

экономика региона

Инвестиции «Газпрома» уперлись в долги

В последние 15 лет власти Кемеровской области неоднократно пытались привлечь в регион корпорацию «Газпром». Монополия даже вошла в проект по добыче метана из угольных пластов, но значительного притока производственных вложений в традиционную сферу газификации и социальных инвестиций от «Газпрома» в Кузбасс так и не произошло. Причина — задолженность потребителей за природный газ, из-за чего «Газпром» отказывается от реализации уже подготовленной программы газификации региона. Монополия готова изменить свою позицию, если будет урегулирована наиболее острая проблема: долги Центральной ТЭЦ в Новокузнецке, составляющие 2,7 млрд рублей.

— ресурсы —

4 апреля в администрации Кемеровской области представители ПАО «Газпром» во главе с членом правления компании Валерием Голубевым и власти региона пытались решить проблему растущей задолженности за газ. В начале совещания губернатор Кузбасса Аман Тулеев отметил, что у одного из крупнейших должников за газ, ООО «Центральная ТЭЦ», тариф на тепло ниже себестоимости. Затем он заявил: «главное, чтобы не было текущей задолженности», ведь тогда можно заниматься газификацией региона. Она предусматривалась совместными программами Кемеровской области и ПАО «Газпром» в 2012–2015 и в 2016–2020 годах, но не была выполнена в первом случае, и не начиналась во втором. По словам Амана Тулеева в угольном регионе «всегда была идеология „Кузбасс — это уголь, какой там газ?“», и не было такого, чтобы кто-то плотно занимался газом, но в этом — «беда, неожиданность, особенно сейчас это видно, когда начались проблемы с ценами на уголь». Очевидно, что губернатор Кемеровской области рассматривает «Газпром» как, в первую очередь, крупного инвестора, более стабильного, чем угольные компании, чья инвестиционная активность сильно зависит от ценовой конъюнктуры.

Валерий Голубев сообщил, что в 2016 году на российский рынок было поставлено 240 млрд кубометров газа от «Газпрома» и независимых поставщиков. При этом монополия, по сути, выполняет «функцию регулирующего поставщика», — любой потребитель может обратиться и получить газ, да еще по регулируемым ценам». В то же время налицо отставание по уровню газификации, и не только в Сибири, но и в Европейской части России, в Тверской, Псковской, Архангельской, Новгородской областях. А «для газификации нужны ресурсы», отметил зампредаправления «Газпрома»,

в то время как за газ накопилось 170 млрд руб. просроченной задолженности. «Эти доходы учтены, формируется инвестиционная программа, но мы не можем гарантировать нашим подрядчикам и поставщикам оплату с такими долгами, поэтому мы стараемся с вашей помощью эту проблему решить, по крайней мере, остановить рост этой задолженности», — заявил Валерий Голубев.

Из регионов юга Западной Сибири Кемеровская область первой получила крупномасштабное газоснабжение. Еще в конце 1970-х годов был построен магистральный трубопровод Нижневартовск — ПарABELь — Новокузнецк протяженностью 1,16 тыс. км и годовой пропускной способностью 10 млрд кубометров газа. Заодно труба прошла по Томской области, а затем в 1980-х годах от нее построили отводы до Новосибирска и далее до Барнаула. Затем, сообщал сайт ООО «Газпром трансгаз Томск», к системе добавились еще один магистральный трубопровод Сургут — Омск — Новосибирск, построенный в середине 1990-х годов и соединившийся с трубой до Юрги.

Однако, несмотря на хорошо налаженную транспортную систему, практически весь природный газ, поступающий до недавнего времени в Кузбасс, используется в качестве химического сырья на кемеровском АО «Азот» и экологически чистого топлива на металлургических производствах Новокузнецка. При этом уровень газификации власти региона оценивают всего в 5–7%. На начало 2016 года в регионе были газифицированы только 10 населенных пунктов, 115 предприятий и 89 котельных (работающих на угле на считывается более 1 тыс.). Годовой объем потребления природного газа в регионе уже много лет находится в пределах 3–3,5 млрд кубометров в год (874 млн кубометров за первый квартал 2017 года, по данным поставщика газа ООО «Газпром межрегионгаз Кемерово»).



Газпром вновь готов инвестировать в газификацию Кемеровской области

Аман Тулеев подробно аргументировал свою позицию по отношению к газификации и инвестиционной активности «Газпрома» еще в конце 2015 года во время визита в регион первого заместителя правления монополии Виталия Маркелова. Тогда губернатор Кемеровской области сообщил, что по генеральной схеме газоснабжения региона до 2025 года предусмотрено газифицировать около 800 тыс. частных и многоквартирных жилых домов в 517 населенных пунктах, 773 котельные, а проектно-сметная документация подготовлена для газификации Ленинска-Кузнецкого и пяти населенных пунктов Кемеровского района. Кроме этого, губернатор просил газифицировать моногорода Анжеро-Судженск, Гурьевск и Таштагол, поскольку инвесторы, узнав об отсутствии там подведенного газа, отказываются от реализации проектов.

Особое внимание «Газпрома» губернатор обратил на социальные инвестиции, «нам все равно, хоть бассейн, или детсад», поскольку «мы с завистью смотрим, когда вы вкладываетесь в разного рода фестивали, спортивные сооружения, 67 регионов охватили, но ничего этого в Кузбассе нет». Раньше к «Газпрому» власти Кузбасса не обращались, «пока нормально с углем было», сейчас «сности» с ним нет. Поэтому «не потянут

нам в такой ситуации социальные программы», заключил Аман Тулеев и попросил распространить на Кузбасс программу «Газпром — детям».

На 1 марта 2017 года дебиторы ООО «Газпром межрегионгаз Кемерово» накопили свыше 3 млрд руб. долгов, из которых 2,7 млрд руб. (137 млн руб. неустойки) приходится на ООО «Центральная ТЭЦ» (бывшая теплоэлектроцентраль Кузнецкого металлургического завода, с 2014 года в муниципальной собственности, обеспечивает теплом два района Новокузнецка, около 150 тыс. человек). С июня 2015 года станция находится в конкурсном производстве по заявлению ООО «Газпром межрегионгаз Кемерово», которому на тот момент задолжала 1,6 млрд руб.

По итогам совещания Валерий Голубев сообщил, что стороны договорились о подготовке мирового соглашения для «Центральной ТЭЦ» с рассрочкой долгов, гасить которые она будет из текущей деятельности. Как уточнил глава Новокузнецка Сергей Кузнецов, с помощью мирового соглашения станция выходит из конкурсного производства, а выплата задолженности расписывается на 10 лет «четко по графику». Повышать тарифы при этом не планируется, отметил господин Голубев. Первый заместитель губернатора Кузбасса Владимир Чернов добавил, что мировое соглашение предусматривает рассрочку на 10 или 15 лет, более точные параметры в течение двух с половиной недель выработает совмест-

ная комиссия газозиков, представителей областной администрации и администрации Новокузнецка. В то же время он признал, что сейчас «станция генерирует несколько десятков миллионов рублей убытков ежемесячно», до 700 млн руб. в год.

Поскольку накопленный Центральной ТЭЦ долг будет зафиксирован, «Газпром» возобновит программу газификации региона на 2016–2020 годы стоимостью 260 млн руб., сообщил Валерий Голубев. Уже в этом году, по его данным, компания выделит 80 млн руб. на проведение проектных работ по газификации. Владимир Чернов заверил, что в газификации заинтересованы многие территории Кузбасса, среди которых Новокузнецк, Ленинск-Кузнецкий, Юргинский и Яшкинский районы, города Тайга и Анжеро-Судженск.

Намерения «Газпрома», подтвержденные словами Валерия Голубева об инвестировании 80 млн руб. в проектные работы по газификации, выглядят явным прогрессом по сравнению с предыдущей попыткой в декабре 2015 года. Тогда представитель монополии Виталий Маркелов внимательно выслушал просьбы Амана Тулеева, но публичных обещаний так и не дал, заявив лишь, что схема газификации требует пересмотра, который запланирован на середину 2016 года. Но даже этой актуализации не было проведено.

Эксперт-аналитик АО «Финам» Алексей Калачев заметил, что про-

блемы с неплатежами за газ со стороны теплоснабжающих предприятий характерны для многих регионов страны. По его данным, «Газпрому» иногда «удается договариваться с местными властями о принятии задолженности потребителей на счет местных бюджетов, в этом случае заключаются мировые соглашения, в том числе и с рассрочкой и отсрочкой платежей за газ, но, как правило, на небольшие сроки — до начала нового отопительного сезона». Однако случаев, когда монополист давал бы рассрочку на 10 лет, эксперт не смог назвать.

По мнению аналитика АО «Финам», если в Кузбассе удастся заключить такое мировое соглашение, то его можно будет считать компромиссным, поскольку «рассрочка долга сохраняет ТЭЦ в качестве активной и оставляет надежду на постепенное погашение» задолженности. В то же время господин Калачев скептически оценил вероятность успеха такого решения, назвав его временным: ведь если даже списать накопленные долги, они накопятся вновь, поскольку «проблема и в тарифах, и в низкой платежной дисциплине потребителей тепла, и в их сложном финансовом положении». Простых и легких решений в таких обстоятельствах нет, поэтому «придется и повышать тарифы, и взыскивать долги, и банкротить должников, и списывать убытки», считает эксперт.

Игорь Лавренков, Кемерово

ЖК «Жуковка» — комфорт и близость к природе

Многофункциональный жилой комплекс «Жуковка», расположенный на берегу реки по соседству с Зельцовским парком и Ботаническим садом, — одно из немногих в Новосибирске предложений строящегося жилья премиум-сегмента. О том, на каком этапе находится реализация проекта, почему инвесторы хотят квартиру под ключ, и кто потенциальные покупатели апартаментов в интервью рассказал Генеральный директор Акционерного общества «ТРАНСЕРВИС» Денис Вершинин.

— На каком этапе находится реализация проекта ЖК «Жуковка»?

— В настоящий момент в «Жуковке» введена первая очередь блока «А». Это 29 квартир, 162 номера апарта-отеля, подземный паркинг на 92 машиноместа. Начал работу ресторан европейской кухни «Сезоны». Мы рассматриваем наш проект как единый комплекс, сочетающий высококлассное жилье и необходимую для комфортного проживания инфраструктуру. В этом смысле «Жуковка» — пример нового для Новосибирска подхода к организации жилого пространства.

— Что планируется сделать в «Жуковке» в течение 2017 года?

— Мы продолжаем строить вторую очередь блока «А», которая будет состоять из 150 квартир и подземного паркинга на 390 машиномест. После завершения строительства количество квартир и апартаментов сравняется. До конца этого года мы введем в эксплуатацию сра-центр с 20-метровым бассейном, тренажерным залом, откроем комнату для детей, которая позволит родителям заниматься спортом и своими делами, отдыхать, пока их ребенок находится под присмотром персонала.

Две недели назад мы открыли в «Жуковке» один из лучших конференц-залов в Новосибирске. Будем и дальше совершенствовать инфраструктуру. Мы видим его большой потенциал вместе с развитием ресторана. В городе не так много мест для проведения деловых завтраков и выездных совещаний.

Думаю, в течение этого года мы полностью раскроем возможности апарта-отеля. Набран персонал, сейчас идет его обучение. Здесь мы намерены придерживаться тех же стандартов обслуживания, которые реализованы в нашем пятизвездном отеле Marriott.

— Что собой представляют квартиры и апартаменты «Жуковки»?

— Площадь квартир от 50 до 400 кв. м. Практически все предложения со свободной планировкой. Мы предоставляем покупателям недвижимости возможность самим определить, какой будет их квартира, каким образом будет выполнено зонирование пространства и где должны быть перегородки. Планировки делаем только по согласованию с собственниками жилья. Как показывает практика, покупатели новых квартир нередко тут же сносят какие-то стены и возводят новые, а значит, несут дополнительные расходы. Мы их от этого уберем, предлагая сразу получить «квартиру мечты».

Апартаменты — априори вариант временного жилья. Каждые апартаменты обладают всеми необходимыми атрибутами для комфортного проживания. Они полностью укомплектованы мебелью и оборудованием, включая кухню с холодильником. Заходи и живи!

— Апартаменты только сдаются в аренду или их можно купить?

— Мы рассматриваем возможность и продажи апартаментов. Покупателями этой недвижимости мы видим крупных инвесторов, которые специализируются на сдаче жилья в аренду и получают от этого доход. Такой рынок есть и активно развивается на Западе, думаем, что и наша страна близка к появлению профессиональных владельцев недвижимости. Причем не только в самом дорогом сегменте, но и в экономичном. Это предложение идеально подходит молодым людям, экспатам, жителям других городов страны, связывающих свое будущее с Новосибирском. И тут мы тоже первопроходцы. Предложения апартаментов и инфраструктура «Жуковки» могут позволить получать постоян-



ный доход на уровне или чуть выше депозитной ставки. И это не просто оценка. Группа компаний «ТРАНСЕРВИС» (TS Group), уже многие годы занимается профессиональным управлением недвижимостью, включая жилую — апарта-отель «Резидент на Крылова» на 120 номеров. Накоплен огромный опыт содержания и реновации таких объектов. Готовы им делиться.

— Есть ли запрос покупателей квартир на чистовую отделку и установку мебели?

— Конечно, и с такими просьбами мы встречаемся все чаще. Все-таки каждый должен заниматься своим делом. Ремонт — это всегда стресс. Мало кто хочет скрупулезно и надолго погружаться в этот сложный процесс. Мы же умеем хорошо строить, знаем, как сделать красивый интерьер, быстро и качественно воплотить любую дизайнерскую идею в жизнь. У нас есть шоу-рум, где можно посмотреть примеры интерьеров от наших дизайнеров, каталоги мебели, за качество которой мы отвечаем.

— На какого покупателя вы ориентируетесь?

— Квартиры в «Жуковке» — это доступный ценовой сегмент новосибирского рынка

жильи недвижимости. Это жилье для людей, которые ценят комфорт, спокойствие, близость к природе. Им важно, чтобы все необходимые инфраструктурные объекты были не то чтобы в шаговой, в коридорной доступности. Сейчас — это релакс, спорт, питание.

В качестве гостей апарта-отеля мы видим как представителей бизнеса, так и туристов, которые приезжают в наш город. Очевидно, что внутренний, транзитный туризм в ближайшие годы продолжит динамично расти. Нам повезло. Новосибирск является естественным хабом, через который соотечественники путешествуют по всему миру. И если город будет развивать инфраструктуру, создавать объекты туристического притяжения, то будет и расти поток иногородних и иностранных граждан, желающих задержаться в Новосибирске на два-три-четыре дня по дороге за рубеж или на Алтай. А туристы этих нужно размещать, и наш апарта-отель — одно из таких качественных предложений. Ведь расположен он всего в 15 минутах езды на автомобиле от центра города и в приемлемом отдалении от аэропорта Толмачево.

— Как рынок принял «Жуковку»? Насколько темпы продаж в ЖК соответствуют ожиданиям компании?

— Я аккуратно оцениваю результаты первых продаж. В целом они находятся на уровне прогнозных значений. Все-таки на рынке жилой недвижимости в стране ситуация непростая. Ожидать каких-то прорывов не приходится. Тем не менее, нам удалось сделать предложение уникальным и понятным как для покупателей квартир, так и для арендаторов апартаментов.

Есть и объективные факторы, которые оспаривают потенциальных покупателей недвижимости в «Жуковке». Мы прошли еще меньше половины пути по строительству объектов жилого комплекса. Это настораживает инвесторов. У них нет опасений в том, что мы все построим в полном объеме и в срок (финансовый потенциал Группы компаний «ТРАНСЕРВИС» позволяет об этих рисках даже не задумывать-

ся), но им не нравится, например, что за окном будет идти стройка. А значит, возможно, будет шумно и грязно. Мы к этому относимся с пониманием, и стараемся организовать работу так, чтобы максимально оградить наших жителей от таких неудобств. Все строительные работы блока «А» закончим в этом году.

— Как строится управление жилым фондом в «Жуковке»?

— Мы пошли по стандартному пути. Есть управляющая компания, которая занимается обслуживанием всего комплекса. И делает это на самом высоком уровне. Мы используем тот опыт, который получили, управляя бизнес-центрами «Гринвич», MOST, «Бизнес-центр на Ленина» и апарта-отелем «Резидент на Крылова».

— В какие сроки планируется реализовать весь проект? Что он собой будет представлять?

— Концепция «Жуковка» включает 17 зданий переменной этажности, объединенных в три блока. Блоки будут объединены пешеходной парковой зоной протяженностью более 400 м и шириной 40 м, общей площадью более 2 га. В блоке «В» будут расположены квартиры и апартаменты, в блоке «С» — конгресс-центр с концертным залом на 1600 гостей, пятизвездный апарта-отель и четырехзвездный отель. По сути это будет город в городе со своими ресторанами, барами, бутиками, фитнес- и велнес-центрами, магазинами.

Строительство блока «А» — более 50 тыс. кв. м — мы планируем закончить до конца 2018 года. Сроки дальнейшего строительства будем определять исходя из ситуации на рынке. Но то, что все запланированные объекты «Жуковки» могут быть реализованы, у меня нет никаких сомнений. В каждом из них город нуждается. Помимо красивого качественного жилья Новосибирску необходим современный конгресс-центр. Такой, какой построен для Универсиады в Казани или в рамках АТЭС — во Владивостоке. Это, несомненно, подчеркнуло бы столичный статус Новосибирска в Сибирском федеральном округе и увеличило бы поток в регион деловых туристов.