

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

ТРЕВОГА

Застройщики расстроились

Насколько вырастут тарифы за подключение к сетям водоснабжения и водоотведения?

Андрей Арсеньев, Оксана Клиническая

«Новогор-Прикамье» разработал и согласовал в мэрии новую инвестиционную программу на 2015–2017 годы. Согласно программе застройщикам грозит двукратное увеличение технических тарифов. Они могут быть скорректированы, если стройкомпании пересмотрят свои планы. Документ направлен в краевой минстрой и в Региональную службу по тарифам, но подписи ещё не поставлены. Вопрос будет рассмотрен на запланированном в краевом правительстве специальном совещании.

ООО «Новогор-Прикамье» согласовало свою инвестпрограмму на 2015–2017 годы у заместителя главы администрации Перми, начальника городского департамента ЖКХ Николая Уханова. 18 декабря 2014 года согласованная мэрией инвестпрограмма передана на утверждение в краевое министерство строительства, а её копия отправлена Региональной службе по тарифам (РСТ). Ответы ещё не получены. Если для федерального ведомства сроки ответа не установлены, то для регионального минстроя, который решает, повышать тарифы или нет, они составляют 30 дней. Таким образом, в «Новогоре» вот-вот ожидают получить ответ.

В минстрое сообщили, что утвердят инвестпрограмму «Новогора» до конца февраля. Министерство направило инвестпрограмму «Новогора» на доработку. Компания должна предоставить документ в срок до 23 января. Краевое правительство намерено обсудить повышение тарифов на специальном совещании. Его дата пока не назначена.

В программе в том числе заложено предложение об увеличении тарифов на подключение к сетям водоснабжения и водоотведения при строительстве новых объектов. Рост предлагается значительный, на некоторые позиции — более чем в два раза.

Так, существующий тариф на подключение к сетям водоотведения предлагается увеличить с 22,09 тыс. руб. до 52,82 тыс. руб. на 1 куб. м подключаемой нагрузки. Тариф на подключение к сетям водоснабжения должен вырасти с 31 190 до 40 480 руб. Тариф на протяжённость сетей канализации (также на 1 км) — с 9 187 до 16 536 руб. В целом предполагается почти двукратное увеличение тарифов.

В пресс-службе «Новогор-Прикамья» обосновали рост тарифов намерениями самих застройщиков. Именно их планы строить объекты в тех или иных районах легли в основу тарифов, так как к новым площадкам необходимо тянуть сети, возводить насосные станции и пр.

«Уточнения тарифов происходят каждый год. Они рассчитываются на основании планов застройщиков. Однако планы и реальность не всегда совпадают, компании могут по разным причинам и не возводить указанные объекты. К тому же цифры всегда индивидуальные по каждому объекту: где-то нужно затратить больше, чтобы подвести сети, где-то уже есть существующая инфраструктура. С каждым застройщиком всё решается индивидуально», — объяснили в пресс-службе оператора водоканала.

Однако сами застройщики проявляют большое беспокойство по поводу новых тарифов и сетуют, что грядущее повышение с ними не обсудили.

Виктор Суетин, председатель Совета ассоциации «Пермские строители», генеральный директор компании «СтройПанельКомплект»:

— Нас это очень расстроило. Мы сразу же от имени ассоциации написали главе администрации Перми Дмитрию Самойлову свои замечания. Часть из них была учтена. Если сейчас эту программу утвердят, то очень сложно будет Региональной службе по тарифам. Сегодня тариф должен быть снижен минимум в два раза.

Я обратился к министру строительства и ЖКХ Пермского края Дмитрию Бородулину, чтобы внести в программу некоторые корректировки. Полагаю, что в конечном итоге мнение сообщества будет учтено.

Перед разработкой программы мнения самих строителей не спросили, утверждают участники рынка. Так, генеральный директор компании «Трест №14» Владимир Мачехин на вопрос корреспондента «Нового компаньона» в конце декабря ответил, что не в курсе ситуации. Аналогичный ответ дал руководитель строительного холдинга «Уралсервис-2000» Леонид Лейфер.

В то же время Виктор Суетин полагает, что при рассмотрении такого вопроса «невозможно сегодня обойти строителей, которые дают 70–80 млрд руб. экономике». С коллегой согласен и генеральный директор ОАО «ПЗСП» Николай Дёмкин.

Николай Дёмкин, генеральный директор ОАО «ПЗСП»:

— По разным данным, даже существующий тариф обеспечивал «Новогору» рентабельность. Кто-то называл цифру 3%, кто-то 15%, но в любом случае прибыль была. При этом важно понимать, что на подключение жилья к сетям оператор водоканала вообще не должен зарабатывать прибыль. Это социальная функция — участие в выполнении задачи президента и губернатора по обеспечению населения доступным жильём. Как мы будем это делать, если будет такой рост стоимости строительства?

По оценкам строителей, плата за подключение к сетям водоснабжения и канализации составляет примерно 5–7% цены квадратного метра. Если предлагаемый тариф будет утверждён, это автоматически поднимет стоимость

«квадрата» на 1,5–3 тыс. руб. в зависимости от объекта — при том, что ставка по ипотечным кредитам уже выросла до 15–16% годовых. Как следствие, доступность жилья, выраженная через платёжеспособный спрос, резко снизится.

Сколько может дополнительно получить «Новогор-Прикамье», если предлагаемый тариф будет утверждён? Если отталкиваться от стоимости того же квадратного метра, где 5% составляет плата за подключение, то только в Перми эта сумма будет превышать 1–1,5 млрд руб. в год (всего в Пермском крае в 2014 году возведено 1,1 млн кв. м жилья, на долю Перми приходится порядка 400 тыс. кв. м). Эти деньги будут вынуждены заплатить покупатели квартир, потому что ни один застройщик не станет работать себе в убыток, предупреждают строители.

Тем временем депутаты Пермской городской думы также удивлены тем, что о подписании программы и направлении в РСТ новых тарифов они узнали постфактум.

Алексей Дёмкин, председатель комитета по пространственному развитию Пермской городской думы:

— Вообще-то, перед тем, как принять столь важное решение, проводят консультации и согласования со всеми заинтересованными сторонами: компаниями-застройщиками, депутатами. В данном случае получается, что мнения депутатов оказались проигнорированы.

Алексей Дёмкин соглашается, что тариф в конечном итоге отразится на стоимости готового жилья. «А потом избиратели спросят нас: как же вы допустили такой рост цен, ведь тариф «Новогора» — компетенция городской думы!» — отмечает депутат.

Тем временем глава Перми Игорь Сапко, отвечая на соответствующий вопрос «Нового компаньона», призвал строителей не делать поспешных выводов и пообещал, что в ближайшие дни все детали инвестпрограммы будут обсуждены представителями администрации города и краевого правительства.

Первый заместитель главного управляющего директора ООО «Новогор-Прикамье» Сергей Касаткин сказал, что смешивать вопросы согласования инвестиционной программы компании и утверждения тарифа на присоединение было бы неправильно, и заявил, что возникшее недопонимание со строителями компания намерена устранить в ближайшее время.

Как сообщили представители пермских стройкомпаний, в неофициальных беседах топ-менеджеры оператора водоканала говорят о том, что повышение тарифа всё же будет, но не двукратное, а ниже. Для этого застройщикам советуют пересмотреть свои планы, и в этом случае тарифы можно скорректировать, добавляют в ООО «Новогор-Прикамье». ■

ФОТО ИГОРЬ НАТАЕВ

