



## Дешево и сердито

**В этом году ответственным за пожароопасную ситуацию в Тверской области придется проявить особую бдительность. Если сами не справимся, региональные леса обещают забрать в федеральный фонд**

О том, что Федерация готова применить крайние меры к субъектам, которые самостоятельно не справляются с пожарами, со ссылкой на главу Министерства природных ресурсов и экологии РФ Сергея Донского сообщило издание Lenta.ru. По данным министерства, в 2014 году в лесах России зафиксировано более 17 тыс. возгораний на площади 3,7 млн га. Самая напряженная ситуация в 2014 году сложилась в Республике Саха (Якутия), Забайкальском и Приморском краях, а также в Амурской и Иркутской областях. Особый противопожарный режим вводился в 59 субъектах, а режим ЧС — в 19 субъектах, в том числе в Тверской области.

Причина такой катастрофической ситуации кроется не только в малоснежной зиме и засушливом лете, но и в нежелании регионов оперативно реагировать на надвигающуюся угрозу. В правительстве РФ уверены, что если бы власти субъектов вовремя вводили режим ЧС, то федеральным властям не пришлось бы отправлять в регионы дополнительные силы. Так, в 2014 году в тушении лесоторфяных пожаров в Тверской области были задействованы 2141 человек и 565 единиц техники, работали 16 оперативных и 21 десантная группы МЧС. Сколько на эти цели было потрачено бюджетных средств, доподлинно неизвестно.

Представители «Гринпис Россия» утверждают, что торфяные пожары в Тверской области начались еще весной 2014 года, но МЧС региона не воспринимало данные экологов всерьез до тех пор, пока возгорания не стали неуправляемыми, а дым от них летом не окутал Тверь и Москву. В конце августа правительство Верхневолжья отчиталось о полной ликвидации всех очагов возгорания. Однако в «Гринпис» считают, что многие торфяные пожары не были потушены полностью. Так, в конце сентября трассу М-10 на границе Тверской и Московской областей неожиданно окутал едкий дым. Однако вскоре ветер переменился, а затем началась дождливая погода, и о торфяниках опять все забыли. Все это может повториться летом 2015 года.

Между тем доктор технических наук, декан факультета природопользования и инженерной экологии Тверского государственного технического университета Олег Мисников уверен, что торф — это не проблема, а возможность совершить маленькое экономическое чудо. На территории Тверской области сосредоточено 43,5% всех запасов торфа Центрального экономического района. Необходимо провести обследование всех торфяников региона, затем разделить их по степени пожарной опасности и организовать патрулирование в пожароопасный период. В программе также необходимо учесть, какие уже осушенные торфяники необходимо обводнять, а какие

можно и нужно разрабатывать. Для каждого месторождения нужно составить свой экономический паспорт, а для потенциальных инвесторов создать все условия для нормальной работы. Ученые Тверского политеха подсчитали, что торф при правильной организации процесса в несколько раз дешевле угля, которым топят многие котельные региона. Торф также можно использовать для создания более 100 видов современной продукции.

Об этом наше издание писало летом, но, похоже, маленькие экономические чудеса никого не вдохновляют. Однако прошлогодние пожары, которые тушили всей страной, все же изменили отношение к теме ответственных лиц. Так, стало известно, что для нужд министерства лесного хозяйства региона Тверским государственным техническим университетом разработан проект мероприятий по охране от пожаров торфяных участков на территории Верхневолжья. Документом определено 12 наиболее пожароопасных торфяных месторождений. Скорее всего, уже в 2015 году начнется работа по их обводнению.

Еще одним подспорьем в профилактике лесных пожаров могут стать изменения в федеральное законодательство, которые вступили в силу в 2015 году. Так, теперь специализированные лесохозяйственные организации могут осуществлять работы по охране лесов от пожаров без проведения торгов. Также отменено лицензирование тушения лесных пожаров, что позволяет привлечь дополнительные силы и средства арендаторов для их ликвидации.

Что потеряет Тверская область, если власти все-таки не справятся самостоятельно с профилактикой и тушением пожаров в 2015 году? Наш регион входит в двадцатку самых лесистых субъектов России, а также занимает 1-е место по площади и 2-е — по возможному объему заготовки древесины среди субъектов ЦФО РФ. По расчетам правительства Тверской области, к 2018 году платежи за использование леса, поступающие в региональную казну, вырастут в 2,6 раза, а к 2027-му — в 13 раз. Известно, что в 2013 году в казну за использование леса поступило чуть больше 180 млн рублей. То есть примерно столько может потерять бюджет Тверской области. Ясно, что инициатива министерства, если она будет реализована, ударит не по региональным бюджетам, а по имиджу ответственных лиц.

Однако на практике идея по отчуждению региональных лесов в федеральный фонд выглядит утопичной. Вряд ли у Федерации возникнет желание брать на себя ответственность за сохранение и преумножение этого природного богатства, которое, по мнению многих экспертов, из-за многочисленных реформ лесной отрасли и нехватки средств находится далеко не в лучшем состоянии. К тому же передача лесов от одного собственника другому — долгий и кропотливый процесс, а ситуация двоевластия может нанести природным ресурсам непоправимый вред. Гораздо проще и эффективнее мотивировать регионы к сохранению своих лесов, в том числе и такими министерскими «пугалками», — дешево и сердито.

Василий СТЕКЛОВ

## Строить свою судьбу

В ближайшее время стоимость жилья в Твери увеличится, но в течение года бизнесу все-таки придется идти на серьезные уступки покупателям, чтобы выжить на рынке в условиях кризиса. Руководство города также будет вынуждено пересмотреть подходы в работе с застройщиками, иначе не удастся реализовать проекты, которые с большим энтузиазмом обсуждались в прошлом году, считает исполнительный директор ООО «Премьер Девелопмент» Павел ПАРАМОНОВ

— Прошедший 2014 год оказался непросто для экономики России в целом, так и для рынка недвижимости в частности. В конце года из-за резкого падения курса рубля наметился повышенный спрос на квартиры по всей стране. Цены на жилье в рублевом эквиваленте начали резко расти, а в долларовом упали к началу января 2015 года почти в 2,5 раза. Павел Александрович, как этот год сложился для рынка недвижимости Твери?

— Недвижимость хороша тем, что она довольно точно отражает экономическое состояние потребителей, 2014 год это подтвердил. Россия так и не вышла на устойчивый экономический рост после 2008 года. Нас долго поддерживали высокие цены на нефть, что позволяло правительству размазывать «нефтяное» масло на кусочек хлеба каждого гражданина, но реальный сектор переживал и переживает стагнацию. Результатом стала возможность для большинства жителей взять ипотеку, при этом сектор услуг испытывал постоянные проблемы, и офисные помещения или пустовали, или сдавались по довольно низким ставкам. Если реальное производство на подъеме, то сектор услуг моментально оживает, так как увеличивается спрос на любые услуги — от парикмахеров до инвестиционных брокеров, а значит, и востребована офисная недвижимость. Торговая недвижимость развивалась нормально, так как опять же в своей основе опирается на рядового потребителя, стоящего в кассу супермаркета. Пока «нефтяного» масла хватало, думаю, что в 2015 году оно закончится. В конце 2014-го в связи с паникой на валютном рынке произошел всплеск покупок на рынке жилья — купалось

то, что давно уже не брали. Люди пытались переложиться из рублей в недвижимость, что многие с успехом и сделали.

— В последние годы Тверская область, согласно официальным данным, входит в число лидеров по вводу жилья среди регионов ЦФО. Какие квартиры и в каких районах Твери пользовались в 2014 году наибольшим спросом?

— Повышенный спрос, как всегда, определяется абсолютной суммой, которую в состоянии заплатить человек. Следовательно, как обычно, однокомнатные квартиры наиболее востребованы. Нового жилья в прошедшем году построили больше, чем раньше, но не намного. К тому же всем очевиден перекосяк, который наметился в развитии города: большинство новостроек находится в Московском районе за Октябрьской железной дорогой. При этом там нет развития зон приложения труда — предприятий реального сектора.

«Глобус» и прочая торговля — это хорошо, но большинство жителей «Южного» не могут работать мерчандайзерами и кассирами, да и не будут. Значит, возникает серьезная нагрузка на Южный и Крупский мосты. Большинство проектов, которые возводятся в Твери, к сожалению, устаревшие, в первую очередь с точки зрения архитектуры. Я считаю, что они, по сути, уродуют город. За основу взяты советские образцы «коробочного» домостроения: быстро, дешево, сердито. Сейчас активно восстанавливается Тверской ДСК. Ему была предоставлена, на непонятной мне основе, масса земельных участков в разных районах города. Сегодня мы можем наблюдать активное строительство в «Чайке» и «Юности» у Бобачевской и Комсомольской рощ соответственно. Дома они построит, я не сомневаюсь. Будут ли они украшать город — однозначно нет. Посмотрите на Химки — это нечеловеческая стена из бетона. Как там можно жить? А мы и не Москва вовсе, даже не Химки. С точки зрения создания комфортного пространства и среды обитания мы существенно отстаем от развитых рынков.

— Эксперты выдвигают самые разные варианты развития событий на рынке недвижимости в 2015 году. Кто-то прогнозирует резкое падение цен и покупательской активности, а кто-то ожидает появления на



**рынке принципиально новых проектов и, как следствие, сохранения спроса и предложения примерно на уровне 2014 года. Как, на ваш взгляд, будет развиваться ситуация?**

— Прогнозировать рынок недвижимости — занятие благодарное. В США существует колоссальное количество экспертов в области недвижимости, но никто из них не смог предупредить катастрофу на рынке 2008 года. Считаю, что тем, кто профессионально связан с этой отраслью, надо продолжать работать, но серьезно пересмотреть вопросы сроков, качества и затрат, посмотреть на свой персонал — соответствует ли он современным требованиям. Что касается обыкновенного человека, то тут мой совет всегда один: если существует необходимость в решении жилищного вопроса, то его надо решать вне зависимости от кризисов, подъемов или падений рынка. Жизнь коротка, и если что-то нужно сегодня, то лучше поднапрячься и купить. Потом может быть уже не нужно.

Хотел бы всем коллегам пожелать удачи в наступившем году, она пригодится. Несмотря на административные барьеры, рынок строительства многоквартирных домов все-таки остается конкурентным. Поэтому нужно создавать правильные проекты: местоположение, окружающая инфраструктура, архитектурные решения, планировки квартир, активный маркетинг. На старом багаже уедут немногие. Существует вероятность появления недостроенных домов. Покупателю необходимо теперь смотреть не только на историю

строительной компании — она может быть очень длинна и хороша, но и на конкретно возводимый объект и экономическое состояние застройщика. Это не так легко, но нужно.

**— Каковы основные проблемы застройщиков в Твери? Как их, на ваш взгляд, можно решить?**

— Основные проблемы вечные. Первая — это разваливающиеся сети. С инженерной инфраструктурой в городе коллапс. Выживаем на старом, еще советском. Вторая проблема — бардак в управлении градостроительством. Есть генплан, есть временные правила зонирования, нет охранных зон. Все эти три компонента сплетаются в жесткий административный барьер. Третья проблема тоже системная и тоже инфраструктурная. Это так называемая социалка: школы, детские сады, поликлиники, транспорт и дороги. Она зачастую в проектах не учитывается. Легкого решения нет. Но есть трудное — заставить сестр за стол переговоров городскую власть, ресурсоснабжающие организации и строительные компании. Пока ни у одной из сторон такого желания я не наблюдаю. Никто за нас больше решать наши проблемы не будет. Никто. Если городская администрация этого не поймет, ее поменяют. Если не поймут ресурсоснабжающие компании, то их руководство будет уволено. Если не поймут строители — разорятся. Думаю, что у многих пока не хватает осознания опасности ситуации, но каждый должен помнить, что самостоятельно строит свою судьбу. Если народ пойдет на улицу, то головы полетят лю-

**Павел ПАРАМОНОВ, исполнительный директор ООО «Премьер Девелопмент»:**  
**— Если существует необходимость в решении жилищного вопроса, то его надо решать вне зависимости от кризисов, подъемов или падений рынка.**

бого уровня, даже тех, кто думает, что у него-то проблем не будет. Надо садиться, договаривать, договариваться и доводить обещанное до конца.

**— Сейчас у администрации Твери практически нет возможности строить новое жилье для расселения людей. Жилой фонд, которым владеет город, пришел в упадок. В прошлом году в Тверской городской Думе обсуждался ряд проектов, с помощью которых можно улучшить сложившуюся ситуацию. Как вы оцениваете эти предложения? Каковы их шансы на реализацию в 2015 году?**

— В 2015 году, я думаю, у Твери не будет возможности сделать в этой области что-то существенное. Просто посмотрите на бюджет, там все сказано. Пока городской бюджет будет нищим, нам тяжело рассчитывать на подвижки в этом направлении. Считаю главной задачей муниципальных властей сегодня — это увеличение доходной части бюджета в рамках существующего законодательства. Я пока не знаю людей в городской администрации, которые обладали бы видением выхода из сложной экономической ситуации. Реновация застроенных территорий — это абсолютно правильная идея, но требующая огромного количества денег не только строительных компаний, но и муниципалитета. Уверен, что наступивший год не принесет в этом вопросе прорывов. Но уже само желание что-то делать в этом направлении стоит отметить. Готовить этот вопрос надо, и тогда лет через пять-шесть в Твери действительно возможно будет многое. Вот только кто в нашем городе измеряет свои планы в таких периодах?

**— С 1 марта 2015 года вступит в силу обновленный Земельный кодекс РФ. О необходимости перемен еще в 2012 году заявлял Президент России Владимир Путин. Он отметил, что муниципалитеты должны упростить процедуру выдачи земли, а все свободные участки выставлять на торги. Как, на ваш взгляд, реализация этого закона изменит ситуацию на рынке земли и недвижимости Твери?**

— Я не знаю, как изменится ситуация на земельном рынке. В 2006 году, когда принимали федеральный закон, позволяющий субъекту Федерации отобрать у столицы региона право распоряжения землей, тоже ссылались на президента и говорили, что уж теперь-то станет намного лучше. Лучше не стало. И станет ли теперь, не знаю. Для меня очевидно одно: муниципалитет должен обладать правом распоряжения землей в своих границах. У муниципалитета больше, собственно, ничего и нет за душой. В этом смысле все правильно. Но что из этого выйдет, не знаю. Посмотрим, как в этой ситуации будет вести себя городская администрация.

**Андрей САБЫНИН**

## Дочки-матери

**О**б отсутствии ответственности у сына за отца известно с библейских времен. Для современной российской экономики принципиален другой вопрос: в ответе ли «мать» за «дочку» и «дочка» за «сестру»?

Споры вокруг договора между «Тверской генерацией» (теплоснабжающее предприятие Твери) и «Газпром межрегионгаз Тверь» разрешит арбитражный суд. Судебный процесс начался еще в прошлом году и плавно перетек в 2015-й год — последнее заседание состоялось 14 января. Принципиальное разногласие ресурсов компаний заключается в дате начала действия соглашения: с 1 июля, когда «Тверская генерация» начала свою деятельность на тверском рынке, или с 15 сентября, когда газовики направили проект документа.

От срока заключения договора зависит возможность применения или неприменения повышающего коэффициента, что в материальном выражении равняется более 70 млн рублей. Не слишком большие деньги для топливно-энергетического рынка (даже такого кризисного, как тверской), но, по всей видимости, здесь в дело вступает другая мотивация.

За то время, пока компании пытаются прийти к общему знаменателю по срокам, «Тверская генерация»

только в сложности непосредственно процедуры возвращения долгов. «ТКС» банкрот, все имущество было передано другой дочке ТГК-2 — «Тверской генерации», впоследствии проданной. По сути, в настоящий момент предъявить претензии можно только ТКС, у которой нет ни имущества, ни источника доходов.

В «Газпром межрегионгаз Тверь» схему, похоже, поняли раньше других. Поэтому, скорее всего, и пытались отключить газ 1 июля. Перекрывали поставку на тверские ТЭЦ и котельные, которые формально находились в аренде «Тверской генерации», но всем понятно, что это была прежде всего попытка начать урегулирование спора с долгами ТКС и ТГК-2. Именно для этого газовики направили проект документа.

От срока заключения договора зависит возможность применения или неприменения повышающего коэффициента, что в материальном выражении равняется более 70 млн рублей. Не слишком большие деньги для топливно-энергетического рынка (даже такого кризисного, как тверской), но, по всей видимости, здесь в дело вступает другая мотивация.

За то время, пока компании пытаются прийти к общему знаменателю по срокам, «Тверская генерация» только в сложности непосредственно процедуры возвращения долгов. «ТКС» банкрот, все имущество было передано другой дочке ТГК-2 — «Тверской генерации», впоследствии проданной. По сути, в настоящий момент предъявить претензии можно только ТКС, у которой нет ни имущества, ни источника доходов.

**Суд фактически решит, дать или не дать газовикам возможность вернуть хотя бы часть долга. Так как привлечь к ответственности материнскую компанию (ТГК-2) за долги «дочки» (ТКС) возможности нет, для «Газпром межрегионгаз Тверь» остается единственная возможность — возложить ответственность за «дочку» на «дочку» («Тверская генерация»).**

сменила владельца: ТГК-2 продала «дочку» «группе промышленных компаний» и ушла с тверского рынка, исполнив, таким образом, свое давнее намерение. От одиозной компании (разобраться с которой просил лично Владимир Путин) в Твери осталось только одно напоминание: долг «дочки» ТГК-2 — предприятия «ТКС» — в размере 4,6 млрд рублей.

В реальность того, что «Газпром межрегионгаз Тверь» когда-нибудь удастся вернуть свои средства, скорее всего, не верят даже в самой компании. Дело не

Иначе говоря, арбитражный суд Тверской области в настоящий момент решает, с какого момента считать договор между компаниями заключенным. Суд фактически решит, дать или не дать газовикам возможность вернуть хотя бы часть долга. Так как привлечь к ответственности материнскую компанию (ТГК-2) за долги «дочки» (ТКС) возможности нет, для «Газпром межрегионгаз Тверь» остается единственная возможность — возложить ответственность за «дочку» на «дочку» («Тверская генерация»).

**Алексей ПОЛУХИН**