

25 → Основная проблема, с которой сталкиваются девелоперы, — это регулирование тарифов со стороны монополиста, а также затягивание сроков, которые, в свою очередь, срывают сроки строительства объектов, отметила Анастасия Александрова. По ее словам, длительность процесса присоединения зависит от удаленности новостройки от точки подключения, а также присутствие обременений по подготовке инженерной инфраструктуры, которые предусматривают дополнительные соглашения. Также сроки могут увеличиваться ввиду подачи неполного пакета документов, недостатка мощности или изношенности предоставляемых сетей.

По данным ГУП «Водоканал Петербурга», подключение к водопроводу и канализации длится 18 месяцев (полтора года), а в ГУП «ТЭК Петербурга» отмечают, что на то, чтобы дом был с постоянным теплоснабжением, нужно не менее двух лет. Что касается ситуации с присоединением к электрическим сетям, то, учитывая финансовые сложности, с которыми столкнулось «Ленэнерго» пару лет назад, она еще долгое время будет оставаться нестабильной.

Мария Скобелева отмечает, что основные претензии к монополистам при присоединении объектов к сетям сводятся к нескольким аспектам. «Во-первых, приходится торговаться за выгодные для подключения условия (цена, объем выполняемых работ, срок проведения таких работ) на этапе подачи заявки. Во-вторых, возникает множество проблем юридического характера при передаче на баланс уже построенных сетей (выделение земельного участка, постановка на учет линейного объекта, сроки проведения всех этих мероприятий). В-третьих, много вопросов к срокам проведения всех административных процедур из-за регулярного обновления руководства в монопольных структурах. И, самое важное, всегда есть сомнения в достоверности любой информации, поступающей от монополиста», — перечислила возникающие проблемы Мария Скобелева.

Также, по ее мнению, сложности возникают в основном при согласовании проектной документации, сдаче работ и передаче сетей на баланс города. Эксперт отмечает, что на этом фоне в Петербурге вообще развился рынок посреднических услуг по всем вышеназванным направлениям — все проблемы решаются в основном заказом работ у «дружественных» монополистам организаций.

И все же, по мнению Николая Урусова, сейчас сроки подключения к сетям значительно уменьшились по сравнению с предыдущей пятилеткой. Также, по его мнению, сократилось и количество срывов договорных сроков, в большинстве случаев они выдерживаются.

Анастасия Александрова самым главным нововведением в области присоединения называет появление возможности подачи заявки на подключение в электронном виде, а это существенно упрощает процедуру и экономит время.

СЛОЖНЕЕ ВСЕГО С «ЛЕНЭНЕРГО» Особенно остро, по мнению девелоперов, стоит вопрос присоединения многоквартирных домов к электросетям.

Генеральный директор Объединения строителей Санкт-Петербурга Алексей Белоусов говорит, что если с «Теплоэнерго» и с ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» вопрос оплаты и сроков подключения объектов капитального строительства к системам

тепло- и водоснабжения все-таки решается, то договариваться с «Ленэнерго» застройщикам сложно.

«Проблемы, копившиеся в „Ленэнерго“ годами, не могут быть решены в одночасье, поэтому „тяготы и лишения“ терпит не только монополист, но и компании — потребители его услуг, в частности застройщики, которые в ожидании подключения новостроек к электросетям несут серьезные убытки. В итоге страдают покупатели жилья, которые либо вынуждены ждать, пока дома будут сданы в эксплуатацию, либо оплачивать услуги подключения из своего кармана», — пояснил господин Белоусов.

Эксперт отмечает, что застройщики предлагают урегулировать ситуацию способом, практиковавшимся еще до кризиса 2008 года, когда компании прокладывали сети и строили подстанции для своих объектов самостоятельно, согласовывая с «Ленэнерго» присоединение и передавая затем построенное на баланс монополиста. То есть девелоперы предлагают перейти от денежных договоров к так называемым имущественным. Но сложность в том, что компаниям, которые уже оплатили «Ленэнерго» техприсоединение, придется платить дважды, если они будут прокладывать сети самостоятельно. Поскольку проблема связана с финансовыми интересами сторон, на сегодняшний день она по-прежнему не решена, добавляет господин Белоусов.

ДОБАВИТЬ ПРОЗРАЧНОСТИ По мнению Алексея Белоусова, потребность в налаживании системы взаимоотношений между органами государственной власти, застройщиками и монополистами назрела давно. «К сожалению, изменения происходят слишком медленно. Например, для того чтобы избежать неконтролируемого роста тарифов на энергоресурсы, особенно на электроэнергию, требуется обеспечить прозрачность формирования инвестиционных программ, контроль целевого использования инвестресурсов. Но главное условие, которое позволит наладить конструктивный диалог, — соблюдение исполнения договорных обязательств, взятых на себя монополистами», — подчеркнул эксперт.

Для того чтобы переломить ситуацию с присоединением к инженерным сетям, Денис Жуков предлагает кардинально изменить подход государства к инвесторам и перестать навязывать им те функции, которые должны выполнять власти и компании-монополисты, которые зачастую этим же властям принадлежат. Тогда, по его мнению, у бизнеса будет нормальная прибыль, с которой будут платиться серьезные налоги, а у монополистов появится много рабочих мест.

Мария Скобелева уверена, что при борьбе с монополиями нужно совершенствовать законодательство, регулирующее область конкуренции, усиливать работу антимонопольных органов власти и, как ни странно, дерегулировать эту сферу.

«Нужно создать реальную конкуренцию на рынках и жестоко наказывать монополистов (как организацию вообще, так и персонально руководителей) за нарушения правил игры. Также нужно создавать судебную практику взыскания с монополиста упущенной выгоды и ущерба от неисполнения своих обязательств перед заказчиками и, кроме этого, взыскивать штрафы в бюджет государства за нарушение антимонопольного законодательства», — заключила Мария Скобелева. ■

ГОЛЫЙ ЭНТУЗИАЗМ
ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЭНЕРГИИ ВОДЫ, СОЛНЦА И ВЕТРА ВО ВСЕМ МИРЕ ЕЖЕГОДНО НАБИРАЕТ ОБОРОТЫ. В РОССИИ ПОКА, КАК ГОВОРЯТ СПЕЦИАЛИСТЫ, ИСПОЛЬЗОВАНИЕ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ИСТОЧНИКОВ РАСПРОСТРАНЕНО МАЛО. ЧАЩЕ ТЕМИ, КТО ВНЕДРЯЕТ ТАКИЕ ИСТОЧНИКИ, ДВИЖЕТ НЕ СТРЕМЛЕНИЕ К ВЫГОДЕ, А ЛЮБИТЕЛЬСКИЙ ИНЖЕНЕРНЫЙ ЗУД, ЛЮБОпытСТВО И ТЯГА К ПРОГРЕССУ, ТО ЕСТЬ ПРОЩЕ — ГОЛЫЙ ЭНТУЗИАЗМ. КИРИЛЛ ОРЛОВ

К возобновляемым источникам энергии (ВИЭ) относятся энергия солнца, энергия ветра, энергия вод (в том числе энергия сточных вод), за исключением случаев использования такой энергии на гидроаккумулирующих электростанциях, энергия волн водных объектов, в том числе водоемов, рек, морей, океанов, геотермальная энергия с использованием природных подземных теплоносителей, низкопотенциальная тепловая энергия земли, воздуха, воды с использованием специальных теплоносителей, биомасса, включающая в себя специально выращенные для получения энергии растения, в том числе деревья, а также отходы производства и потребления, за исключением отходов, полученных в процессе использования углеводородного сырья и топлива, биогаз, газ, выделяемый отходами производства и потребления на свалках таких отходов, газ, образующийся на угольных разработках. Такое определение возобновляемым источникам энергии дает ст. 3 35-ФЗ «Об электроэнергетике».

Сегодня ветряки, солнечные батареи, тепловые насосы все чаще используются не только в местах, где есть ограничения по подключению к сетям. Во многих странах государство стимулирует установку таких аппаратов, предоставляя компенсации на их приобретение и даже приобретая излишки энергии у частного производителя.

В России пока процесс внедрения альтернативных источников энергии развивается слабо. Хотя государство пытается планировать этот процесс.

Дмитрий Баранов, ведущий эксперт УК «Финам Менеджмент», рассказывает: «В конце сентября 2016 года министр энергетики РФ Александр Новак сказал, что в перспективе практически каждое домохозяйство будет иметь свой источник энергии. Вместе с тем Новак отметил, что основной проблемой, которую необходимо решить, является отсутствие накопителей, способных сохранять энергию во время солнечного дня или ветреной погоды и эффективно отдавать ее по мере необходимости. Использование в городе ВИЭ может быть затруднено и по другим причинам. Например, ограничения по высоте — ведь вряд ли кому-то разрешат поставить в центре города достаточно мощную ветроустановку, так как она испортит панораму города. А установить фотоволь-

таические мощности могут не разрешить из-за плотной городской застройки и нежелания соседей, да и эффективность их в северном городе вряд ли будет высокой», — говорит господин Баранов.

Он указывает на то, что в рамках поддержки разных видов ВИЭ до 2024 года запланировано введение около 6 ГВт мощности. «Постепенно ситуация меняется, доля ВИЭ в энергобалансе государства будет увеличиваться, можно ожидать этого и в Санкт-Петербурге», — оптимистичен господин Баранов.

Алексей Поляков, соучредитель и член правления Совета по экологическому строительству, добавляет: «По итогам заседания Госсовета по экологии и поручений руководства страны сейчас прорабатывается вопрос о возможности покупки излишков энергии в сеть от индивидуальных производителей и источников менее 15 кВт. Если смотреть за пределами крупных городов на просторах всей страны, то есть регионы, где вполне подходящие условия для разных видов ВИЭ. Сильные ветра в прибрежных районах, малая гидрогенерация в Карелии, солнце — на Алтае, биомасса — во всех сельскохозяйственных и лесодобывающих областях. Если нет возможности подключиться к далеким или недоступным по цене центральным коммуникациям, необходима автономия от монополии и диктатуры ЖКХ».

При этом специалисты сетуют, что нормативных актов, регулирующих развитие малой энергетики пока нет. Светлана Денисова, начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент», говорит: «Пока мы слышали только декларацию о намерениях, в этом отношении никакой конкретики по поводу субсидий государства, возможности реализации излишков произведенной энергии нет».

БАЗА ДЛЯ ПРЕОБРАЗОВАНИЙ Нина Горшкова, специалист направления «Тепловые насосы» компании «Данфосс», ведущего мирового производителя энергосберегающего оборудования, считает, что в электричество проще преобразовать энергию солнца или ветра. В российском частном секторе подобные решения сегодня пока что не очень распространены, однако они вполне доступны. «Например, современная портативная солнечная электростанция при площади панелей 60–70 кв. м способна выдавать в сеть