

25 → Несмотря на то, что реализация закона не предполагает роста тарифов, нагрузка на сетевую компанию, тем не менее, огромна. По данным ЛОЭСК, в течение 16-летнего периода из амортизации (то есть за счет проектов надежности энергоснабжения) должно быть потрачено около 2,7 млрд рублей. Во-вторых, с 1 января 2022 года сетевые и сбытовые компании должны будут обеспечить доступ всех потребителей к данным коммерческого учета. Очевидно, что впереди еще много конфликтных ситуаций, касающихся бухгалтерских и налоговых аспектов», — говорит госпожа Айгильдина. Эксперт также считает, что проект требований к функционалу приборов учета избыточен, например, для физических лиц. «Сомнительно, что это может понадобиться значительному числу потребителей. Для реализации подобного функционала также необходимы огромные средства», — заключает Жанна Айгильдина.

ПЕРСПЕКТИВЫ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ

Еще один важный аспект, который затронула госпожа Айгильдина, — перспективы ценообразования технологических

присоединений. «Когда ввели льготы и полностью освободили заявителя от оплаты строительства и реконструкции сетевого имущества при присоединении до 150 кВт, все участники рынка говорили о связанных с этим проблемах. Экономисты предложили создать институт оценки адекватности заявляемой мощности целям бизнеса, например, в виде независимой структуры или органа исполнительной власти, которые будут анализировать, действительно ли мелкому магазину требуется такое количество мощности. Такое предложение было подвергнуто критике, поскольку в условиях doing business все должно быть проще и дешевле — это государственный тренд», — добавляет эксперт. При этом, считает она, мы получаем ситуацию, при которой сетевые компании создают сетевое имущество, которое потом простаивает. «Важно понимать, что это не льготы, ведь льготы должны носить адресный характер, а здесь фактически появляется еще один вид перекрестного субсидирования, когда за одного потребителя, освобожденного от таких затрат, платят все остальные», — говорит госпожа Айгильдина.

В рамках конференции также поднималась тема уголовно-правовых рисков топ-менеджмента энергетических компаний. По словам Татьяны Ножкиной, партнера адвокатского бюро «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры», в последнее время все чаще возбуждаются дела и выносятся приговоры в отношении компаний топливно-энергетического комплекса. Основными группами преступлений в сфере ТЭК являются посягательства на энергетическую общественную безопасность (ст. 215.1–215.3 УК РФ), против здоровья населения и общественной нравственности (ст. 238), а также преступления, посягающие на экологическую безопасность (ст. 246–247 и 250–254). «В Уголовном кодексе есть три статьи, непосредственно связанные с деятельностью ТЭК. Это прекращение или ограничение подачи электрической энергии либо отключение от других источников жизнеобеспечения (ст. 215.1), приведение в негодность объектов жизнеобеспечения (ст. 215.2), а также самовольное подключение к нефтепроводам, нефтепродуктопроводам и газопроводам либо приведение их в негодность (ст. 215.3). Отдельно хочется выделить не относящуюся, на первый взгляд, к ТЭК

ст. 238 УК РФ, которая предусматривает ответственность, в том числе, за выполнение работ или оказание услуг, не отвечающих требованиям безопасности. В настоящее время возбуждение уголовных дел по данным статьям происходит все чаще», — отмечает госпожа Ножкина. Что касается экологической безопасности, то адвокат поясняет, что экологические преступления могут быть общего характера, например, нарушение правил охраны окружающей среды при производстве работ или нарушение правил обращения с опасными отходами, а также специальные виды преступлений. «В качестве примера можно привести посягающее на экологическую безопасность использование и порчу земель, вод и атмосферы», — комментирует юрист. Татьяна Ножкина добавляет, что против компаний топливно-энергетического комплекса также часто возбуждаются уголовные дела по статьям, характерным и для других видов бизнеса. «Наиболее распространенными составами преступлений являются мошенничество, присвоение и растрата, преднамеренное банкротство, уклонение от уплаты налогов, злоупотребление полномочиями», — сообщает госпожа Ножкина. ■

РЫНОК СНОВА ПОВОРАЧИВАЕТ К ДЕФИЦИТУ

ДОЛЯ НЕЗАНЯТЫХ СКЛАДОВ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ ДОСТИГЛА МИНИМУМА С 2014 ГОДА. НА ЭТОМ ФОНЕ НАЧАЛСЯ РОСТ АРЕНДНЫХ СТАВОК.

РОМАН РУСАКОВ

По данным компании JLL, доля свободных площадей на рынке качественной складской недвижимости Санкт-Петербурга сократилась до 3,6% по итогам первого квартала 2019 года. За первые три месяца года показатель снизился на треть и достиг наименьшего значения с середины 2014 года. Основной причиной уменьшения вакантности является минимальный объем ввода складов на протяжении последних двух лет. При этом в 2019 году из-за переноса ряда проектов с прошлого года аналитики JLL прогнозируют существенное увеличение рынка складской недвижимости — на 187,1 тыс. кв. м. Из них 38 тыс. кв. м было введено в первом квартале в составе новой очереди логопарка «Осиновая Роща». Также среди крупных проектов текущего года можно выделить распределительный центр «Магнита» (34 тыс. кв. м), «Логопарк М10» (27 тыс. кв. м) и очередную фазу «RAUM Бурги» (26 тыс. кв. м).



АЛЕКСАНДР КОРЯКОВ

ПО ИТОГАМ ПЕРВОГО КВАРТАЛА 2019 ГОДА НА РЫНКЕ КАЧЕСТВЕННОЙ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПЕТЕРБУРГА БЫЛО ВВЕДЕНО В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ШЕСТЬ ОБЪЕКТОВ СУММАРНОЙ ПЛОЩАДЬЮ 63 ТЫС. КВ. М

«Ввод этих крупных по меркам Петербурга складов приведет к тому, что средняя площадь введенных в эксплуатацию объектов достигнет максимума с 2015 года и составит 23,5 тыс. кв. м», — комментирует Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге. — Практически все крупнейшие будущие объекты предназначены для сдачи в аренду и еще имеют свободные площади. Исключение составляет только распределительный центр «Магнита», реализуемый для собственных нужд компании. В связи с этим мы прогнозируем небольшое увеличение доли свободных площадей до 4–4,5% к концу года».

По данным Knight Frank St. Petersburg, по итогам первого квартала 2019 года на рынке качественной складской недвижи-

мости Петербурга было введено в эксплуатацию шесть объектов суммарной площадью 63 тыс. кв. м. Данный показатель значительно превзошел не только результат первого квартала 2018 года, но и показатели аналогичных периодов в предыдущие шесть лет. Как говорилось выше, около 60% данного объема площадей ввелось в составе нового корпуса в комплексе «Осиновая Роща». По данным Knight Frank St. Petersburg, тенденция к увеличению спекулятивного ввода в первом квартале 2019 года продолжилась: 85% новых площадей было предназначено для рынка аренды. Единственным объектом, построенным для собственных нужд, стал склад компании «Нэнси» пло-

щадью 3,4 тыс. кв. м на территории «Мельного технопарка».

Введенный корпус в логопарке «Осиновая Роща» был заполнен на этапе строительства, что повлияло на высокий объем чистого поглощения в первом квартале, которое достигло максимума с четвертого квартала 2016 года и составило 97,5 тыс. кв. м. «В связи со значительным ростом чистого поглощения и заметным падением доли свободных площадей мы впервые с 2013 года наблюдаем увеличение ставок аренды на рынке складской недвижимости Петербурга», — добавляет Владислав Фадеев. — Максимальные запрашиваемые ставки аренды в качественных складских комплексах Петербурга на конец первого

квартала 2019 года составили 420–470 рублей за квадратный метр в месяц (включая НДС и операционные расходы). Как и ранее, коммерческие условия каждой сделки обсуждаются индивидуально, в зависимости от профиля и требований клиента».

Объем сделок аренды со складами классов А и В по итогам первого квартала 2019 года, по данным Knight Frank St. Petersburg, превзошел показатель первого квартала 2018 года в 2,7 раза и составил около 49 тыс. кв. м.

Илья Князев, руководитель отдела складской и индустриальной недвижимости Knight Frank St. Petersburg, отмечает, что в первом квартале 2019 года арендаторы из сегмента розничной торговли сохранили за собой лидирующую позицию в сделках аренды: объем занятых ими площадей составил около 34 тыс. кв. м.

«В целом заявленные коммерческие условия на аренду качественных складов с конца 2018 года не претерпели значительных изменений и остались на уровне 450–550 рублей за квадратный метр в месяц для объектов класса А и 400–500 рублей — для объектов класса В, включая НДС и операционные расходы», — говорят аналитики Knight Frank St. Petersburg.

По данным компании, до конца 2019 года заявлено к вводу в эксплуатацию 124 тыс. кв. м складских площадей. Кроме того, стало известно о нескольких новых проектах качественных складских комплексов. «Например, заявлено строительство мультиформатного комплекса класса А общей площадью 38 тыс. кв. м для федерального поставщика промпродукции и подарков компании «Проект 111» с ориентировочным сроком ввода в эксплуатацию в 2020 году», — рассказали в Knight Frank St. Petersburg. ■