

Городская среда

Город попал в сети

— инфраструктура —

Масштабные планы по развитию краевой столицы на ближайшие годы могут оказаться под вопросом из-за состояния коммунальной инфраструктуры Перми. Строительство новых коммунальных сетей, несмотря на реализацию профильных муниципальных программ, заметно отстает от растущей городской застройки. Решить проблему может синхронизация усилий ресурсоснабжающих организаций, девелоперов и властей разного уровня.

Пермские застройщики отмечают, что из-за изношенных коммунальных сетей города и проблем с подключением к ним увеличиваются сроки строительства домов и растет конечная стоимость жилья. Особо влияют на это проблемы, связанные с недостатком мощностей системы водоснабжения и водоотведения. В администрации города отчитываются о реализации программ по развитию коммунальной инфраструктуры и говорят, что девелоперы предпочитают комплексному освоению участков точечную застройку из-за низкой стоимости техприсоединения.

К развитию готов

За последние пару лет власти Перми анонсировали несколько крупных городских проектов по застройке и реновации территорий. В краевом центре активно возводятся не только жилье, но и социальные, инфраструктурные объекты. К 300-летию Перми благоустроят набережную, эспланаду, Комсомольский проспект, отремонтируют и построят около 30 парков и скверов в районах города, обновят парк «Балатово» и другие объекты. Пермские власти делают ставку и на повышение объемов жилищного строительства. По сведениям департамента градостроительства и архитектуры, по нацпроекту «Жилье и городская среда» в Перми к концу 2030 года надо построить более 6 млн кв. м жилья. С 638,7 тыс. кв. м жилья в 2021 году объемы строительства краевой столицы к концу 2030 года должны вырасти до 1 млн кв. м.

Город намеревается отдать под жилую застройку 37 участков площадью 19 га, по ним надо еще провести проектные работы. Анонсировано возведение 796 тыс. кв. м жилья на территории рынка «Гача», Рязанского промузла, района ДКЖ и завода им. Дзержинского. В ближайшей перспективе возьмутся и за комплексное развитие территорий.

Пока же в Перми идет расселение аварийных домов. По данным управления жилищных отношений,



В Перми строительство домов идет более быстрыми темпами, чем обновление сетевого комплекса

в городе признаны аварийными 812 многоквартирных домов площадью 495,8 тыс. кв. м. Только до 2025 года в Перми расселят 630 домов площадью 265 тыс. кв. м.

Коммунальный рай

По сведениям департамента ЖКХ, в Перми до 2022 года действует муниципальная программа комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, утвержденная в 2019 году. По плану, в 2022 году в краевой столице перспективная обеспеченность населения электроснабжением должна составить 100%, газоснабжением — 87,5%, теплоснабжением — 88,7%, холодным водоснабжением — 93,6%, водоотведением — 92,7%. Бюджет программы — 24,04 млрд руб., в основном это средства инвестпрограмм коммунальных организаций (каких именно, в мэрии не уточнили), которые формируются за счет платы за техприсоединение, тарифов от реализации услуг. Мероприятия, не обеспеченные финансированием, проводятся за счет бюджета. Итоги реализации программы подведут к июню 2021 года.

В городе действует программа по «Развитию системы жилищно-коммунального хозяйства в городе Перми». Согласно ей в муниципальные объекты водоснабжения и водоотведения в 2021–2023 годах запланированы капитальные вложения в размере 1,3 млрд руб. В объекты газоснабжения инвестируют 136,9 млн руб. Конкретные виды работ и целе-

вые показатели этой программы в мэрии не уточнили.

По словам технического директора «Новогор-Прикамье» Алексея Политова, в 2021 году компания вложит в систему водоснабжения и водоотведения более 942,5 млн руб., в 2022 году — более 971,7 млн руб. Будет проведена модернизация и реконструкция ключевых насосных станций по перекачке воды и стоков, главного разгрузочного коллектора и других объектов, транспортирующих ресурсы.

В «Т Плюс» сообщили, что в рамках соглашения, заключенного с краевыми властями на срок до 2035 года, компания инвестирует в тепловой комплекс Перми 28 млрд руб. Запланирована реконструкция более 160 км теплотрасс в районах Перми, а также модернизация 300 центральных тепловых пунктов. Такие меры повысят надежность теплоснабжения микрорайонов Парковый, Балатово, Закамск, Рабочий поселок, Крохалева, Гайва и других, пояснили в «Т Плюс».

По сведениям «Газпром газораспределение Пермь», развитие газовой инфраструктуры города осуществляется по региональной программе газификации ЖКХ, промышленных и иных организаций Прикамья. В этом году компания будет переключать газопроводы среднего и низкого давления по улицам Попова, Советской, Монастырской, а также осуществит вынос газопровода среднего давления через Восточный обход в районе Чувоского моста. В 2022–2023 годах «Газпром газораспределение Пермь» построит газопровод среднего давления по улицам Ушакова, Калинина, Сокольской от ул. Каляева до ул. Сокольской, 9.

Проблема выросла из сети

Несмотря на ведущуюся модернизацию сетей, застройщики по-прежнему сталкиваются с трудностями при освоении территорий. Опрошенные девелоперы называют эти проблемы «исторически сложившимися». Проблема в том, что строительство домов идет более быстрыми темпами, чем обновление сетевого комплекса. Эту проблему осознают все участники процесса, и пытаются решать ее посильными методами. Гендиректор «Орсо групп» Михаил Бесфамильный пояснил, что теперь до покупки участка застройщики могут получить у ресурсоснабжающих организаций сведения о примерной стоимости подключения объектов на интересующей площадке. Это позволяет заранее выяснить затраты на подключение. По словам господина Бесфамильного, сроки подключения могут занимать около полутора лет.

Директор по развитию группы «Мегаполис» Михаил Крепак рассказал, что подключение дома к сетям идет параллельно строительному процессу.

Директор ООО «СЗ „ЖБК-Инвест“» (ГК «Краснокамский ЖБК») Виктор Чирков отметил, что в центральных районах Перми ситуация с подключением строящихся объектов к коммунальной инфраструктуре «можно назвать приемлемой». «Но возникает сложность из-за несоблюдения сроков договоров технологического присоединения со стороны коммунальных служб. Такие задержки запускают цепную реакцию, которая приводит к удлинению сроков строительства и ввода объекта в эксплуатацию», — пояснил Виктор Чирков. Одна из самых острых проблем, по

мнению девелопера, изношенность коммуникаций по всему городу и частые аварии на трубопроводе. Если в районе строительства объекта нет свободных мощностей, то создание дополнительных зачастую происходит за счет застройщика. Это сказывается на общей смете объекта и отражается на стоимости квадратного метра для потребителя.

Девелоперы сходятся во мнении, что основные проблемы с подключением связаны с системой водоснабжения и водоотведения. По словам Михаила Крепака, реновация сетей водоснабжения и водоотведения в районе застраиваемых участков может обходиться девелоперу в суммы от 10 до 100 млн руб. и больше, в зависимости от участка и района. «Чем больше развит район, чем больше там новостроек, тем более „свежие“ там сети и тем проще подключать новые объекты. А если район давно не застраивался, в этой территории больше проблем с сетями», — рассказал господин Крепак.

Глава «Орсо групп» отметил, что большое количество городских территорий нельзя застраивать без капитальных вложений в сети. Например, новые объекты в Мотовилихинском районе невозможно подключить к сетям, пока на бульваре Гагарина не проложат новые участки канализационного коллектора. Сети водоснабжения и водоотведения на условиях концессии управляет «Новогор-Прикамье», но сумма инвестиций со стороны коммунального оператора ограничена соглашением с мэрией. «Городские власти должны подключаться к этому вопросу, если хотят развивать ту или иную территорию», — добавил господин Бесфамильный. Как ранее сообщили в мэрии, строительство пускового комплекса главного разгрузочного коллектора на бульваре Гагарина запланировано программами и планами мэрии, рассчитанными на срок до 2022-го и 2028-го годов.

Михаил Бесфамильный считает также, что пермским властям надо создать правила подключения к ливневой канализации, а также выбрать организацию, которая будет управлять этим имуществом. Создание специального регламента и упорядочивание этой сферы позволит улучшить городскую среду.

Нужна стратегия

В ресурсоснабжающих организациях города и в мэрии признают проблемы с подключением домов к сетям. В муниципалитете и компаниях знают о сложностях и стараются разбираться с ними. В филиале «Россети Урал» — «Пермэнерго» рассказали, что проблемы при подключении новостроек к электроснабжению могут быть связаны и с прохождением сетей по землям частных лиц или ТСЖ. «Этот процесс регламентирован, но частные землепользователи или ТСЖ имеют право и предъявля-

ют свои требования по прохождению линий электропередачи», — заявил начальник управления технологического присоединения и перспективного развития филиала «Россети Урал» — «Пермэнерго» Артем Александров. Согласование прохождения линий или оформление для этого сервитута затягивается порой на срок более четырех месяцев.

В администрации города сообщили, что сетевики формируют свои инвестпрограммы на срок не менее трех лет и учитывают все заявления застройщиков о техприсоединении. Однако это не позволяет координировать сроки внесения платы за техприсоединение от нескольких компаний, осваивающих смежные участки. Из-за этого операторы не могут обеспечить подключение в соответствии со сроками строительства.

В «Новогор-Прикамье» считают, что документы, определяющие развитие города, должны корректироваться с учетом требований рынка и социнфраструктуры Перми. С учетом этих изменений в инвестпрограмму «Новогора» будут включать мероприятия по развитию определенных участков системы водоснабжения и водоотведения. В организации подчеркнули, что «Новогор» уже ввел механизм, позволяющий застройщикам заранее получать информацию о дефиците мощностей для подключения новых объектов к сетям. Застройщик заранее получает информацию о дефиците мощностей для подключения новых объектов к сетям. Застройщик заранее получает информацию о дефиците мощностей для подключения новых объектов к сетям. Застройщик заранее получает информацию о дефиците мощностей для подключения новых объектов к сетям.

Председатель комитета Пермской городской думы по инвестициям и управлению муниципальными ресурсами Сергей Богуславский рассказал, что программа комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры (ПКР) на сегодня выполнена примерно на 10%, связано это с несинхронными действиями мэрии, застройщиков и сетевых организаций. Требуется обновление и генплан Перми, предписывающий стратегическое развитие тех или иных территорий. От застройщиков некоторых площадок власти уже отказались, но в городских инвестпрограммах и в ПКР эти мероприятия еще значатся, хотя и не выполняются. «Сейчас главное — актуализировать генплан, понять, где в Перми перспективные точки для застройки. После этого надо актуализировать программу развития коммунальной инфраструктуры, чтобы синхронизировать отраслевые инвестпрограммы сетевых организаций и города», — считает Сергей Богуславский.

Евгения Ахмедова

Дмитрий Клещев: «Региональный оператор и бизнес находятся во взаимной зависимости»

Директор по развитию ООО «Горнозаводский комбинат благоустройства» — о ситуации на рынке обращения с ТКО

— В 2018–2019 годах «Теплоэнерго» провел аукционы по выбору организаций для оказания услуг по транспортированию ТКО. Сейчас новых аукционов не проводится, а к уже существующим госконтрактам заключаются допсоглашения. Как эти взаимоотношения регулируются законодательно? Насколько такая система обеспечивает баланс интересов оператора и возчиков?

— Все, что касается области обращения с отходами, имеет обширную законодательную базу. Это федеральные законы №89 «Об отходах производства и потребления», №7 «Об охране окружающей среды», а также ряд подзаконных актов, которыми утверждаются правила проведения торгов по выбору оператора для транспортировки ТКО, и, конечно, федеральный закон №44 «О контрактной системе». Кроме этого, так как сейчас эта отрасль приравнивается к естественной монополии, в полной мере действует и антимонопольное законодательство. В то же время законодательство по обращению с отходами позволяет применять 44-ФЗ не в полной степени. Так, из-под действия этого закона при проведении закупок исключаются следующие положения: изменение и расторжение контракта, осуществление мониторинга закупок и аудита в сфере закупок, контроль в сфере закупок, что позволяет не проводить новый аукцион, а предложить подрядчику



подписать дополнительное соглашение. Практика заключения допсоглашений широко применяется не только в Прикамье, но и в других субъектах, надзорные органы в этом никак не реагируют и не усматривают.

— То есть региональный оператор может диктовать исполнителям госконтракты свои условия, и они фактически ничем не защищены?

— Я бы так не сказал. Думаю, что регоператор и бизнес находятся во взаимной зависимости друг от друга. В незащищенном состоянии исполнители могут оказаться лишь в условиях высококонкурентного рынка, когда место уходящих игроков тут же занимают новые. Аналогичная ситуация может возникнуть и при небольшой конкуренции, но лишь только в том случае, если у оператора есть техническая воз-

можность выполнить работу возника самостоятельно. Но в Прикамье мы такой ситуации пока не наблюдаем. Таким образом, если кто-то из возчиков не устроит условия допсоглашения и контракт не будет продлен, то у оператора возникают очень большие риски с оказанием услуги по обращению с ТКО на конкретной территории, в том числе и политические. Как вы понимаете, если завтра в какой-то территории будут мусорные завалы — это ударит по всей вертикали власти.

— Одним из основных направлений в реформе обращения с ТКО в регионе является строительство четырех крупных экотехнопарков, в которых должна производиться сортировка, переработка и утилизация отходов. Как вы относитесь к такой идее? Нет ли опасений, что эти проекты вообще не будут реализованы?

— Я уверен, что экотехнопарки будут построены. Еще несколько лет назад каждый такой проект был уникальным, но теперь эта отрасль в Российской Федерации активно развивается. Это привело к появлению готовых проектных решений и снижению стоимости строительства таких объектов, сегодня в стране их уже десятки. Поэтому проблемы могут возникнуть лишь в случае выбора «неправильного» подрядчика или проектировщика, как это было, например, с зоопарком. Но я надеюсь, что этот опыт властями учтен и ошибки не повторятся.

Как мне видится, проблема здесь в другом. Дело в том, что экотехнопарки будут расположены рядом с густонаселенными территориями. С одной стороны — это благо, так как основной объем ТКО формируется в той же Перми и других крупных городах. Но с другой стороны, может возникнуть инвестиционный перелом, когда все ресурсы будут вложены только в данные проекты. В итоге не у дел может оказаться бизнес, который работает в отдаленных территориях и планирует развивать там станции по перегрузке и сортировке коммунальных отходов и объекты под их размещение. Есть риск, что эти участники рынка могут лишиться тарифной составляющей и остаться на голодном пайке. Поэтому считаю, что наряду с экотехнопарками необходимо четко показывать, как в удаленных территориях

будут решаться вопросы обращения с ТКО.

— На первом этапе формирования инфраструктуры по обращению с ТКО основные затраты понесут организации, которые занимаются их транспортировкой. Есть ли какие-то программы их поддержки со стороны государства, например — насаждение обновления автопарка? Нужны ли они вообще? Как вообще власти помогают отрасли?

— Об инвестиционных программах по поддержке покупателей специальной автотехники, которые заложены в единый коммунальный тариф, в нашей стране на данный момент я не слышал. Когда в 2019 году в стране была официально запущена реформа по обращению с ТКО, то к ней оказались не готовы ни производители транспорта, ни

изготовители специального тяжелого оборудования для него. В результате взрывного спроса на рынке возник большой дефицит специализированной автотехники. Возчики были готовы приобретать ее без всяких льгот и скидок, но нужного количества машин просто не было. Доходило до того, что места в очередь на покупку мусоровозов продавались за деньги. Но постепенно нам все же удалось обновить свой автопарк. Теперь мы имеем на территории работы в рамках нашего лота более 85% современной техники. Думаю, это один из лучших показателей в Пермском крае. Сейчас спрос на специальный автотранспорт поугас, и следующая волна обновления начнется лет через пять. Тогда подобная программа и может и появиться, что было бы очень неплохо.

На данный момент усилия властей в этой сфере обращения с отходами сосредоточены на поддержке региональных операторов ТКО. Так, из федерального бюджета выделяются субсидии на приобретение контейнеров для раздельного сбора отходов. На эти цели в прошлом году был зарезервирован 1 млрд рублей, но, увы, он не был потрачен. Сейчас уже эта сумма увеличивается до 4 млрд рублей. Многим операторам программы обновления контейнерного парка оказались не под силу, поэтому поддержка государства для них весьма необходима.

