

ЛЭП закопают для инвесторов

Александр Аликин / В результате перевода под землю воздушных линий электропередачи (ЛЭП) между подстанциями «Восточная» и «Волхов-Северная» в Калининском и Красногвардейском районах будет освобождено около 320,5 тыс. кв. м территорий, которые правительство города намерено продать на торгах. ➔

Проектированием переноса воздушных ЛЭП под землю занимается ЗАО «РОСПРОЕКТ» по заказу МЭС Северо-Запада (филиал ОАО «ФСК ЕЭС»). Сейчас ЛЭП проходит от Полостровского пр. на север, пересекает Лабораторную ул., затем следует на восток вдоль северной стороны пр. Маршала Блюхера, пересекает Салтыковскую дорогу, железнодорожные пути. Как сообщили в ЗАО «РОСПРОЕКТ», подземные линии пройдут по пр. Маршала Блюхера, пересекая Лабораторную ул., Кондратьевский пр., ул. Замшина, Пискаревский пр. и пр. Энергетиков. Общая протяженность подземных линий составит 5,3 км.

По данным Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Петербурга (КЭИИО), земельные участки, попадающие в охранную зону воздушной линии, по большей части принадлежат городу, земля непосредственно под опорами ЛЭП оформлена в долгосрочную аренду ОАО «ФСК ЕЭС», однако часть земельных участков принадлежит различным собственникам.

После переноса ЛЭП под землю планируется провести торги по продаже земельных участков, находящихся в собственности города. Сейчас пакет документов для торгов формирует СПб ГБУ «Управление инвестиций». Потенциальные инвесторы не называются.



Как сообщил «Строительному Еженедельнику» первый заместитель председателя КЭИИО Петербурга Павел Дьяков, площадь высвобождаемых участков может составить около 320,5 тыс. кв. м. По его словам, проектирование этого участка ЛЭП является частью реализации городской муниципальной программы по переводу ВЛ 220-330 кВ в кабельное исполнение на территории Санкт-Петербурга». В прошлом году, 18 января, правительство Петербурга подписало с ОАО «ФСК ЕЭС» соглашение о сотрудничестве при реализации этой программы. «РОСПРОЕКТ», в свою очередь, готовит для нее рабочую и проектную документацию.

«На 320 тыс. кв. м можно построить около 700 тыс. кв. м жилых площадей. Продать их можно как минимум за

400-450 млн USD, а может и больше, поскольку в последнее время на торгах по продаже земельных участков победители покупали землю по цене, существенно превышающей стартовую», – пояснил генеральный директор Knight Frank St Petersburg Николай Пашков.

Рядом с ЛЭП на пр. Маршала Блюхера два крупных застройщика уже возводят жилые дома. ЗАО «Строительный трест» строит ЖК «Панорама» на пересечении пр. Маршала Блюхера и Кондратьевского пр., а на углу пр. Маршала Блюхера и Лабораторного пр. Setl Group возводит жилые комплексы «Атланта» и «Атланта-2». Эти застройщики опасаются, что чиновники будут продавать землю под ЛЭП в том виде, в котором она находится сейчас, а кабелирование возложат на застройщиков.

«Наиболее выгодная для застройщика схема взаимодействия подразумевает покупку на торгах участка, где уже проведено исполнение. Куда менее привлекателен вариант покупки участка с подобным обременением. Во-первых, очень ограниченное число компаний обладают технической возможностью для проведения таких работ. Во-вторых, на сегодняшний день неясна экономика данной процедуры – крайне сложно достоверно рассчитать стоимость работ по переводу линий в кабельное исполнение», – считает эксперт Setl Group Владимир Копылов.

По мнению заместителя гендиректора ЗАО «Строительный трест» Беслана Берсирова, участки под ЛЭП на пр. Маршала Блюхера потенциально интересны, но нагрузка, которая может лечь на инвестора в случае их приобретения, серьезно увеличивает стоимость будущего строительства. «Опыта кабелирования в таких масштабах в Петербурге пока нет, и экономку проекта на сегодняшний день просчитать достаточно сложно. Более того, следует учитывать, что участки на пр. Маршала Блюхера, помимо линий электропередачи, имеют существенные обременения в виде водовода и газовода. Они также накладывают свои ограничения на жилое строительство», – полагает господин Берсиров.

Кстати, в ноябре 2010 года 33 га под ЛЭП на пр. Маршала Блюхера уже продавали на торгах, при условии что новый собственник проведет кабелирование за свой счет. Победителем тогда стало ЗАО «Технопарк «Циолковский», предложив в 2 тыс. раз больше начальной цены – 3,1 млрд рублей (начальная цена – 1,55 млн рублей). Однако представитель компании в течение трех дней не подписал протокол о результатах торгов, и они были отменены.

цифра

320,5

тыс. кв. м может быть высвобождено в результате кабелирования воздушных линий между подстанциями «Восточная» и «Волхов-Северная»

Перенос ЛЭП под землю чиновникам пока не по карману

Александр Аликин / В Петербурге площадь земли, которая может быть высвобождена в результате переноса воздушных ЛЭП под землю, составляет, по данным Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Петербурга, около 5,5 млн кв. м. Однако подобные работы стоят слишком дорого, говорят в городском правительстве.

Правительственная программа по переносу под землю воздушных ЛЭП рассчитана на 2010-2016 годы. Объем финансирования на воплощение программы составляет 9,5 млрд рублей «при условии согласования программы Ми-

нистерством энергетики РФ», сообщил первый заместитель председателя Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Павел Дьяков. «В настоящий момент согласовано только выполнение проектных работ», – сказал господин Дьяков.

В программе принимает участие петербургский филиал ОАО «ФСК ЕЭС» – МЭС Северо-Запада. Как сообщили в пресс-службе филиала, в рамках соглашения ОАО «ФСК ЕЭС» с правительством Петербурга планируется перенос под землю воздушных линий 220 кВ, соединяющих подстанции «Чесменская» и «Южная», а также ПС «Чесменская»

и «Восточная» с ответвлением на ПС «Южная». Кроме того, планируется перенести под землю линии 220 кВ ПС «Завод Ильича» – ПС «Приморская», линии 220 кВ ПС «Парголово» – ПС «Приморская» с ответвлением на ПС «Полупроводники». Общая протяженность кабельных линий, которые, как предполагается, заменят эти воздушные, должна составить около 80 км. Проектированием кабелирования занимается ЗАО «РОСПРОЕКТ». По данным КЭИИО Петербурга, общая площадь высвобождаемых участков составит около 1,9 млн кв. м.

«Вместе с тем сформирована программа по переустройству воздушных линий электропередачи напряжением 35-110 кВ, находящихся в собственности ОАО «Ленэнерго», в кабельное исполнение. Разрабатывается правовой механизм, позволяющий осуществить реализацию данной программы с учетом привлечения средств инвесторов», – сообщил Павел Дьяков.

мнение



Юрий Маневич, генеральный директор ЗАО «РОСПРОЕКТ»:

– Рассматриваемая программа только начинает реализовываться, разрабатываются основные технические, юридические, экономические методы и подходы по эффективному решению этой проблемы. Для России это фактически пилотный столь масштабный инфраструктурный проект, аналогов которому в нашей стране нет. И именно на примере Петербурга будет определена и разработана оптимальная концепция по переводу существующих воздушных линий в кабельное исполнение на территории крупных городов, которая по замыслу руководства страны должна в будущем транслироваться на другие города страны с населением более миллиона человек.

По его мнению, освобождение территорий от воздушных ЛЭП поможет развивать город на новых территориях и увеличить надежность энергосистемы, поскольку воздушные линии изношены, а кабельные из сшитого полиэтилена имеют срок службы более 30 лет. «После переустройства воздушных линий в кабельное исполнение исчезнет беспокойство горожан о влия-

нии электромагнитного излучения на здоровье людей, так как кабельная линия прокладывается в бетонных лотках в земле (под автомобильными дорогами) и влияния на окружающую среду практически не несет», – утверждает господин Дьяков. По его словам, позиция комитета заключается в том, чтобы со временем полностью освободить город от воздушных ЛЭП.

Общая протяженность линий напряжением 330/220/110/35 кВ в Петербурге составляет более 3 тыс. км. Общая ориентировочная площадь земли составляет 5,5 млн кв. м. Основным собственником этих земель является город. «Однако стоимость данных работ очень высока – перенос под землю 1 пог. м стоит около 150-200 тыс. рублей», – констатирует господин Дьяков.

цифра

150-200

тыс. рублей стоит перенос 1 пог. м воздушных ЛЭП под землю