

столица УрФО

КОТ в мешке

недвижимость

Свердловский губернатор Евгений Куйвашев поручил создать реестр площадок, которые можно выставить на аукционы для комплексного освоения территории (КОТ). В перспективе на этих участках можно будет построить, по оценкам городских властей, 32 млн кв. метров жилья. Участники рынка уверены, что у города нет экономических возможностей для развития проектов КОТ, и властям лучше вкладывать деньги в реновацию территорий.

Власти тянутся к КОТам

Губернатор Евгений Куйвашев в рамках градостроительного совета дал поручение подготовить документы, определяющие территорию будущей застройки Екатеринбурга для его комплексного освоения. По его мнению, это поможет более грамотно использовать имеющиеся площадки для строительства и повысить эффективность в вопросах обеспечения населения доступным и качественным жильем. Глава региона подчеркнул, что в Екатеринбурге в последние годы намечился устойчивый рост темпов жилищного строительства. Вместе с тем, к настоящему времени город практически исчерпал свои резервы в рамках уплотнения застройки. «В этой связи особую актуальность приобретают проекты комплексного освоения территории. Сегодня у нас есть примеры реализации подобных проектов, такие как микрорайон «Академический», «ВИЗ-Правобережный», «Новокошловский» и другие. Для дальнейшего сохранения темпов жилищного строительства и обеспечения жителей города доступным и комфортным жильем необходимо расширять территорию комплексного освоения», — отметил Евгений Куйвашев. Губернатор также поручил сформировать реестр

площадок Екатеринбурга, которые можно выставить на аукционы для дальнейшей комплексной застройки города.

Он напомнил, что перед регионом поставлена серьезная задача — к 2020 году объемы вводимого жилья должны быть не менее 1 кв.м на жителя области в год. «Область со своей стороны готова помогать в подготовке объектов инфраструктуры при строительстве домов, но мы должны получать адекватные вложенные из областного бюджета средства объема ввода жилья. Поэтому прошу внимательно и ответственно подойти к этому вопросу», — подчеркнул глава региона.

По словам заместителя главы администрации Екатеринбурга Сергея Ямина, потенциал города для комплексной застройки очень большой — порядка 32 млн кв.м жилья. Перспективным считается развитие областного центра по трем направлениям: юго-западное, южное и восточное. Одним из перспективных назван микрорайон «Солнечный», расположенный в южном направлении. Он охватывает территорию в 360 га, на которых можно построить до 2,5 млн кв.м жилья. До конца года областные власти обещают выставить на аукцион

порядка 90 га земли, основная часть которой будет предназначена для комплексной застройки. На данный момент в городе заявлен один крупный проект КОТ по освоению 250 га земли, расположенных в Бerezовском (город-спутник Екатеринбурга). Речь идет о земельном комплексе «Александровский». Реализацией проекта намерены заняться сразу три девелопера — УК «AVS Девелопмент», «Атомстройкомплекс» и «Брусника-Урал». На участке будет построено порядка 500 тыс. кв.м жилья, а также объекты социальной инфраструктуры — три-четыре детских сада, две школы, спортивно-развлекательный комплекс, четыре торговых центра. Предполагаемый объем инвестиций составляет около 15 млрд рублей. Ожидается, что непосредственно строительство объектов начнется в 2016-2017 годах. Сроки реализации проекта могут составить от пяти до 10 лет. Ожидается, что проект будет реализован на условиях частного государственного партнерства. Сейчас компании начали совместное проектирование инженерных сетей, а в следующем году будет подана заявка в бюджет области для выделения средств на обеспечение площадки сетями.

Рынок просит реновации

В Свердловской области в список инвестиционных проектов комплексного освоения областной целевой программы «Развитие жилищного комплекса в Свердловской области» на 2011–2015 годы попали пять проектов, предполагающих освоение новых территорий. Однако на стадии активной застройки находится только екатеринбургский микрорайон Академический. Проект реализуется в формате государственно-частного партнерства: жилье строит девелопер, а социальная инфраструктура возводится за счет бюджета. Остальные проекты в большинстве своем испытывают трудности с привлечением средств на подведение инженерной инфраструктуры и дорог. Сложность таких проектов, говорит замдиректора отдела стратегического консалтинга Jones Lang LaSalle Михаил Якубов, заключается в их долгосрочности, необходимости значительного объема инвестиций на старте проекта и большой зависимости от поддержки региональных и местных властей, у которых не всегда есть для этого возможность. В целом, эксперты скептически оценили заявления властей, считая, что сейчас у города нет экономических возможностей для массовой реализации про-



В Екатеринбурге из КОТов пока реализуется только «Академический» фото ВЛАДИСЛАВА ЛОНЦАКОВА

ектов КОТ. «Комплексно строить целые районы с нуля можно только на окраинах. А это означает необходимость серьезной подготовки этих участков в плане инженерной и транспортной инфраструктуры. Создавать с нуля инфраструктуру девелоперы не будут, у города для этого нет ресурсов», — считает руководитель аналитического отдела Уральской палаты недвижимости (УПН) Михаил Хорьков. Аналитик отметил, что проекты КОТ могут справиться с задачей по быстрому наращиванию объемов жилья,

но при этом не повлияют на качество рынка. По его словам, более логичным было бы решение властей по стимулированию обновления и развития уже сложившихся территорий в городе. «Необходимо создавать условия для более быстрого ввода их в рыночный оборот, например, стимулируя девелоперов различными преференциями», — считает господин Хорьков. Он подчеркнул, что повышенный спрос на жилье в Екатеринбурге обеспечен, в том числе, деградацией многих территорий в области. «Не-

обходимо сбалансировать развитие территорий, иначе мы получим Москву в миниатюре — город, который не справляется с высокими темпами развития», — заключил аналитик. Его поддерживает исполнительный директор гильдии строителей Урала Вячеслав Трапезников. «У нас было немало проектов КОТ, но реализуется один — Академический, и он оказался по силам не просто федеральной структуре, а крупнейшей в России финансово-промышленной группе (ГК «Ренова»)», — отметил гос-

подин Трапезников. По его словам, город нуждается в реновации территорий, а не в расширении. «С момента передачи полномочий по неразграниченным землям (в мае этого года) от города к области, не было объявлено ни одного аукциона. Хотя область обещала кратный рост. Чтобы держать планку, которую задал город в прошлом году (около 100 га), за полгода необходимо выставить порядка 80 га. Это маловоротно», — считает Вячеслав Трапезников.

Татьяна Дрогаева

международные отношения

Глобальный подход

В Екатеринбурге с каждым годом проводится все больше мероприятий международного уровня. Впрочем, единственным из них, проходящим в городе ежегодно, пока остается промышленная выставка «Иннопром». Намного более масштабная, в смысле объема работ и инвестиций, планы только начинают реализовываться — в подготовке к проведению матчей чемпионата мира по футболу 2018 года власти намерены вложить около 160 млрд рублей. Еще больше затратной может стать организация всемирной выставки «Экспо 2020». Правда, за право на ее проведение Екатеринбург еще предстоит побороться.

В Екатеринбурге работает больше 20 консульств и торговых представительств иностранных государств, ведут бизнес около 300 международных компаний. Первые представительные иностранные делегации начали приезжать в Екатеринбург в 1991 году, когда город перестал быть «закрытым» от внешнего мира из-за заводов военно-промышленного комплекса, расположенных в регионе. Урал привлекает иностранцев своим высоким экономическим и культурным потенциалом, развивающейся инфраструктурой, емким рынком. Чаше других Свердловскую область посещают делегации Австрии, Венгрии, Германии, Китая, Франции, Чехии, из стран СНГ — Белоруссии и Казахстана.

Первым по-настоящему масштабным мероприятием федерального уровня, прошедшим в городе, можно назвать седьмое заседание Руководящего комитета стран-участниц по развитию международного транспортного коридора №2, состоявшегося в 2002 году. Тогда в нем участвовали высокопоставленные делегации Евросоюза, Белоруссии, представители российских федеральных ведомств, регионов России. В результате здесь было принято решение о прохождении транспортного коридора через Екатеринбург. В 2003 году в городе прошел российский-германский саммит с участием глав государств Владимира Путина и Герхарда Шредера, а в 2009 году — саммиты стран Шанхайской организации сотрудничества и БРИК с участием 12 глав государств. В начале июля в Екатеринбурге прошел форум Россия — ЕС, на который прибыли президент Владимир Путин, председатель Европейского совета Херман Ван Ромпей и председатель Европейской комиссии Жозе Мануэл Баррозу.

Одно из главных событий лета 2013 года в деловой жизни города — международная выставка «Иннопром», которая прошла с 11 по 14 июля. Ее основная тема — глобальная промышленность, ее стратегии и риски. За четыре дня выставку посетили более 53 тыс. человек, в деловой программе приняли участие делегации из 70 стран мира. Среди 550 экспонентов одна четверть — иностранные компании, в том числе крупнейшие мировые — DuPont, Schneider Electric, Siemens, Philips, Sika, Knauф, Rittal.

«Иннопром» пока остается единственным крупным международным мероприятием, которое проходит в городе ежегодно (уже в четвертый раз). В том числе для его проведения в горо-

де был построен международный выставочный центр «Екатеринбург Экспо». Он был сдан в эксплуатацию в июле 2011 года, общая сумма инвестиций составила около 10 млрд рублей. До этого серьезных вложений в строительство объектов для международных мероприятий не было.

Сейчас город готовится к проведению матчей чемпионата мира по футболу 2018 года. По предварительным оценкам свердловского министра спорта Леонида Рапопорта, объем финансирования инфраструктуры, необходимой для проведения на территории региона игр чемпионата мира, составляет 160 млрд рублей, из них 124 млрд рублей должны пойти на изменение транспортных развязок. Кроме того, потребуются изменение Центрального стадиона, который уже пережил одну глобальную реконструкцию, которая началась в 2006 году и закончилась летом 2011 года. Сумма инвестиций составила 2,5 млрд рублей. Новое футбольное поле оборудовано автоматизированной системой подогрева и орошения, над третьей частью трибун смонтирован навес, появились места для людей с ограниченными возможностями. Но на данный момент Центральный стадион не соответствует требованиям FIFA: трибуны вмещают только 27 тыс. зрителей, не хватает мест для парковки. Вместимость после новой реконструкции должна увеличиться до 45 тыс. зрителей с возможностью уменьшения количества мест до 30 тыс. (15 тыс. мест должны разместиться на сборно-разборных трибунах). На новую реконструкцию стадиона уйдет более 11 млрд рублей.

Впрочем, наибольшие вложения в инфраструктуру города потребуются в случае, если в ноябре Екатеринбург выиграет право проводить всемирную универсальную выставку «Экспо 2020». Зампредседателя правительства РФ Аркадий Дворкович считает, что Екатеринбург вполне может рассчитывать на победу в конкурсе: «Он находится на пересечении путей между Европой и Азией. Это крупный промышленный центр, транспортный узел, город с мощным научно-исследовательским потенциалом». В случае победы всемирную выставку планируется разместить на площади более 500 гектаров. Центральным объектом должны стать выставочный павильон площадью 200 тыс. кв. метров. В качестве места его размещения выбрана территория ВИЗ-Правобережный. На площади 114 гектаров запланировано возведение «Экспо-Сити» — комплекса жилых кварталов, предназначенного для размещения посетителей выставки. Большие участки будут выделены под организацию современного многофункционального комплекса для проживания, работы и отдыха. На его территории предусмотрено строительство «Музея-Экспо» и «Экспо-Арены» для проведения спортивных, концертных и других массовых мероприятий. Помимо непосредственно самих объектов выставочной инфраструктуры в Екатеринбурге планируется построить новый логистический центр. К территории «Экспо» будет подведена новая железнодорожная линия, построены новое метро и автобусная станция.

Ирина Чиркова

«Люди слишком инертны, чтобы переключаться на что-то новое»

Руководитель ООО «Филипс и Оптоган» (подразделение Philips) Андре Рихтер дважды посетил Екатеринбург для участия в выставке «Иннопром». Он поделился своими впечатлениями о городе и рассказал, что интересуют иностранных инвесторов.

— Какое впечатление Екатеринбург производит на иностранцев?

— Я второй раз в Екатеринбурге. Первый раз был в прошлом году и могу сравнить свои ощущения. Во время вечерних прогулок я заметил, что город меняется, развивается. Это один из самых современных и уютных городов, в которых я побывал, пока работаю в России. На человеческом уровне он стал мне нравиться больше, чем год назад. Если говорить о комфорте, то с ним проблем у меня нет.

— Чего не хватает Екатеринбургу?

— Промо-кампания о городе. Нигде нет буклетов, призывающих приезжать в Екатеринбург. Когда я приехал, то был удивлен и городом, и людьми, которые здесь живут. Мне бы



хотелось об этом знать до того, как я приехал. Проведение Екатеринбургского, я думаю, приведет к тому, что в него будет приезжать намного больше

«В Екатеринбурге мне больше нравится, чем в Москве»

Специалист по автоматизированным системам управления Обиди Демале приехал в Россию из Конго больше лет назад. В прошлом году он получил российский гражданство. В интервью он рассказал, почему задержался в России и с какими трудностями по-прежнему сталкивается.

— Как вы оказались в Екатеринбурге?

— Я приехал в Россию в 2003 году на обучение. Учился по специальности «автоматизированные системы управления». Сначала жил в Тульской области в Новомосковске. Во время я переписывался со своим другом, который жил в Екатеринбурге. Мы делились происходящим друг с другом, и мне показалось, что здесь ему легче жить, чем мне там. Поэтому я переехал в Уральский госуниверситет, и действительно, жить стало намного легче. Так и остался.

— Когда вы приехали в Екатеринбург, с какими сложностями вам пришлось столкнуться?

— Сложностей много. Во-первых, русский народ плохо знает африканцев. Мало кто понимает, что нас нельзя называть неграми, и поначалу было очень тяжело это терпеть. Во-вторых, темнокожих в России очень мало, особенно в



Екатеринбурге, когда ты появляешься в публичном месте, на тебя все смотрят. Кроме того, когда я только приехал, еще было активно движение скинхедов, пришлось как-то себя защищать. Отношение ко мне было очень сложное, даже неприятно об этом вспоминать. Приходилось много драться. Но это проблема не только Екатеринбург, а вообще России в целом.

людей не только ради бизнеса, но и ради отдыха.

В Германии, откуда я родом, люди не знают о Екатеринбурге. Я думаю, что только люди из бизнеса знают о нем за счет того, что это крупный промышленный центр. Я надеюсь на то, что в связи с проведением матчей Чемпионата мира по футболу в 2018 году Екатеринбург будут все больше и больше узнавать. Многие люди в мире любят футбол, и это очень хороший шанс для роста «засветиться». Кроме того, необходимый стимул даст всемирная универсальная выставка «Экспо-2020», если Екатеринбург выиграет право на ее проведение.

— Чем интересен Урал иностранным инвесторам?

— Всем понятно, что Урал является промышленным центром России, он сейчас как регион очень быстро растет. Для бизнеса, который собирается надолго оставаться в России и успешно здесь работать, это один из тех регионов, который нельзя игнорировать.

— Что необходимо сделать, чтобы регион воспринимался не только, как рынок сбыта, а и как место для размещения производства?

— Ключевым, важным фактором в принятии решения о локализации производства, а запуске производства в том или ином регионе является объем рынка этого региона. Если этот объем достаточно велик, то есть экономические стимулы запускаются в нем производство. Когда речь заходит о спросе на инновационные технологии, часто бывает, что требуются некие стимулирующие меры. Всегда новые технологии идут нелегко. Часто бывает такое, что запуск и развитие новых технологий должны субсидироваться тем или иным образом. Или контрактом, или внешним инвестором. Новым технологиям очень трудно пробить свой путь на рынке. Люди инертны, чтобы переключаться на что-то новое, они пользуются существующими технологиями.

Беседовал Николай Яблонский

— А сейчас какие-то проблемы решены?

— Да, конечно. За десять лет многое изменилось, сейчас очень редко можно встретить скинхеда, да и русский лучше знает. Появилось немного друзей, и мне этого уже достаточно. Правда, все равно переживаюсь я чаще на машине, особенно вечером — мало ли что.

— Насколько город дружелобен к иностранцам?

— В Екатеринбурге мне больше нравится, чем в Москве. Тут люди немного другие, более простые, более общительные. А в Москве все хотят показать, насколько они крутые. Если ты приезжий, а он москвич, значит ты после него, но зато в Москве на нас почти не обращают внимания, потому что там уже много темнокожих.

— А в Конго знают что-нибудь о Екатеринбурге?

— Нет, не очень. Они больше знают Москву, Питер, Владивосток, Воронеж. Сейчас уже Сочи, потому что там пройдет Олимпиада.

— Что город мог бы сделать, чтобы повысить узнаваемость в мире?

— Мне кажется, нужно организовывать много международных событий. Сейчас про Сочи знают только потому, что там пройдут Олимпийские игры.

Нужно организовывать форумы, различные масштабные мероприятия. Это очень поможет.

— Что должен сделать город, чтобы иностранцам было комфортно здесь находиться?

— В первую очередь, обеспечить безопасность. Есть такое в России — когда люди пьют, начинают себя вести неадекватно. Мне очень понравилось, когда я узнал, что после 23.00 в России уже нельзя купить алкоголь. Может быть, нужно больше сотрудничать полиции, которые бы контролировали ситуацию на массовых мероприятиях. Когда происходит хоккейный или футбольный матч, на улице происходит беспредел. Люди не должны нападать на других только потому, что их команда победила. Нужно сделать дороги — они очень плохие, и постоянно находятся на ремонте. Это большое неудобство. Обеспечить нормальное движение транспорта: больше автобусов, чтобы люди не находились в них как в консервной банке. Обязательно настроить отопление, потому что погода здесь постоянно меняется. Чтобы всегда была горячая вода — летом она периодически пропадает. Сейчас это основные проблемы города. Ну и, может, стоит построить больше гостиниц — это тоже очень полезно.

Беседовал Дмитрий Комаров