контроля соответствующих комитетов городского правительства за работой монополистов в части их тарифной политики, чтобы исключить возможность играть только в одни ворота», — прокомментировал Александр Рассудов.

УДАР ЭЛЕКТРИЧЕСКИМ ТОКОМ Проблема присоединения к электрическим сетям в Петербурге, пожалуй, самая актуальная. Она достигла своей критической массы в 2014 году, когда усугубилась ситуация с финансовым положением петербургского монополиста — компании «Ленэнерго».

Катализатором ситуации стала блокировка средств монополиста на счетах банка «Таврический».

Ряд девелоперов, уже заплативших «Ленэнерго» за подключение к сетям своих жилых объектов, до сих пор не получили данной услуги. Сегодня долг сетевой организацией перед заявителями, по данным самой компании, составляет более 23 млрд рублей, хотя еще в конце первого квартала текущего года речь шла о цифре в 14 млрд рублей. В комитете по энергетике и инженерному обеспечению Петербурга говорят о том, что на покрытие долгов организации пустили крупную сумму из бюджета города, однако даже она не сможет спасти положение. Ведь для того чтобы исполнить уже накопленные обязательства, «Ленэнерго» потребуется три-четыре года. За разрешение сложных случаев с присоединением взялось АО «Санкт-Петербургские электрические сети» (СПбЭС), но это лишь частично решит проблему, потому что не везде есть техническая возможность для этого.

Для оздоровления «Ленэнерго» к концу текущего года правительство Петербурга проведет сделку по слиянию этой компании с СПбЭС и ОАО «Петродворцовая электросеть», принадлежащими городу. Получившаяся компания будет контролировать практически 100% электросетевого рынка Петербурга. Но эксперты сомневаются, что это объединение улучшит ситуацию с присоединением к электричеству.

По мнению Игоря Онокова, генерального директора девелоперской компании «Леонтьевский мыс», монополизация, как правило, не очень позитивный процесс, и вряд ли здесь идет речь о рыночной экономике. По его словам, приток новых игроков всегда обеспечивает здоровую конкуренцию, но, к сожалению, вход малым предприятиям на рынок практически закрыт. Игорь Оноков констатировал, что если «Ленэнерго» не присоединит дом к энергосетям, девелоперу придется доделывать все работы самому. Иначе это может привести к срыву сроков сдачи дома. «Теоретически это неправильно, потому что дополнительные расходы застройщика по присоединению дома отразятся на стоимости квадратного метра для конечного потребителя», — добавил эксперт. По его словам, в работе с энергетической компанией многое зависит от заключенного договора. Денежно-имущественный договор — оптимальный вариант, который предполагает разделение работ между энергетической компанией и застройщиком. «По ЖК „Леонтьевский мыс“ мы делаем и так практически все сами, поэтому нам проще реагировать на какие-либо изменения на рынке. Что касается подключения дома к сетям, то мы закрыли договор с „Ленэнерго“ и начали работать с АО „Санкт-Петербургские электрические сети“. Повторных платежей это не потребовало», — заключил Игорь Оноков. ■