



eburg.kommersant.ru

16 Под какие проекты приспособляются бывшие промышленные площадки	17 Как решаются проблемы обманутых дольщиков	18 Зачем нужна новая концепция Екатеринбург-Сити
---	--	--

С 1 января министерство строительства Свердловской области осуществляет градостроительные полномочия, которые ранее находились в ведении властей Екатеринбурга. За первые четыре месяца работы в ведомство поступило более 500 заявок на оказание градостроительных услуг в столице Урала, а в эксплуатацию введено более 250 тыс. кв. метров жилья. В целом в 2016 году региональный минстрой планирует ввести в эксплуатацию порядка 2,25 млн кв. метров жилых площадей.

Область уполномочена строить

— власть и бизнес —

Передача полномочий

Закон, регулирующий передачу градостроительных полномочий из муниципалитета на областной уровень, был принят региональным парламентом в октябре 2015 года. Согласно документу, существенная часть градостроительных полномочий передана с муниципального на региональный уровень на шесть лет. Среди полномочий, перераспределенных в пользу свердловского минстроя, утверждение генерального плана Екатеринбурга, установление местных нормативов градостроительного проектирования, утверждение правил землепользования и застройки, принятие решений по планировке территории города, выдача разрешений на строительство и ввод объектов в эксплуатацию, а также принятие решений о развитии застроенных территорий.

Авторами законопроекта стали депутаты Владимир Коньков и Дмитрий Шадрин. В ходе принятия закона господин Шадрин пояснил, что цель документа — наиболее эффективное взаимодействие между городской и областной властями в сфере строительства. Губернатор Свердловской области Евгений Куйвашев ранее заявлял, что передача градостроительных полномочий связана в первую очередь с сокращением сроков выдачи разрешений на строительство. «Одной из причин передачи градостроительных полномочий от муниципалитета к региону стали многочисленные жалобы и претензии со стороны организаций — некоторые компании не могли по несколько лет получить разрешение на строительство. Вопрос подготовки градостроительной документации — до сих пор достаточно болезненный, сроки выдачи разрешений большие», — пояснил губернатор, добавив, что сокращение этих сроков необходимо в связи с подготовкой города к Чемпионату мира по футболу (состоится в 2018 году), реализацией проекта «Большой Екатеринбург» и строительством иных объектов муниципального и регионального значения.

Первые итоги

С момента вступления закона в силу с 1 января 2016 года в минстрой поступило более 600 заявок на оказание градостроительных услуг в Екатеринбурге. Только в январе в «единое окно» министерства поступило 161 заявление, среди которых 56 — на выдачу градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ) и 40 — на ввод объекта в эксплуатацию. Без учета объектов индивидуального жилищного строительства (ИЖС) разрешения на ввод в эксплуатацию были выданы для 31,2 тыс. кв. метров, а введе-



но в эксплуатацию более 4 тыс. кв. метров жилых помещений (это три трехэтажных дома в микрорайоне «Мичуринский»). Введены в эксплуатацию 11 объектов нежилого назначения, что составило порядка 26,1 тыс. кв. метров. Однако 24 объектам были выданы отказы на ввод в эксплуатацию по причине отсутствия у заявителей необходимых документов. В феврале в ведомство поступило более 200 заявлений. Разрешения на ввод в эксплуатацию выданы для шести жилых домов общей площадью 188,2 тыс. кв. метров. Среди крупных проектов многосекционный 32-этажный ЖК «Каменный ручей» на 919 квартир (застройщик ООО «Брусника-Екатеринбург») и 26-этажный жилой дом по ул. Амундсена на 220 квартир (застройщик «ЮИТ Уралстрой»). Общая площадь разрешенных к вводу в эксплуатацию 23 объектов нежилого назначения составила 105,4 тыс. кв. метров. Среди них первый ТРЦ «Академический» в одноименном микрорайоне Екатеринбурга. В марте в свердловский минстрой поступило более 200 заявлений на оказание градостроительных услуг. В эксплуатацию введено порядка 55 тыс. кв. метров

недвижимости. Разрешение на ввод в эксплуатацию получил второй дом ЖК «Малевич» (застройщик «Prinzip»), рассчитанный на 279 квартир. Всего за первый квартал 2016 года в министерство поступило 570 заявлений на оказание градостроительных услуг в Екатеринбурге, из которых 217 — на получение градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ), 353 — на получение разрешения на строительство и ввод объектов в эксплуатацию.

Новое ведомство — новые законы

Помимо этого минстроем принято решение о формировании новых законодательных актов, регулирующих процессы землепользования. В марте при министерстве была сформирована комиссия, возглавляемая заместителем председателя областного правительства Валентином Грипасом, по подготовке правил землепользования и застройки Екатеринбурга. На сегодняшний день завершен прием предложений от застройщиков, девелоперов и иных экспертов. Принять новые правила в региональном минстрое планируют не

раньше осени — перед этим они должны пройти через процедуру общественных обсуждений.

В конце марта ведомство утвердило порядок проведения публичных слушаний. Документ регулирует организацию и проведение публичных слушаний по рассмотрению правил землепользования и застройки, предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства, предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров допустимого строительства, а также по планировке территории и проектам межевания территории. Согласно новым правилам, обсуждение может быть организовано в выходные или в рабочие дни после 18:30. «Собрания будут проводиться в помещениях, оборудованных для демонстрации обсуждаемых проектов, а также отвечающих требованиям доступности для инвалидов», — сообщили в департаменте информационной политики губернатора.

Применение на практике

Участники рынка существенных изменений в результате перераспределения полномочий пока не заметили. После принятия законопроекта мы не ощутили больших изменений в своей деятельности, какие-либо трудности с получением разрешительных документов пока не возникли», — рассказал «Б» управляющий ЗАО «ЛСР. Недвижимость-Урал» Владимир Крицкий, отметив, что о результатах и последствиях перераспределения полномочий говорить еще слишком рано, так как четыре месяца — не показательный срок для строительного цикла. С ним согласен начальник отдела маркетинга АО «ЮИТ Уралстрой» Олег Колесников, который отметил, что в 2016 году застройщик в срок и в соответствии с регламентом получил разрешение на ввод в эксплуатацию второй очереди жилого комплекса «Форест» по ул. Амундсена, 118А.

Однако некоторые изменения в сфере строительства с момента передачи градостроительных полномочий все-таки произошли. В первой половине апреля строительная корпорация «Маяк», основателем которой является автор закона о передаче полномочий

Владимир Коньков, наконец получила разрешение на ввод в эксплуатацию жилого комплекса «Дипломат» на ул. Гоголя. Этот жилой комплекс начало строить в 2006 году ЗАО «Новый центр», однако застройщик обанкротился и обязательство по строительству взял ЖСК «Исетский» (корпорация «Маяк»). Позднее «Маяк» долго не мог согласовать с городскими властями этажность нового объекта. Первоначальный проект предусматривал строительство не более 11 этажей, однако позднее корпорация пересмотрела свои планы и возвела 19-этажный дом. «Изначально планировалось, что комплекс „Дипломат“ будет не выше 11 этажей, так как по соседству должно было появиться административное десятиэтажное здание. Однако сейчас на этом месте функционирует детский сад, в котором недавно был проведен капитальный ремонт. Строительству 10-этажного здания не планируется. В связи с этим застройщик — ЖСК „Исетский“ — решил увеличить этажность ЖК „Дипломат“. Был разработан проект, получено положительное заключение экспертизы», — пояснили в «Маяке». Администрация Екатеринбурга отказалась согласовывать изменения. После обращения в региональный минстрой, ЖСК «Исетский» получил разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

Для экспертного сопровождения градостроительной деятельности на территории Екатеринбурга в середине марта был сформирован архитектурно-градостроительный совет при губернаторе Свердловской области. В состав нового совещательного органа вошли 28 человек, среди которых чиновники, девелоперы, представители общественных организаций и архитекторы. Как следует из положения, заседания архитектурно-градостроительного совета будут проходить не реже одного раза в квартал. Первое заседание, на котором, в частности, был согласован крупный проект строительства жилого квартала на бывшей территории завода «Уралтрансмаш» в районе железнодорожного вокзала в Екатеринбурге, прошло 17 марта. После недолгого обсуждения концепция строительства была одобрена советом.

Свердловский минстрой с 1 января получил более 600 заявок на оказание градостроительных услуг в Екатеринбурге

Жилой квартал, подразумевающий освоение почти 30 га земли, будет располагать торговым центром, офисными помещениями, социальными сооружениями и жилой недвижимостью. Помимо этого проект предусматривает восстановление русла реки Мельковки, которая сейчас находится в трубе под землей. Жилой квартал под названием «Мельковские кварталы» должен появиться в Екатеринбурге к 2026 году.

Планы на будущее

Областная администрация продолжает совершенствовать градостроительную политику Екатеринбурга. 15 апреля президент Российской академии архитектуры и строительных наук (РААСН) Александр Кузьмин и губернатор Свердловской области Евгений Куйвашев в рамках градостроительной выставки-форума «Expo Build Russia» подписали соглашение о сотрудничестве. Документ предусматривает привлечение к работе по актуализации и корректировке градостроительной документации Свердловской области специалистов по реализации подобных работ на территории России. «Основная задача заключается в совершенствовании региональной градостроительной политики, создании комфортной среды и реализации социально-экономической стратегии Свердловской области», — пояснил господин Куйвашев, добавив, что стратегия подразумевает формирование нескольких агломераций: Екатеринбургской, Нижнетагильской и Северной. Помимо этого специалисты академии и свердловского минстроя намерены проработать вопросы создания рекреационно-ландшафтной территории в пойме реки Исети и сохранения объектов культурного наследия.

В 2016 году перед свердловским минстроем поставлена задача по вводу не менее 2,25 млн кв. метров жилья. При этом жилье эконом-класса должно составить не менее 63% от общего объема (1,4 млн кв. метров). Целевой показатель малоэтажного строительства составит не менее 1,08 млн кв. метров.

Юлия Позднякова



Губернатор Евгений Куйвашев передачу градостроительных полномочий объясняет необходимостью сократить сроки выдачи разрешений

Строительство

В Свердловской области началась активная разработка стратегии развития агломерации «Большой Екатеринбург». Предполагается, что на базе каждого города-участника проекта будут созданы экспертные советы представителей различных сфер, цель которых — определение роли муниципалитета в рамках агломерации. Результаты своей работы города должны представить до октября, после чего их стратегические планы будут корректировать для создания общего видения. Участники проекта надеются, что такой подход позволит проекту сдвинуться с «мертвой точки» и учесть интересы всех муниципалитетов для общего развития территорий.

Территория общего планирования

— стратегия —

Коллективное творчество

Проект «Большой Екатеринбург», предусматривающий создание в Свердловской области агломерации на базе Екатеринбурга и городов-спутников активно обсуждается с 2010 года. Работа над объединением неоднократно замораживалась в связи с нежеланием глав меньших муниципалитетов соединяться с областным центром: по их мнению, это могло привести к перераспределению всех местных ресурсов на развитие Екатеринбурга. Несмотря на это, в прошлом году проект был актуализирован властями Свердловской области. Губернатор региона Евгений Куйвашев заверил глав в том, что основной вопрос агломерации — не слияние муниципальных образований, а выстраивание «нормальной градостроительной политики». «Вопросы градостроительства — первоочередные, их решение позволит сформировать техническое задание и „дорожную карту“ реализации проекта. Сегодня границы жилых районов муниципальных образований практически вплотную расположены друг к другу, в этих условиях вопросы инфраструктурного взаимодействия между муниципалитетами приобретают особое значение», — отметил губернатор в ходе совещания с главами. Предварительное согласие на работу в таком режиме дали власти Арамили, Березовского, Верхней Пышмы и Среднеуральска. Помимо этого, в работу могут быть включены Дегтярск, а также Сысертьский и Белоярский городские округа.

В конце марта вице-премьер правительства Свердловской области Александр Высокинский, курирующий работу с муниципалитетами, представил обновленную методологию разработки проекта агломерации «Большой Екатеринбург». По его словам, новая методология предусматривает участие первых лиц в контроле и реализации стратегии, поскольку на сегодняшний день нельзя перевести эту работу на нижние уровни управления. В то же время активное участие в разработке будут принимать и представители общественных институтов. «Мы исходим из того, что люди, которые разрабатывают стратегию сегодня, завтра будут там работать. Это глобальный процесс обучения новым целям, задачам и подходам, не только на уровне администрации, но и на уровне всего городского сообщества, — пояснил господин Высокинский. — Такой подход предполагает, что стратегия станет „документом общественного согласия“. Невозможно разработать стратегическое видение „через коленку“, нельзя заставить человека идти в каком-то направлении, если он этого не хочет в долгосрочной перспективе».

В связи с этим каждому муниципалитету поручено создать пять экспертных советов в различных сферах, которые и будут участвовать в разработке проекта агломе-



ВИКТОРИЯ ПОШУКОВА

рации «снизу». Предложения, сформированные представителями бизнеса, власти, научного сообщества, гражданского общества и средств массовой информации, будут аккумулированы местными администрациями, после чего использованы для создания общей стратегии межмуниципального развития. Предполагается, что члены экспертных советов помогут городским властям определить специализацию муниципалитетов в рамках общего агломерационного проекта, которая позволит обеспечить позитивную социально-экономическую динамику в каждом из них. «Нужно четко понимать, куда мы идем. Если мы говорим о Верхней Пышме и Орджоникидзевском районе Екатеринбурга, то там уже сформирован промышленный кластер. Понятно, что Арамиль находится в выгодном положении с точки зрения транспортных коммуникаций — аэропорт есть только у них. Что можно сделать в Березовском? Попытки сделать спальный район — не знаю, промышленный потенциал там тоже есть. Что в Среднеуральске — логистические, рекреационные зоны?

Все это нужно обсуждать с местным бизнесом, что они готовы там делать», — отмечает вице-премьер.

В настоящее время предложенная концепция проходит этап общественного обсуждения. Александр Высокинский как представитель правительства лично участвует во встречах с наиболее активными жителями городов-спутников. После представления общей концепции, господин Высокинский отвечает на вопросы граждан, а также собирает предложения касательно развития территории присутствия. На сегодня вице-премьер уже посетил Арамилский и Березовский городские округа, аналогичные визиты планируются в Верхнюю Пышму, Среднеуральск, Сысерть, Дегтярск и Белоярский городской округ. Кроме того, активное обсуждение идет и на уровне местных глав.

Приграничное сотрудничество

Одной из первых утвержденных программ, учитывающих работу над «Большим Екатеринбургом» стала программа развития Березовского городского округа, одобренная правительством Свердловской области в конце прошлого года. При формировании проекта программы применен комплексный подход, определены перспективы развития районов города в соответствии с генеральным планом округа. Так, в центральной части города расположены основные административные и торговые объекты, развита инженерная и социальная инфраструктура, часть из которой требует реконструкции. Здесь планируется продолжить строительство многоквартирных домов и объектов коммерческой недвижимости, а также объектов социальной инфраструктуры: детского сада на 270 мест, школы на 1650 мест, школы искусств. В районе «Шиловский» планируется многоэтажное жилищное строительство, возведение Дворца водных видов спорта и лыже-роллерной трассы, а также создание рекреационной зоны в районе Шиловского пруда. Кроме того, в городе планируется строительство ледовой арены, спортивной автотрассы, торговых центров, тепличного комплекса, производственных и складских помещений. «Общий объем средств, необходимых для реализации мероприятий программы, составляет 91,3 млрд руб., где соотношение и бюджетных средств составит 7 к 1. Средства областного бюджета предусматриваются в рамках государственных программ Свердловской области», — отметил первый вице-премьер правительства региона Алексей Орлов в ходе презентации программы. Реализация программы позволит ввести 7200 мест в общеобразовательных организациях, снизить долю уличных сетей, нуждающихся в замене, с 49% до 36%, а также увеличить оборот розничной торговли к 2020 году до 12 млрд руб. (в 2015 году — 7,8 млрд руб.). В то же время по итогам общественного обсуждения программа может быть некоторым образом скорректирована.

Презентация обновленной концепции подтолкнула руководителей администраций и других городов-спутников к формулированию задач, которые муниципалитеты могут и должны решить с помощью уча-

ствия в «Большом Екатеринбург». Понятно, что для нас жизненно необходимо транспортное развитие, — поделился глава Арамилского городского округа Владимир Герасименко. — Одним из первых решений для нас, в рамках проекта будущей агломерации, стало согласование трассировки объездной дороги вокруг Арамили, которая позволит увести поток из центра города и перевести его в Сысертьский городской округ. Кроме того, должны быть решены вопросы и межмуниципальных территорий: сейчас границы между Екатеринбургом и Арамилем практически стерты, огромная часть земельных участков не используется. И для нас очень важно знать, что будет с ними происходить». Готов округ и к межмуниципальному сотрудничеству в сфере создания социальной инфраструктуры: в частности, сейчас Арамиль прорабатывает проект школы на тысячу мест, которая позволит обслуживать не только потребности самого муниципалитета, но и соседних городских округов. «В рамках агломерации мы можем предусмотреть социальную инфраструктуру, которая должна развиваться в соответствии с разработанной и увязанной со всеми муниципалитетами стратегией развития. Но важно, что ни о каком физическом присоединении городов речь не идет, и ничего не навязывается „сверху“ — инициатива должна исходить с мест», — добавил господин Герасименко.

В то же время часть инфраструктурных проектов, позволяющих говорить о развитии «Большого Екатеринбурга», анонсирована уже сейчас. Из них наиболее значимым и уже получившим будущего инвестора является строительство линии высокоскоростного трамвая между Екатеринбургом и Верхней Пышмой: соглашение о реализации данной инициативы было подписано губернатором Евгением Куйвашевым и гендиректором УГМК (штаб-квартира компании расположена в Верхней Пышме) Андреем Козицыным в апреле прошлого года. Проект призван повысить транспортную доступность одного из наиболее развитых городов-спутников Екатеринбурга. «Мы берем обязательства в городах области обеспечивать софинансирование серьезных инфраструктурных вещей. Готовим проектно-сметную документацию. Эта часть работ, как правило, самая затратная и у муниципалитетов на такие вещи средств зачастую не хватает», — отметил Андрей Козицын. В свою очередь, правительство региона начнет работу по подготовке территории: изытанию и выкупу объектов, попадающих в зону прохождения линии, а также будут прорабатываться правовая и финансовая схемы реализации проекта. Непосредственно строительство трамвайной линии планируется начать в 2016 году. Предполагается, что на первом этапе пассажиропоток между Екатеринбургом и Верхней Пышмой составит около 3 тыс. человек в сутки. Впоследствии трамвайная линия может быть продлена и до других муниципалитетов «Большого Екатеринбурга».

В поисках стратегического подхода Результаты своей работы экспертные советы при муниципальных администра-

Границы Екатеринбурга неуклонно приближаются к городам-спутникам

циях должны будут представить к октябрю текущего года. После кураторы проекта агломерации намерены обобщить их для формирования концепции развития «Большого Екатеринбурга», которая положит начало корректировке стратегических планов муниципалитетов. Председатель архитектурно-градостроительного совета Екатеринбурга Михаил Вяткин считает, что только после этого можно будет приступить к обобщению документов территориального планирования. «Генеральный план Екатеринбурга и раньше учитывал интересы соседей: мы смотрели их документы, опрашивали, и с учетом этой информации дорабатывали наш план. Однако тогда каждый муниципалитет работал исключительно на себя. Теперь же, когда будет поставлена задача развития общей агломерации, я думаю и наш генплан, и планы наших соседей, должны будут в какой-то части скорректироваться. Но для начала нужно определиться с функциями и задачами каждого участника агломерации», — уверен эксперт. По мнению господина Вяткина, в первую очередь корректировка коснется транспортного развития муниципалитетов, решения вопросов энергообеспечения, расселения и размещения производств. «Можно объединиться и делать общие промзоны, чтобы не развивать одно и то же в разных городах. С этой точки зрения на проблему ранее никто не смотрел. Например, для Екатеринбурга сегодня важно не допустить разрастания вширь. В то же время некоторым людям хотелось бы жить ближе к природе, — рассуждает Михаил Вяткин. — Решать эту проблему можно было бы через создание небольших анклавов, поселений на природе. И тут можно реанимировать какие-то старые поселки, которые сейчас находятся в запустении. Если Екатеринбург организовать транспортную сеть, то почему бы нашим жителям не перестать отвоевывать у природы новые площади, а может, если в соседнем муниципалитете такие брошенные поселки есть, развиваться в этом направлении? Те, кому нравится жить в высотных домах, могут покупать жилье в пределах нынешних границ Екатеринбурга, а остальные могут задействовать и возможности соседних муниципалитетов».

Глава Арамили Владимир Герасименко отмечает, что пока города-спутники находятся в стартовой позиции и не просчитывали все возможности совместного развития с Екатеринбургом. «Но уже то, что мы будем понимать, как будут развиваться окранны Екатеринбург, даст нам большое преимущество при принятии решений. Нам нужно создавать совместные логистические схемы, решать вопросы снабжения муниципалитета питьевой водой, вопросы размещения твердых бытовых отходов — это архиважная тема. И в рамках агломерации эти вопросы можно решать, используя межмуниципальные земли для взаимовыгодного развития. Если этого не будет, то нам будет очень сложно развивать город», — считает господин Герасименко.

Дмитрий Комаров



строительство

Продление до конца 2016 года федеральной программы госсубсидирования процентной ставки по ипотеке на покупку новой недвижимости вселила энтузиазм в банкиров и строителей. В прошлом году программа помогла строительному рынку сохранить объем продаж на приемлемом уровне, не снижая цены на жилье.

Поддержка нового

— **госрегулирование** —

Рекордный рынок

Последние годы рынок Свердловской области за редким исключением жил в условиях постоянно увеличивающегося ввода жилья. По данным регионального правительства, 2015 год стал рекордным по вводу жилья в регионе: если в 2014 году было введено в эксплуатацию 2,4 млн кв.м, то в прошлом — почти 2,5 млн кв.м. В 2016 году в планах сдать еще 2,3 млн кв.м жилой недвижимости. В Уральской палате недвижимости (УПН) отмечают, что 1,2 млн кв.м от общего объема в прошлом году были возведены в Екатеринбурге (в 2014 году — более 1 млн кв.м). При этом участники рынка опасались, что в условиях падения реальных доходов населения и увеличившихся ставок по банковским кредитам в конце 2014 года спрос на недвижимость резко снизится. Но негативные тенденции удалось сгладить благодаря своевременно запущенной программе господдержки. По данным Банка России, на 1 января 2016 года в Свердловской области было выдано 21,9 тыс. ипотечных кредитов объемом 35,3 млрд руб. Это на 26% в количестве и 32% в объеме меньше, чем было выдано в 2014 году. Средневзвешенная ставка за год выросла с 12,45% до 13,52%. При этом рынку удалось избежать повторения катастрофичного падения прошлого кризиса, когда количество выданных кредитов сократилось на 76% (с 12,7 тыс. штук в 2008 году до 3,1 тыс. в 2009 году), а объем — на 82% (с 22 млрд руб. до 3,9 млрд руб.). Средневзвешенная ставка тогда выросла с 12,7% до 14,27%.

Напомним, решение о запуске госпрограммы субсидирования процентной ставки по ипотечным кредитам на новое жилье было принято в феврале 2015 года, договоры начали заключаться в марте, получать субсидии можно было с 1 апреля. Программа должна была действовать до 1 марта 2016 года, и до последнего момента не было ясно, будет ли правительство ее продлевать и в каком виде. О продлении с некоторыми изменениями до 1 января 2017 года участникам рынка стало известно в середине февраля.

«Ипотека с господдержкой в прошлом году была драйвером роста розничного кредитного портфеля. В Свердловской области мы выдали 4,3 тыс. кредитов на сумму 7,7 млрд руб. — меньше, чем было годом ранее, но выше изначальных прогнозов», — рассказывает управляющий уральским филиалом ВТБ24 Сергей Кулипин. По его словам, ипотека с господдержкой заняла больше половины в общем объеме выданных кредитов. «Думаю, без программы мы не вышли бы и на 50% от имеющихся в 2015 году продаж», — считает он. По данным УПН, еще пять лет назад доля ипотечных сделок на первичном рынке держалась в районе 10%, однако в 2015 году она выросла до 50%. «В начале прошлого года эксперты по недвижимости и ипотечному кредитованию не скупилась на негативные прогнозы, ожидали полного «схлопывания» рынка ипотеки. Однако благодаря действиям федеральных и региональных властей — снижению процентных ставок по ипотеке, запуску в Свердловской области программы «Жилье для российской семьи» — ситуация с ипотекой стабилизировалась», — соглашается директор Свердловского агентства ипотечного жилищного кредитования (САИЖК) Александр Комаров. Министр строительства и развития инфраструктуры Свердловской области Сергей Бидонько уверен, что продление программы субсидирования ипотечной ставки должно

положительно сказаться на рынке жилищного строительства в регионе. «Доступная ипотека дает застройщикам уверенность в завтрашнем дне, в том, что квартиры в новостройках и еще строящихся домах будут востребованы», — говорит министр. По его словам, в целом уральское жилье в начале года подешевело примерно на 17% из-за превышения предложения над спросом. «Спрос на рынке жилья в 2015 году по сравнению с 2014-м уменьшился примерно на треть, хотя мы ожидали падения покупательной способности населения на уровне 40%», — отметил он.

Власть в помощь

По мнению господина Бидонько, основной задачей министерства в 2016 году является стимулирование снизившейся покупательной способности населения. По данным министроя, сейчас в среднем себестоимость жилья эконом-класса в Екатеринбурге составляет около 40 тыс. руб. за квадратный метр. По его словам, большой объем ввода жилья обязан высокому уровню импортозамещения в строительной отрасли. «На данный момент до 95% стройматериалов, которые используют застройщики на Урале, отечественного производства. Следовательно, удорожание импортных комплектующих, которое произошло на фоне резкого скачка доллара, не привело к инфляции на уральском рынке стройматериалов», — заключил господин Бидонько.

Для повышения спроса на жилье, помимо государственной программы субсидирования ипотечной ставки, в области предпринимаются и региональные стимулирующие меры. Например, в рамках программы «Жилье для российской семьи» (федеральная программа, согласно которой цена жилья эконом-класса для отдельных категорий граждан не должна превышать 30 тыс. рублей за кв. метр) отдельные категории граждан могут рассчитывать на получение вычетов. Если стандартная ставка по ипотечной программе с господдержкой составляет 12%, то участники программы могут получить вычет в размере 0,25 п.п. (для них процентная ставка составит 11,75%). Граждане, имеющие трех детей и более (в том числе и многодетные участники программы «Жилье для российской семьи»), могут получить вычет в размере 0,5 п.п. (ставка — 11,5%). Граждане, работающие в организациях оборонно-промышленного комплекса и имеющие стаж не менее одного года, могут получить вычет 0,25 п.п. (ставка — 11,75%). Максимальная сумма займа установлена в размере 3 млн, первоначальный взнос — не менее 20% от стоимости жилья, срок займа — от трех до 30 лет. Сейчас по программе «Жилье для российской семьи» 15 застройщиков реализуют проекты жилищного строительства на территории 13 муниципальных образований региона. Планируется, что до конца года по программе будут сданы в эксплуатацию шесть домов.

По программе «Реализация основных направлений государственной политики в строительном комплексе Свердловской области до 2020 года» в 2016 году купить жилье в новостройках Екатеринбурга можно по ставке 7% годовых. Такие договоры заключаются с гражданами, приобретающими жилье, созданное с участием так называемых «обманутых дольщиков», — то есть проблемные в прошлом квартиры, которые все же были достроены. Договор действует таким образом, что жилье будет приобретаться под ставку 12% годовых (в 2015 году действовала ставка

в 13,5%). Однако за счет того, что в течение всего срока действия договора займа покупателю будет ежемесячно компенсироваться 5% платежа из средств областного бюджета, фактическая процентная ставка на новое жилье составит 7%. В прошлом году на эти цели из областного бюджета было выделено 28 млн руб., в 2016–2020 годы запланировано выделение по 56,1 млн руб. ежегодно, сообщают в правительстве. За счет данных средств получить выплату по программе смогут 450–500 граждан.

Кроме того, отмечают в правительстве, для повышения доступности жилья в рамках губернаторской программы «Трубы на метры» ведется работа по строительству за счет областного бюджета инженерной инфраструктуры к земельным участкам для массовой жилой застройки. В текущем году работы запланированы в Сысертском и Красноуфимском городских округах.

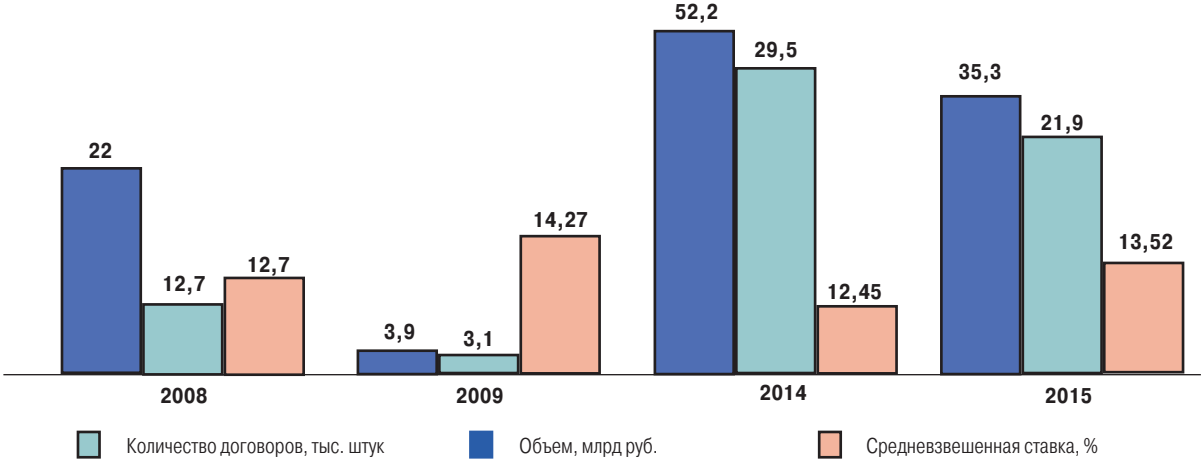
Сдержанные ожидания

Участники строительного рынка, отмечая эффект от господдержки в 2015 году, рассчитывают на него и в 2016 году. В прогнозах они довольно сдержанны, однако главное для них сегодня — не допустить падения продаж и удешевления жилья, потому что при текущем уровне качества снижать цену дальше невозможно. «От этого года мы ожидаем в лучшем случае уровня продаж прошлого. Проблемы в экономике еще не решены, поэтому мы не исключаем и легкий минус», — рассказывает региональный директор по реализации недвижимости «Группы ЛСР» на Урале Руслан Музафаров. При этом он подчеркнул, что компания может корректировать объемы строительства в зависимости от спроса, так как практически все ее проекты комплексны и рассчитаны на несколько очередей. «Земля есть, необходимая документация получена. Мы имеем возможность начинать возводить новые дома по мере продажи старых», — объяснил застройщик. В «Экодоле» оценивают спрос в 2016 году со сдержанным оптимизмом. Это связано с тем, что до 80% возводимого жилья эконом- и комфорт-класса в Екатеринбурге — однокомнатное и двухкомнатное, то время как поколение 1980-х годов, являвшееся драйвером спроса на такое жилье в предыдущие годы, взрослеет и расширяет семьи. «Этой категории покупателей очень сложно найти новые четырехкомнатные квартиры. Они либо пойдут на вторичный рынок, либо рассмотрят индивидуальное и блокированное жилье», — добавляет руководитель группы продаж «Экодоле Екатеринбург» Александр Скорин.

Как отмечает начальник аналитического отдела УПН Михаил Хорьков, рынок жилья Екатеринбурга в последние годы демонстрирует достаточно контрастные результаты: рекордные показатели сменяются провальными. «Мы достаточно осторожно смотрим на его перспективы в краткосрочном периоде, видим достаточно много диспропорций в структуре предложения и рисков, которые могут проявиться в будущем. Но радуется, что многие участники рынка достаточно быстро адаптируются к новым условиям, меняются сами и корректируют свои проекты», — отмечает эксперт. По его словам, единственным верным направлением развития рынка новостроек в текущих условиях может быть качественное развитие, ставка на прорывные проекты, которые продолжат менять представление покупателей о том, каким должно быть современное жилье.

Петр Завацкий

ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ



Источник: Банк России

«Доступная ипотека дает застройщикам уверенность»

— **интервью** —

С начала 2016 года застройщики корректируют свои планы, осторожно начинают новые проекты. Основной причиной такого поведения строители называют сокращение покупательской способности населения. О том, как власти намерены поддержать застройщиков во время кризиса, рассказал министр строительства Свердловской области СЕРГЕЙ БИДОНЬКО.

— **Как вы оцениваете итоги работы строительной сферы в прошедшем году?**

— Если рассматривать ситуацию с точки зрения ввода жилья в эксплуатацию, то здесь у нас абсолютный рекорд: по итогам года застройщики сдали 2,48 млн кв. метров. Годовой план, таким образом, был перевыполнен на 18%, и мы высоко оцениваем этот результат — среди регионов Уральского федерального округа мы заняли первое место по этому показателю, в целом по России — седьмое. И это общий успех — рекомендуемый к исполнению показатель ввода жилья был превышен в 47 муниципалитетах. Общий объем строительно-монтажных работ по региону в прошлом году составил более 92 млрд руб., существенный вклад в это внес Екатеринбург — 28,2 млрд руб.

При этом прошедший год отличился некоторым снижением потребительского спроса. Но в целом, те планы, которые были поставлены перед регионом на 2015 год, нами выполнены. В 2016 году планка несколько снижена — муниципалитеты должны сдать не менее 2,25 млн кв. метров жилья, половину из этого объема планируется закрыть малоэтажным строительством.

— **В условиях снижения спроса на жилье, застройщики корректируют свои планы по вводу новых объектов. Насколько это оправданно?**

— Действительно, застройщики корректируют свои планы по вводу жилья. И в этих условиях нужна господдержка. Один из основных инструментов помощи застройщикам — это поддержка граждан в части покупки жилья. В прошлом году мы решили вопросы по господдержке ипотеки по приобретению жилья в строящихся домах и готовых новостройках. За 2015 год только Свердловским агентством ипотечного жилищного кредитования (САИЖК) было выдано 325 займов на сумму 507,8 млн руб., в том числе 181 заем на 268,4 млн руб. для отдельных категорий граждан (социальная ипотека). Доступная ипотека дает застройщикам уверенность, что квартиры в новостройках и строящихся домах будут востребованы. В настоящий момент в САИЖК по займам, предоставляемым в рамках ипотеки с государственной поддержкой, устанавливаются процентная ставка от 11,5% годовых в рублях (12% — базовая ставка, к которой могут быть применены следующие вычеты: 0,5% — для семей, имеющих трех и более детей; 0,25% — для работников ОПК; 0,25% — для участников программ ЖРС). Действовать данная ставка будет весь срок кредитования, вне зависимость от первоначального взноса. Все инструменты поддержки, реализованные нами в прошлом году, мы будем использовать и в 2016 году, по возможности расширяя линейку программ и вовлекая в этот процесс новых людей. В целом, устойчивых негативных тенденций в сфере не отмечается и есть уверенность, что план по строительству жилья в 2016 году будет выполнен.

— **Насколько успешно реализуется программа «Жилье для российской семьи»? Удастся ли удерживать в кризисных условиях заявленную стоимость жилья — 35 тыс. руб. за метр?**

— На сегодняшний день в рамках этой программы сдано 311 квартир, выдано 226 ипотечных кредитов на общую сумму 273 млн руб. Проекты в рамках этой программы реализуются 15 застройщиками на территории 13 муниципалитетов. Пока никто из них не озвучивал нам, что не укладывается в заявленную стоимость жилья в связи с ростом цен на стройматериалы. Тем более что 95% материалов производится на территории региона. Сейчас мы рассматриваем различные варианты поддержки предприятий, чтобы в перспективе выйти на 100%-ное замещение импорта в строительной сфере. По плану, до конца года по программе «Жилье для российской семьи» в эксплуатацию будут введены шесть домов. Ограничение по стоимости



квадратного метра придумано не нами — это федеральная программа. Если какие-то сложности возникнут, я думаю, у нас будет общее решение. Но пока таких сигналов нет.

— **Одним из ключевых событий прошлого года стала передача градостроительных полномочий Екатеринбургa на областной уровень. Можно ли уже говорить о том, как это отразилось на работе застройщиков?**

— Мы взяли курс на повышение качества предоставляемых услуг, в том числе и сокращения сроков их предоставления. Уменьшен и перечень документов, который раньше запрашивался у заявителя. Сегодня ведомство самостоятельно получает информацию в рамках системы межведомственного взаимодействия с органами государственной власти и местного самоуправления. С момента передачи градостроительных полномочий с муниципального уровня на региональный, нами было подготовлено и утверждено 170 градостроительных планов земельных участков. В первом квартале 2016 года в министерство поступило 322 обращения от застройщиков, по итогам которых министерством выданы 82 разрешения на строительство и ввод объектов в эксплуатацию, а также продлены 59 разрешений на строительство, выданных ранее. По выданным разрешениям введены в эксплуатацию 65 объектов общей площадью 379 тыс. кв. метров. Еще по 181 обращению направлены уведомления об отказе. Большое количество отказов связано с тем, что многие застройщики оказались просто не готовы к тому, что заявления на государственную услугу (с прилагаемым пакетом документов) рассматриваются в короткие сроки, и в случае необходимости у заявителей не имеется возможности внести коррективы и устранить недочеты. Но в целом нам удалось наладить постоянное взаимодействие с застройщиками. Некоторые из них вошли в наш экспертный совет, что позволяет оперативно узнавать о проблемах, возникающих у застройщиков, и устранять их. Сегодня мы используем все возможности, чтобы помочь застройщикам реализовать свои проекты, и до сегодняшнего дня жалоб на работу ко мне не поступало.

— **Как вы оцениваете текущее состояние сферы коммерческой недвижимости в Екатеринбурге?**

— Сегодня платежеспособный спрос на коммерческую недвижимость снизился, некоторый объем офисных площадей в центре Екатеринбурга не востребован. Я считаю, что если можно не напрягать центр с точки зрения возведения новых объектов, которые усиливают давление на социальную и транспортную инфраструктуру, привлекая все новые потоки населения в город, то это нужно делать. И сегодня, учитывая реалии, необходимо двигаться именно в сторону освоения новых территорий, в том числе удаленных от центра районов.

— **Будет ли продолжаться поддержка программ комплексного освоения территорий (КОТ)?**

— В прошлом году в рамках губернаторской программы «Трубы на метры» активно велась работа по строительству за счет областного бюджета инженерной инфраструктуры к земельным участкам для массовой жилой застройки. Такой подход к развитию новых территорий способствует повышению доступности возводимого на них жилья. Работы велись на территории двух муниципальных образований: в Каменске-Уральском и в Новоуральске. В этом году аналогичные работы планируется провести в Сысертском и Красноуфимском городских округах. Несмотря на непростую экономическую ситуацию, мы эту работу продолжаем. Если говорить о Екатеринбурге и дальнейшем строительстве района Академиче-

ский, то здесь все развивается по намеченному плану. Району есть куда расти — осталось еще порядка 7 млн кв. метров. Продолжается реализация и таких проектов КОТ, как Солнечный, Мичуринский. Вообще сегодня, скажем, район Широкой речки в Екатеринбурге активно застраивается преимущественно как раз благодаря комплексному подходу к освоению земли.

— **В сентябре в Екатеринбурге планируется в третий раз провести форум высотного строительства «100+». Как вы оцениваете перспективы развития данного направления в регионе?**

— Высотное строительство — это уникальное строительство, а значит, это новое качество, новые материалы, новые технологические подходы и архитектурные решения. Оно интересно и с коммерческой точки зрения, поскольку позволяет строить на том же участке земли больший объем площадей. Поэтому тема очень актуальная.

Екатеринбург занимает второе место по высотному строительству в РФ, и дальнейшее развитие этого направления видится перспективным. Причем свердловские специалисты сегодня уже говорят о зданиях высотой 75 метров как о фоновой застройке, и видят перед собой новые рубежи.

Основной темой мероприятия станет импортозамещение в сфере технологий и материалов в высотном и уникальном строительстве. В этом году на форум, в частности, приглашены российские производители кровельных и композитных материалов.

Надо сказать, что Свердловская область благодаря развитому строительному сектору становится по-настоящему авторитетной площадкой для специалистов отрасли со всей страны и из-за рубежа. Буквально две недели назад у нас с успехом прошел форум Expro Build Russia, где обсуждалось будущее строительного сектора России, и ключевым мероприятием которого стало заседание рабочей группы ЛГоссвета РФ, посвященное градостроению. Выводы экспертов, к слову, лягут в основу доклада руководством страны и станут рекомендациями для других субъектов страны.

— **В настоящее время правительство Свердловской области приступило к разработке проекта агломерации «Большой Екатеринбург». Как этот проект отразится на развитии строительной отрасли муниципалитетов, будут ли их полномочия централизованы на уровне региона?**

— Мы планируем синхронизировать работу всех городов-участников проекта и министерства с точки зрения разработки и подготовки градостроительной документации. Речь о централизации полномочий здесь не идет. Предусматривается совместная работа. Действительно, градостроительные полномочия областных центров передаются на уровень региона в целом ряде регионов РФ, но передача полномочий муниципалитетов районных городов на практике не реализована (за исключением случаев, определенных Градостроительным кодексом). В целом говорить даже о возможности централизации полномочий пока нецелесообразно.

— **Можно ли решить проблему концентрации населения региона в областном центре?**

— Борьбась с излишней концентрацией населения в Екатеринбурге можно только одним способом — создавая равные условия для жизни и максимально приближая стандарты других муниципалитетов к тем стандартам, которые существуют сегодня в региональном центре. Это касается и социальной, и транспортной инфраструктуры, и множества других аспектов. И именно к этому мы стремимся, внедряя комплексный подход к градостроительному планированию муниципалитетов, строительство жилья, активно работая с научным сообществом по вопросам развития наших городов: совсем недавно губернатор подписал соглашение о сотрудничестве с Российской академией архитектурно-строительных наук. Когда в твоём родном городе или поселке строится жилье из современных материалов, да еще и по доступной цене, тут же создана вся необходимая социальная и инженерная инфраструктура, ты сто раз подумаешь, нужно ли вообще куда-то переезжать.

Интервью подготовил Дмитрий Комаров

строительство

Дома вырастают из промзон

Уральский федеральный округ (УрФО) является одним из лидеров по объемам редевелопмента промышленных площадок под строительство жилья — более трети реконструируемых объектов в 2015 году были перепрофилированы в зоны жилой застройки. Эксперты отмечают, что таким образом крупные промышленные центры решают проблемы экологии и дефицита территорий.

— редевелопмент —

Центры без промышленности

Согласно данным исследований единого аналитического центра федеральной группы инжиниринговых компаний (ФГИК) «Размах», основная тенденция в развитии городов Уральского федерального округа (УрФО) связана с сокращением производственных территорий за счет поэтапного замещения территориями с другим функциональным назначением. В целом по России аналитики «Размаха» отметили в 2015 году существенный прирост (до 7%) количества новых проектов в сфере редевелопмента промышленных площадок. Стабильный рост количества проектов данного направления в УрФО отмечается с 2010 года.

По итогам 2015 года редевелопмент промышленных зон под строительство жилья является доминирующей концепцией застройки в УрФО. Всего в прошлом году под жилые комплексы было перепрофилировано 32% реконструированных промышленных объектов. По этому показателю округ занимает второе место в России, уступая лишь Северо-Западному федеральному округу. Вторая по популярности концепция (17%), как в округе, так и по всей России, связана со строительством коммерческих объектов: бизнес- и торгово-развлекательных центров, гостиниц, ресторанов. Высокие показатели редевелопмента промзон под объекты коммерческой недвижимости в УрФО объясняются политикой переноса части столичных коммерческих и некоммерческих организаций в регионы, а также стабильным прогрессом в экономическом развитии Урала. Аналитики ФГИК «Размах» отмечают высокую популярность в округе концепции строительства рекреационных и культурных зон (15%), что объясняется тенденцией озеленения региона и стремлением снизить экологические проблемы, которые всегда остро стояли в связи с наличием большого количества промышленных предприятий в округе. «На Урале большое количество территорий, которые застраивались по принципу „город-завод“, поэтому



Иллюстрация: Голышев

сейчас девелоперы активно „вычерпывают“ этот ресурс», — поясняет директор Prinzip Геннадий Черных. Наиболее активно редевелопмент промплощадок происходит в Екатеринбурге, что связано с историческими особенностями города, в советское время носившего имя Свердловск и являвшегося закрытой территорией.

Как отмечают в «Корпорации развития Среднего Урала» (КРСУ), сегодня Екатеринбург формирует новый имидж логистического, торгового, научного и выставочного центра, для чего нужно решать экологические проблемы, связанные с деятельностью предприятий на территории города. По данным КРСУ, сегодня в городе насчитывается более 1,2 тыс. га промышленных территорий, их доля составляет 40%. Районом с самой неблагоприятной экологической обстановкой корпорация называет Орджоникидзевский, считающийся промышленным сердцем города. Здесь находятся такие предприятия как Уралмашзавод, машиностроительный завод им. Калинина, Уральский турбинный завод, «Уралтранс-маш» и другие.

Новые жилые метры

За последние годы из центральных районов Екатеринбурга исчезло около 20 производств, отмечают в КРСУ. Часть из них собственники признали неэффективными и закрыли, другие были вынесены на новые площадки за пределы города.

Например, в 2003-2004 годах руководство компании «Уралобувь» (в 2015 году переименована в «Первостроитель») на фоне спада легкой промышленности в стране приняло решение о конверсии производства и начале строительства на месте производственных площадей первых домов микрорайона Университетский. Речь идет о территории в центре города в районе Втузгородка. Строительство первой очереди Университетского началось в конце 2005 года, в 2016 году планируется завершить возведение шестого жилого дома. На площади 13,7 га площадь помещений составит 480 тыс. кв. метров, из них жилых — 250 тыс. кв. метров. В 2006 году было решено перенести мощности подшипникового завода из центра Екатеринбурга в Миасс (Челябинская область). На его месте был возведен жилой комплекс «Бажовский» с домами комфорт- и бизнес-класса.

Еще одно крупное предприятие было перенесено из центра Екатеринбурга в 2010 году. Екатеринбургский завод по обработке цветных металлов (ЕЗ ОЦМ, входит в группу «Ренова») переехал на новую площадку в Верхнюю Пышму. В 2014 году стало известно о планах уральского банкира Олега Гусева построить на бывшей территории ЕЗ ОЦМ жилой квартал премиум-класса «Главный проспект». Площадка размером 1,85 га находится на пересечении проспекта Ленина и улицы Сакко и Ванцетти. Предполагается, что в комплекс войдут четыре дома.

Уральская горно-металлургическая компания (УГМК) в 2014 году начала снос части сооружений бывшего Екатеринбургского мукомольного завода (ЕМЗ) на набережной реки Исеты в районе Макаровского

моста для строительства на этом месте ЖК «Макаровский». Проект застройки был утвержден в июне 2015 года, он предполагает возведение 95 тыс. кв. метров жилья бизнес- и элитного класса с 2016 по 2020 годы. В конце 2014 года компания «ЛСР. Недвижимость-Урал» приступила к строительству ЖК «Расветный» на месте бывшего цеха завода ЖБИ «Бетфор», снесенного в 2013 году. Площадь жилой застройки составит около 180 тыс. кв. метров, завершить строительство предполагается в 2019 году.

Компания Prinzip реализует сразу несколько проектов редевелопмента промышленных территорий. В конце 2012 года была начата зачистка площадки бывшей Автоколонны 1212 около железнодорожного вокзала для строительства на этом месте концептуального ЖК «Малевиш» из пяти жилых высоток (до 34 этажей). Строительство квартала планируется завершить в 2017 году. Также компания занимается застройкой бывшей площадки Уральского приборостроительного завода, которая освоилась в 2014 году. Здания расположены на набережной Исеты по улице Горького, 17. Девелопер намерен возвести два здания, включающие в общей сложности 132 квартиры. К реализации проекта планируется приступить осенью этого года.

Согласно документам на сайте администрации Екатеринбурга, с 2015 по 2025 годы из муниципалитета на удаленные территории должны быть перенесены 133 промышленных объекта общей площадью почти 250 га.

В марте градостроительный совет при губернаторе Свердловской области одобрил строительство в Екатеринбурге многофункционального жилого комплекса «Мельковские кварталы» на бывшей производственной площадке завода «Уралтрансмаш» в районе железнодорожного вокзала. На 30 га появится 300 тыс. кв. метров жилья, а также офисы, гостиница, торговый центр и другие общественные объекты. Проект также подразумевает восстановление

Редевелопмент промышленных зон под строительство жилья является доминирующей концепцией застройки в УрФО

реки Мельковки, которая (сейчас течет в трубе под землей), и реконструкцию памятника конструктивизма, в котором сейчас находится хлебокомбинат «Смак». Девелопером проекта выступила компания «Инвест строй Урал», инвестором — Уральский банк реконструкции и развития (принадлежит председателю совета директоров «Русской медной компании» Игорю Алтушкину). На реализацию проекта предполагается привлечь 20 млрд руб.

Территориальные сложности

В КРСУ подчеркивают, что редевелопмент промышленных территорий выгоден всем сторонам. После него капитализация земельного участка возрастает в несколько раз, что дает собственникам возможность реализовать участок по более высокой цене и вложить средства в производство, отразить новую стоимость земли на балансе предприятия или привлечь заемные средства большего объема. Кроме того собственник получает возможность создать современную материально-техническую базу на новой площадке. А инвестор, добавляя в КРСУ, редевелопмент дает возможность застроить привлекательный участок, в то же время город получает экологически чистые территории, на которых можно с комфортом жить, отдыхать и работать. То, что в большинстве случаев промышленные территории перепрофилируются именно в жилые зоны, исследователи ФГИК «Размах» объясняют экономическим развитием региона, высокими темпами урбанизации и ростом численности населения. С этими выводами согласен управляющий ЗАО «ЛСР. Недвижимость-Урал» Владимир Крицкий. «Мегаполис решает проблемы, связанные с экологией. В то же время застройщик решает проблему нехватки свободных земель в мегаполисе, так как часто промышленные объекты, подвергающиеся

редевелопменту, находятся в центре города», — объясняет господин Крицкий.

Однако процесс сопряжен и с рядом проблем как для застройщиков, так и для промышленников. Геннадий Черных из Prinzip убежден, что при освоении промышленных территорий сложности неизбежны. «Любая промзона обладает ограничивающими факторами: санитарно-защитная зона, необходимость разрабатывать градостроительную документацию с нуля, перевод земельного участка из одной категории в другую, общественные слушания и изменения в генеральный план», — отметил господин Черных. Также застройщик должен нести затраты на снос имеющихся построек. Однако развитая инфраструктура, транспортная и инженерная сети делают такие объекты привлекательными для вложений. «Инвестиции в строительство на территории редевелопмента по сравнению с возведением обычной жилой недвижимости примерно сопоставимы. Промышленная территория дешевле, чем земля, подготовленная под жилищное строительство. Однако она дешевле ровно на ту сумму дополнительных затрат, которые девелопер должен вложить для превращения промышленной зоны в пригодный для жилья объект», — добавил Геннадий Черных.

Промышленные предприятия, освобождающие здания в центре города с хорошей инфраструктурой, как правило, переезжают в специально созданные индустриальные парки, находящиеся вдали от черты города. Для самого предприятия факт переезда не несет прямых негативных последствий, однако его сотрудники, как правило, сталкиваются с логистическими проблемами. Дело в том, что инфраструктура, в том числе общественного транспорта, на этих территориях сегодня достаточно слабо развита, в то время как возможность добраться на личном транспорте имеется не у всех. Например, работники Уральского приборостроительного завода столкнулись с проблемой оснащения остановок общественного транспорта, которую одно ведомство признает легальной, а другое — нет. Остановка находится на оживленной трассе, однако не имеет ни навеса, ни расположенного вблизи пешеходного перехода, из-за чего транспорт не всегда на ней останавливается. Такие проблемы для предприятий нередки.

В КРСУ отмечают, что отдаленность индустриальных парков компенсируется максимально льготными условиями налогообложения и отсутствием затрат на подключение к инженерным сетям. Например, резиденты особой экономической зоны «Титановая долина» и строящегося парка «Богословский» полностью освобождены от налога на землю и налога на имущество, снижен налог на прибыль организаций (2% или 5% вместо 20% по России). Кроме того, статус предполагает льготный порядок расчета налога на транспорт, отмену ввозной пошлины (0% вместо 5–20% по РФ) и НДС.

Петр Завацкий

КОНЦЕПЦИИ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА ТЕРРИТОРИЙ УРФО



КАК РАЗВИВАЮТ СТАРЫЕ ПРОМЫШЛЕННЫЕ ПЛОЩАДКИ В МИРЕ

Boston Innovation District, Бостон, Массачусетс, США

Создание инновационного округа в Бостоне было инициировано местным мэром Томасом Менино. В 2010 году городская администрация выделила для нового производственного кластера 405 га у набережной в южной части города, которая на тот момент считалась депрессивной портовой зоной. По замыслу господина Менино новый район должен был стать местной Кремневой долиной — домом для множества стартапов. Бостонский проект так и не получил международную известность, хотя за пять лет, прошедших с момента его создания, здесь начало работать около 200 предприятий, создавших дополнительно примерно 5 тыс. рабочих мест. Большинство из размещенных здесь производств действительно небольшие: в каждом работает примерно по десять человек. Сейчас местная управляющая компания предлагает начинающим бизнесменам арендовать площадку для работы в одном из 13 помещений (большинство из них действуют по принципу коворкинга). Главное отличие инновационного округа Бостона от других подобных проектов — концепция комплексного развития. Вместе с деловыми блоками в районе открываются кафе, рестораны, сдвигаются жилые дома и строятся гостиницы.

Kalunborg eco-industrial park, Калунборг, Дания

Экологический индустриальный парк в датском Калунборге (120 км к западу от Копенгагена) сейчас считается одним из первых и самым известным примером промышленного симбиоза. История небольшой индустриальной зоны началась еще в 1959 году со строительства электростанции датской компании Asnaes, к которой позже присоединились нефтепере-

рабатывающее производство Statoil, цех фармацевтической компании Novo Nordisk и Gyproc — один из крупнейших производителей гипсокартона в Скандинавии. В 1980-х годах здесь впервые начало развиваться взаимовыгодное производство: местные власти построили сеть, которая распределяет воду, электричество и тепловую энергию, полученную из производственных отходов, на 20 тыс. человек. Позже присоединились местные фермеры, которым завод Novo Nordisk стал поставлять биологический ил в качестве удобрения (сейчас объем этих поставок достигает 1,5 млн куб. м в год). Изначально основной идеей создания кластера было сокращение расходов и получение выгоды от продажи побочных продуктов, и предприятиям удалось этого достичь. По оценкам Международного института устойчивого развития, Gyproc после перехода на использование поставляемого с нефтеперерабатывающего производства газа сократил потребление нефти на 90–95%, а использование избыточного тепла Asnaes для обогрева домов помогло отказаться от 3,5 тыс. дополнительных систем. Сейчас в калунборгском партнерстве участвуют 16 сторон, включая фермеров и местный муниципалитет.

Cortez Innovation community, Сент-Луис, Миссури, США

Новый производственный кластер, или инновационная коммуна в Сент-Луисе — одним из самых неблагоприятных городов США, начал создаваться еще в 2002 году, но активно развиваться стал только в 2010-м. В распоряжении местной управляющей компании чуть больше 80 га, а работающие в этой зоне предприятия освобождены от части налогов. В качестве доминант в кластере работают местные филиалы Вашингтонского

университета, Университета Миссури, ботанический сад и несколько госпиталей. Фактически весь район инновационной коммуны был перестроен: с момента основания редевелопменту подвергся 1 млн кв. м, в которые инвесторы вложили около \$350 млн. Сейчас в технологическом парке Сент-Луиса работает 2,5 тыс. человек. В планах местных властей довести объем строительства до 4,5 млн кв. м, инвестиций — до \$1,2 млрд, а рабочих мест — до 1,3 тыс. Сейчас в парке работают 164 компании. В отличие от аналогичных проектов, кластер в Сент-Луисе не ставит перед собой задачи привлекать только небольшие компании, вместе со стартапами здесь размещаются производства Nestle Purina, IKEA и Boeing.

Navy Yard, Бруклин, Нью Йорк, США

Бруклинский индустриальный парк, занимающий 120 га территории бывшего морского порта, появился скорее по необходимости. Когда в 1980-х годах главный арендатор сложившейся промышленной зоны судостроительное предприятие Seatrain Shipbuilding прекратило свою деятельность, оставив без работы около 3,3 тыс. человек, местная управляющая компания приняла решение диверсифицировать пул арендаторов. Огромные цеха, которые занимало судостроительное производство, разделили на небольшие помещения, в которых уже к 1998 году работали примерно 200 различных компаний с 3 тыс. сотрудников. Успешное начинание городские власти решили закрепить: в начале 2000-х годов в бруклинском индустриальном парке началось строительство инфраструктурных объектов и новых площадок. Сейчас в парке размещаются 317 компаний, где работает более 7 тыс. человек. Развитие площадки не заканчивается: в стадии строительства сейчас находятся еще четыре проекта общей стоимостью \$342 млн.

Reventure Park, Шарлотт, Северная Каролина, США

Reventure Park — новый проект, который, по сути, стал попыткой повторить в США опыт Дании в создании индустриального кластера, работающего по принципу экологического партнерства. Территория парка занимает 263 га — когда-то на этом месте располагалась крупная фабрика по производству текстильных красителей, создававшая местным властям немало экологических проблем. Сейчас проект находится в стадии строительства. Его реализацией занимается местная девелоперская группа Forsite, рассчитывающая превратить Reventure Park в образцовый проект, по шаблону которого будут перестраиваться устаревшие фабричные мощности в других городах Северной Каролины. В планах застройщика сохранить все имеющиеся строения, проведя перепланировку. Кроме того, на территории парка должны появиться очистные сооружения, образовательный центр, «зеленые» дома, зоны производства биотоплива и еды. Сроки завершения проекта пока не называются. По замыслу Forsite парк должен генерировать \$900 млн новых инвестиций, создав около 1 тыс. рабочих мест.

Tonsley, Аделаида, Южная Австралия, Австралия

Площадка, на которой сейчас строится новый индустриальный парк Tonsley, долго не меняла своего профиля. Участок использовался для размещения заводов по производству запчастей с 1950-х годов. В 2008 году последний собственник 61 га земли автомобильный концерн Mitsubishi остановил расположенные здесь мощности. В 2010 году землю выкупили власти штата Южная Австралия, которые к 2012 году представили концепцию абсолютно нового промышленного

пространства. Согласно принятому плану, для инновационного производства в будущем должны использоваться 70% выделенного участка, еще 18% отдадут под жилье, 10% под образовательные центры и 2% под торговлю. За три года существования проекту уже удалось заинтересовать несколько крупных компаний. О планах разместить свои мощности в Tonsley уже заявили, например, концерн Siemens. Согласно утвержденному плану развития, парк в общей сложности должен привлечь \$1 млрд частных инвестиций. В Tonsley будут работать 6,3 тыс. человек и учиться более 8 тыс. студентов в год.

The Old Vinil Factory, Hayes, Лондон, Великобритания

История нового промышленного центра в Лондоне одна из самых увлекательных. В XX веке на старой виниловой фабрике свои записи делал Элвис Пресли, Фрэнк Синатра и «Битлз». Но в 1980-х годах здания фабрики были опечатаны: занимавшая пространство звукозаписывающая студия EMI переехала в более современный центр. Новая история площадки началась в 2011 году, после того как участок с расположенными на нем зданиями выкупила английская компания Purplexed. Инвестор решил вложить в редевелопмент комплекса 250 млн евро. В конце 2012 года компании удалось согласовать разработанный план с местными властями: 550 тыс. кв. м — офисы, 8 тыс. кв. м — музей, коворкинг — 40 тыс. кв. м, автомобильная парковка, кинотеатр, образовательный центр и клуб живой музыки. В планах — создать на территории старого завода как минимум 4 тыс. новых рабочих мест. Но пока здесь работает всего несколько исследовательских лабораторий и собираются новые резиденты.

Александра Малова

строительство

Урал избавляется от долгостроя

Завершение строительства многоэтажных зданий, приостановленного в разгар кризиса 2008-2009 годов, потребовало привлечения новых инвесторов и контроля со стороны правительства Свердловской области. Благодаря принятым мерам в 2010–2015 годах в эксплуатацию было введено 40 долгостроев. На данный момент в регионе остается только четыре проблемных объекта жилой недвижимости.

— административный ресурс —

Маяк для дольщика

В 2010 году правительство Свердловской области систематизировало информацию о числе объектов, которые возводились с нарушением прав граждан. Специальная комиссия по работе с обманутыми дольщиками подсчитала, что в регионе находится 50 долгостроев. Большая часть работы по вводу проблемных домов уже выполнена: в 2010–2015 годы в эксплуатацию было введено 40 объектов, свое жилье получило более 2,5 тыс. обманутых дольщиков. На начало 2015 года в реестр было включено порядка 11 объектов и 1,16 тыс. обманутых дольщиков. «Были решены вопросы по семим объектам, восстановлены законные права и имущественные интересы 739 человек», — отмечают в министерстве строительства Свердловской области.

Из списка проблемных долгостроев, например, выбыл жилой дом в квартале улиц Педагогическая — Гагарина — Вишневая — Мира в Екатеринбурге. В сентябре 2015 года объект был введен в эксплуатацию. Многоквартирный дом площадью 23,59 тыс. кв. метров состоит из двух секций переменной этажности (18 и 22 этажа). В 2007 году здание начала возводить строительная компания ЗАО «ВОЮР», ввод объекта был запланирован на 2010 год. «Но в 2009 году у застройщика возникли финансовые трудности, и строительство было прекращено. Объект попал в список долгостроев. 222 семьи, вложившие свои средства в строительство дома, оказались в статусе обманутых дольщиков», — рассказали в свердловском правительстве. Новым генподрядчиком и инвестором проекта в 2014 году стало ООО «Виктория Инвест Строй», после проведения аудита и переоформления документов строительство было возобновлено и завершено.

Завершаются также работы на объектах в квартале улиц Рошинская — Якутская — Патриотов в Екатеринбурге. «Работы были начаты в 2007 году, а год спустя приостановлены по причине банкротства ЗАО «УК „Новый Град“». Были нарушены имущественные права почти 393 дольщиков», — сообщили в правительстве области. В результате вмешательства региональных властей объекты незавершенного строительства и отведенный под их строительство земельный участок были выведены из состава активов прежней компании-застройщика. По решению дольщиков были образованы жилищно-строительные кооперативы (ЖСК). ЖСК заключили договоры с корпорацией «Маяк», которая взяла на себя обязательства по достройке зданий. Для завершения стройки Свердловское агент-

ство ипотечного жилищного кредитования (САИЖК) предоставило застройщику займы. Правда, в 2015 году из реестра долгостроев исключен дом №5 по улице Рошинской, так как было принято решение не возобновлять работы по данному объекту: были выявлены нарушения в несущих конструкциях здания. При этом готовность объекта составляла только 25%. Паи обманутых дольщиков этого дома были обменены на паи от квартир в других домах по улице Рошинской с более высокой степенью готовности. Процесс обмена был завершен к октябрю 2015 года.

Областные реалии

Работы по расселению обманутых дольщиков продолжаются в других муниципалитетах Свердловской области. В октябре 2015 года в Ревде были завершены работы на проблемном долгострое, расположенном на улице Интернационалистов (квартиры получили 106 человек). Первоначально застройкой занималась компания «Регионстрой», работы начались в 2008 году. Через пять лет, когда на объекте возводился третий пусковой комплекс, застройщик был признан банкротом, а строительные работы — приостановлены. «По поручению губернатора Евгения Куйвашева в марте 2015 года инвестором завершения строительства жилого дома стало ОАО «САИЖК». За семь месяцев все строительные и отделочные работы на объекте были завершены, подведены инженерные коммуникации, а также выполнено благоустройство прилегающей территории», — сообщил свердловский министр строительства Сергей Бидонько.

В 2015 году более 230 человек получили квартиры в доме по улице Машиностроителей в Верхней Пышме (город-спутник Екатеринбурга). Изначально возведением объекта занималось ЗАО «СК „Регионстрой“», но из-за тяжелой финансовой ситуации строительство было остановлено. После вмешательства губернатора Свердловской области в 2014 году удалось сменить компанию-застройщика. Достраивать объект стала УТМК. «Очень тяжелый был проект, невероятно сложно давался с точки зрения дальнейшей схемы застройки после «заморозки» строительства. Нам пришлось внести много изменений в законы, в том числе и федеральные, чтобы разобраться в ситуации», — отмечал ранее Евгений Куйвашев.

Наибольшее число обманутых дольщиков на сегодняшний день числится за Первоуральском — 210 граждан. В 2015 году в муниципалитете было достроено здание на улице Емлина. Строить его в 2008 году начала компания «Главсреду-



ЕКАТЕРИНБУРГ

растрой». На этапе возведения четвертого этажа застройщик объявил о своей финансовой несостоятельности, стройка была заморожена. В 2012 году объект был взят на контроль губернатора и правительства, принято решение возобновить работы силами компании «Уралтяжтрубстрой». Однако из-за финансовых сложностей строительство дома шло крайне медленными темпами. В начале 2015 года объект был включен в областной реестр проблемных объектов и поставлен на дополнительный контроль правительства региона для окончательного решения ситуации. Застройщику были переданы для продажи нереализованные ранее квартиры в этом же доме. Полученные от продажи квартир деньги позволили завершить строительство проблемного объекта. Свое жилье получили 40 человек.

Суд за регистрацию

В течение 2016 года в Екатеринбурге может быть завершена работа по расселению дольщиков в многоквартирные дома на улице Хрустальногорской (около 280 человек). Предприятия, входящие в неkomмерческое партнерство «Атомстройкомплекс», выиграли конкурс, согласно которому

застройщик расселяет обманутых дольщиков, а взамен безвозмездно получает земельные участки в городе — два на улице Водоемной (8,5 тыс. кв. метров и 16 тыс. кв. метров) и один на улице Просторной (более 23 тыс. кв. метров). Стоимость участков оценивалась в 361 млн руб. В мае 2015 года «Атомстройкомплекс» сдал в эксплуатацию первые секции домов на улице Хрустальногорской. Квартиры получили 131 обманутый дольщик, а компания зарегистрировала право на первый земельный участок на улице Водоемной. С регистрацией второго участка у компании возникли проблемы, хотя «Атомстройкомплекс» завершил строительство второй секции на Хрустальногорской. В 2015 году начали действовать поправки в Земельном кодексе РФ, исключающие предоставление земельного участка бесплатно. «Документы на государственную регистрацию прав от ООО „Уральский строитель“ (входит в «Атомстройкомплекс», — «Б») поступали, по результатам правовой экспертизы представленных документов вынесено решение об отказе в проведении регистрации прав», — сообщали ранее в Росреестре. На сегодняшний момент «Атомстройком-

плексу» через Свердловский арбитражный суд удалось признать отказ в регистрации участка незаконным.

Неясный спрос

Чтобы завершить работу по расселению обманутых дольщиков в новых условиях, свердловский кабмин разрабатывает новый план работ. В первую очередь это касается Первоуральска. «Готовятся проекты нормативно-правовых актов, которые позволят в дальнейшем реализовать закон №50-ОЗ «О поддержке граждан, пострадавших от деятельности юридических лиц по привлечению денежных средств граждан, связанному с возникновением у граждан права собственности на жилые помещения в многоквартирных домах». Нововведения в законах позволят предоставить в аренду без проведения торгов земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности Свердловской области застройщику, оказавшему поддержку гражданам, пострадавшим в регионе», — отмечают в министерстве строительства. В частности, рассматривается возможность выделять земельные участки из числа неразграниченных земель в границах Екатерин-

ингда решению проблем обманутых дольщиков мешает законодательство

бурга. Такая возможность может быть распространена в случае расселения граждан за пределами уральского мегаполиса. Например, участок может быть выделен после расселения граждан в других муниципалитетах либо после выделения денежной компенсации обманутым дольщикам.

Всего в 2016 году в реестре Свердловской области остаются четыре жилищных долгостроя и 431 гражданин, из них около 40 человек в Верхней Салде, Верхней Пышме, Серове, Сухом Логу, поселке Белоярском, остальные в Первоуральске и в Екатеринбурге. Руководитель рабочей группы президиума Генсовета «Единой России» по защите прав вкладчиков и дольщиков, депутат Госдумы Александр Хинштейн в конце марта на совещании в Екатеринбурге отметил, что Свердловская область уже длительное время находится в числе лидеров по решению проблем обманутых дольщиков и жертв мошенничества от двойных продаж жилья. «У меня нет ни капли сомнений, что ситуация по оставшимся объектам будет решена», — заявил депутат.

Яна Платова

КАК РЕШАЮТ ПРОБЛЕМЫ С ДОЛГОСТРОЯМИ ДРУГИЕ РЕГИОНЫ УРФО

В Тюменской области сейчас в реестре остаются 20 долгостроев и чуть более 100 обманутых дольщиков, сообщается в материалах регионального кабинета. Два дома планировалось достроить в 2002 году, большинство — в 2012–2015 годах. В течение 2010–2015 годов свои квадратные метры получило порядка 4,8 тыс. пайщиков в Тюменской области, в регионе насчитывалось 65 долгостроев. Решить проблему удалось за счет привлечения новых инвесторов на проблемные проекты, помощи властей в подведении инфраструктуры и решения вопросов с документацией. На сайте министерства строительства Челябинской области в реестре пострадавших граждан числится 50 человек. При этом в регионе сейчас бум долевого строительства: в реестре объектов недвижимости, которые строятся с привлечением пайщиков, числятся 426 объектов с заявленной суммарной площадью в 2,49 млн кв. метров, отмечается в материалах минстроя. Пострадавшим челябинцам либо выделяют бесплатные земельные участки, либо предоставляют жилье по договору соцнайма.

В Ямало-Ненецком автономном округе на сегодняшний момент строится порядка 29 объектов с привлечением долевого участия около 1 тыс. человек, сообщается в материалах правительства округа. Проблемы наблюдаются только по двум недостроенным объектам; пострадавшим предлагается получить однократные соцвыплаты. В Ханты-Мансийском автономном округе — Югре за 2011–2014 годы была оказана помощь порядка 1 тыс. пострадавших граждан, на сегодняшний момент такая проблема в округе не стоит.



В Свердловской области за последние пять лет было завершено 40 долгостроев

строительство

Екатеринбург-Сити ждет реконцепция

Осенью 2016 года проект Екатеринбург-Сити может претерпеть изменения. УГМК, выступающая его девелопером, объявила конкурс на лучшую архитектурно-художественную концепцию. По мнению экспертов, предыдущие варианты архитектурного решения предлагались в отрыве от реальности: настало время гармонизировать проект с окружающей средой.

— перспектива —

В начале апреля УГМК объявила конкурс на лучшую архитектурно-художественную концепцию делового квартала «Екатеринбург-Сити». Предполагается, что члены конкурсной комиссии будут принимать заявки до сентября, а лучший проект будет выбран в октябре на международном форуме высотного строительства 100+ Forum Russia, который пройдет в Екатеринбурге. «В августе стартует онлайн-голосование, чтобы каждый посетитель сайта смог посмотреть и оценить все представленные проекты. По итогам конкурса планируется вручить три премии авторам лучших работ. Призовой фонд — 1 млн руб.», — рассказала исполнительный директор саморегулируемой организации «Гильдия Строителей Урала» Вера Белоус.

Екатеринбург-Сити — строящийся деловой квартал в центре Екатеринбурга. В его состав войдут небоскребы «Исеть», «Екатерина», «Де Геннин», «Демидов» и «Татишев». Общая площадь составит 750 тыс. кв. метров. Под застройку выделяется не более 35% территории, чтобы как можно больше пространства оставить под озеленение, тротуары и зоны общественного назначения. В течение 2016 года планируется ввести в эксплуатацию первый небоскреб — «Исеть».

Наследие и новации

Заместитель главы администрации Екатеринбурга по вопросам капитального строительства Алексей Бельшев подчеркнул, что конкурсный отбор проектов нужен для развития значимых площадок города, поскольку пространство уральского мегаполиса, отметил он, необходимо рассматривать с разных точек зрения. «Такие конкурсы нужны для создания нового облика города. Территория Екатеринбург-Сити — это место, имеющее большое историческое и общественное значение для города. «В проектах необходимо учесть все особенности данной территории — например, текущее положение объектов культурного наследия, связи подземных и общественных пространств, планов по организации пешеходного движения. Мы рассчитываем на то, что площадка Екатеринбург-Сити станет воплощением новаций и украшением всего города», — отметил Алексей Бельшев.

Организаторы конкурса сформировали для архитекторов и проектировщиков ряд требований. В проекте необходимо продумать функ-

циональное зонирование территории, предложить объемно-пространственное решение комплекса (архитекторы могут предложить различные варианты «динамики» и пластики формы зданий). «В рамках конкурсного задания необходимо найти архитектурно-художественный образ объекта, предложить концепцию застройки, выполнить эскизный проект стилобатного пространства», — отмечают в УГМК. В проекте должны быть предусмотрены три здания высотой 150–200 м, 100–200 м и 250–270 м. В эскиз необходимо включить стилобат высотой двух-пяти этажей, несколько жилых домов до 75 м, подземные парковки, концертный зал на 2–2,5 тыс. человек. По условиям конкурса необходимо предусмотреть качества, свойственные «устойчивой архитектуре» (гармонизация социальных, пространственных и экономических факторов территории), и

разработать план сохранения исторических зданий на территории Екатеринбург-Сити.

Башня ДНК

Директор по капитальному строительству и инвестициям ООО «УГМК-Холдинг» Сергей Ерыпалов признался, что проект, который был представлен в 2014 году, не включал в себя самого главного — особенностей Екатеринбургa. «Мы хотим, чтобы город развивался комплексно, всесторонне, в гармонии с соседними застроенными территориями, с учетом исторических памятников и мест», — пояснил господин Ерыпалов. На набережной городского пруда, где запланировано строительство небоскребов Екатеринбург-Сити, стоят еще два высотных здания, которые следует учитывать при планировке ансамбля с новыми зданиями. Это здание правитель-

ства Свердловской области («Белый дом») и жилой комплекс «Февральская революция». Кроме того, в районе Екатеринбург-Сити находится драматический театр.

Первый проект Екатеринбург-Сити был представлен в 2006 году. Его разработал руководитель французского архитектурного бюро Valode&Pistre Жан Пистр. В эскизах европейского архитектора территория комплекса включала отель (гостиница Hyatt Regency Ekaterinburg была возведена в 2009 году), четыре башни, крытую галерею с торговыми рядами и пешеходной улицей. В проекте Жана Пистра внешний вид небоскреба «Исеть» отличался от того, что реализован теперь: он задумал башню как динамичную конструкцию из разновысоких цилиндров, которые «перетекали» один в другой. На самом верху спирали планировалось разместить восходя-

щую спираль, конструкция башни должна была напоминать структуру ДНК.

Резонансный проект

В течение 2007–2013 годов идеи французского архитектора неоднократно дополняли. В 2014 году УГМК-Холдинг представил новую версию застройки Екатеринбург-Сити. Ее разработчиками являлись руководитель известного немецкого архитектурного бюро Werner Sobek Ingenieur Вернер Зобек и американский архитектор Хельмут Ян. Число небоскребов увеличилось до пяти. Если в проекте 2006 года упоминались башни «Исеть», «Де Геннин», «Урал» и «Татишев», то в 2014 году список пополнился небоскребом «Екатерина». Кроме того, Вернер Зобек существенно упростил внешний вид «Исети», его вариант и стал итоговым. И проект господина Зобека, и концепция

Осенью 2016 года может появиться новая концепция Екатеринбург-Сити

господина Пистра включали в себя строительство многофункционального центра «Демидов-Плаза». Возведение объекта началось в 2006 году, работы планировалось завершить к открытию саммита ШОС-2009. Однако из-за финансового кризиса строительство было приостановлено на этапе завершения возведения коробок здания, проект был перезапущен только в 2012 году. Завершение работ ожидается в течение 2016 года.

Как отмечают в Гильдии строителей Урала, к реконцепции делового комплекса могут быть привлечены как профессиональные иностранные и российские проектировщики, так и студенты-архитекторы. Интерес уже проявили специалисты из Китая и Италии.

Яна Платова

Коммерческий подход

— финансы —

Почти каждая десятая квартира на рынке элитного жилья приобретается в лизинг. Финансовую аренду все чаще рассматривают как альтернативу ипотеке при покупке дорогой недвижимости, в том числе апартаментов. Лизинговая схема покупки выгодно отличается от кредитной отсутствием процентов по кредиту, мягкими требованиями к клиенту, низким уровнем дополнительных расходов. Кроме того, этот вариант предполагает гибкий подход к процессу погашения, в то время как ипотечный кредит погашается исключительно аннуитетными платежами. Главным недостатком лизинга: в собственность недвижимость перейдет только после выплаты ее полной стоимости.

Собственности у вас нет

Лизинг как стандартизированный инструмент приобретения жилой недвижимости появился на российском рынке относительно недавно. Он стал одним из вариантов решения главных проблем при получении ипотечного кредита — высоких процентов по ссуде, отсутствия средств на крупный первоначальный взнос, белой зарплаты. «Смысл лизинга в том, что конечный приобретатель недвижимости — лизингополучатель — не оплачивает собственнику недвижимости полную стоимость объекта недвижимости, но может им пользоваться, — говорит руководитель юридического департамента международного агентства недвижимости W1 Evans Екатерина Нашатырева. — При этом сам собственник получает полную стоимость объекта недвижимости от третьего лица». По словам эксперта, за рубежом такие сделки могут составлять 20–30% от общего числа продаж компании. Российский рынок только присматривается к этому неоднозначному инструменту приобретения недвижимости.

Ключевое отличие лизинга от приобретения недвижимости в кредит и других схем финансирования: объект остается в собственности у продавца до тех пор, пока не будет выплачена вся его стоимость. «Право собственности на недвижимость, купленную в лизинг, арендатор получает, как правило, после выплаты полной стоимости объекта недвижимости, — продолжает госпожа Нашатырева. — Договором лизинга может быть предусмотрено, что объект переходит в собственность лизингополучателя по истечении срока договора или до его истечения на условиях, предусмотренных соглашением сторон».

Сделку по приобретению недвижимости с помощью лизинга можно охарактеризовать как аренду с дальнейшим выкупом объекта. «Схемы покупки жилья в лизинг схожи: лизингодатель заключает договор купли-продажи с собственником недвижимости, а также заключает кредитный договор с кредитной организацией, как правило, с банком, дочерней структурой которого и является лизингодатель, — поясняет председатель совета директоров Kalinka Group Екатерина Румянцева. — Затем лизингодатель заключает договор лизинга с лизингополучателем и передает ему недвижимость во владение. Право собственности переходит лизингополучателю после оплаты последнего транша».

Условия и процедура

По сравнению с ипотечной лизинг отличается более простой процедурой оформления. Чтобы заключить договор, нужен несравнимо меньший набор документов: необходимо предоставить паспорт, ИНН, свидетельство пенсионного страхования и заполнить соответствующую анкету. Кроме того, нет необходимости подтверждать источник доходов и занятость. Не играет роли также и кредитная история клиента.

Стандартизованное предложение лизинга недвижимости для физических лиц есть не у многих компаний, основным игроком в

этом сегменте остается «ВТБ 24 Лизинг», первым запустивший эту услугу несколько лет назад. Стандартное предложение компании предполагает сумму финансирования от 1 млн до 50 млн руб. на срок до десяти лет с возможностью пролонгации. При этом авансовый платеж составит от 10% для городской или от 20% для загородной недвижимости. Есть также экспресс-вариант при предоставлении всего трех документов без подтверждения дохода. В этом случае максимальная сумма снижается до 30 млн руб., аванс составляет не менее 40%. Обязательным условием является страхование предмета лизинга на весь срок действия договора.

Рыночные предложения на первичном рынке для частных покупателей предполагают существенное ограничение этих условий. В большинстве случаев продавцы устанавливают по лизинговым сделкам авансовый платеж в размере от 35% стоимости недвижимости. Срок погашения обычно истекает к моменту сдачи объекта в эксплуатацию, поэтому вряд ли превысит пять лет, чаще всего он составляет один-три года.

Ипотека или лизинг

Лизинговая схема не предполагает выплату процентов за пользование кредитом, как в случае с ипотекой. «В большинстве случаев заемные средства для покупки элитных квартир привлекаются в размере, не превышающем 50% от суммы покупки, а средний срок займа составляет три-пять лет, — рассказывает Екатерина Румянцева. — По этим параметрам краткосрочный лизинг как финансовый инструмент очень удобен. Долгосрочный лизинг — от десяти и более лет — в конечном итоге обходится клиенту на 2–6% дороже, чем традиционный ипотечный кредит.

Ежемесячный платеж при покупке недвижимости в лизинг будет существенно превышать взнос по ипотечному кредиту. Например, при покупке объекта стоимостью 14,66 млн руб. в лизинг при 40-процентном авансовом платеже в размене 5,86

млн руб. на срок 11 месяцев ежемесячный платеж составит 800,165 тыс. руб., подсчитали в компании Insignia. По ипотечному кредиту за этот же объект при первоначальном взносе 45% на срок до 30 лет ежемесячный платеж составит 82,3 тыс. руб.

Однако если рассматривать долгосрочную перспективу, ипотечный кредит обойдется дороже. «Если посмотреть на базовые условия основных российских банков, то получится, что ипотека за квартиру стоимостью 8 млн руб. на десять лет и ставкой 14% составит ежемесячный платеж 99,37 тыс. руб., а сумма переплаты — 5,5 млн руб.», — продолжает госпожа Нашатырева.

Схема для предпринимателей

В принципе лизинговая схема купли-продажи недвижимости может быть применена в отношении любого объекта, в том числе апартаментов как на первичном, так и на вторичном рынке. Однако на вторичном рынке жилья сделки по такой схеме — большая редкость, в основном они проходят на объектах первичного рынка и инициатором таких схем наряду с ипотекой выступают застройщики. Причем чаще такую схему применяют при покупке дорогостоящих объектов. «На рынке элитного жилья, по нашей оценке, каждая десятая квартира в новостройке приобретается по схеме лизинга, — констатирует Екатерина Румянцева. — Рынок этот активно развивается последние два-три года, увеличивается и количество лизинговых компаний, предлагающих приобретение недвижимости на условиях финансовой аренды».

Схема финансовой аренды подходит для покупки жилья в инвестиционных целях. «Лизинговые программы нацелены на покупателей, которые в краткосрочной перспективе не хотели бы отвлекать эффективно работающие финансовые ресурсы от бизнеса или из банковских депозитов, — отмечает коммерческий директор компании Insignia Екатерина Батынкова. — Такой продукт будет интересен и тем, у кого нет

необходимости оформления недвижимости в собственность на период выплат. Также купить квартиру в лизинг могут покупатели, по различным причинам не имеющие возможности подтвердить доход или оформить ипотеку».

Риски с обеих сторон

В ряде случаев лизинговая схема покупки недвижимости выгоднее ипотечного кредита, однако у нее есть и свои недостатки. Основной состоит как раз в том, что право собственности на недвижимость переходит только после оплаты последнего транша, что несет за собой дополнительные риски лизингополучателя. «До того момента, пока он полностью не погасит все платежи, он является лишь арендатором квартиры, — напоминает Екатерина Румянцева. — Поэтому мы рекомендуем приобретать по схеме финансовой аренды только такие объекты, где лизингодателем выступают дочерние структуры известных и стабильных банков. Принцип выбора прост: риски несостоятельности крупных банков менее вероятны».

Слабую распространенность лизинговой схемы на российском рынке недвижимости можно объяснить и ее рисками не только для покупателя, но и для лизингодателя. «Не требуется подтверждения доходов, процесс сделки достаточно простой и быстрый, схема не так распространена на практике, и нет четких законодательных норм касательно лизинга именно в недвижимости, — констатирует Екатерина Нашатырева. — Что касается аренды, то собственники редко заключают договор аренды больше, чем на один год, то есть арендатор фактически соглашается на ежегодную индексацию цены сделки. Лизинг — это всегда длительные отношения, и лизингодатель с лизингополучателем могут определить коэффициент изменения стоимости финансовой аренды, например ограничить ее повышение на период действия договора».

Елена Пашутинская