

→ Площадку с площадью 22,4 тыс. кв.м в квартале улиц Шефской — Энтузиастов — Баумана за 96,6 млн руб. выкупила компания «Страна Е1» тюменского застройщика «Страна Девелопмент». Компания планирует возвести жилой комплекс площадью около 50 кв.м. Снос старых домов предполагается начать уже в декабре 2022 года, а закончить летом 2023 года. В компании считают, что реновация данной территории улучшит комфортную среду города в целом: проект призван преобразовать облик части города, предложить екатеринбуржцам качественно новый уровень формирования городской среды. «С жильцами домов, которые вошли в программу комплексного развития территории, ведется планомерная работа. Мы уже провели встречи со всеми расселяемыми и, конечно, учитываем их мнения. На сегодняшний день можно сказать, что желания жильцов разделились примерно 50 на 50: кто-то хочет получить возмещение, а кто-то новое жилье. Спорные вопросы тоже есть, но уверены, благодаря серьезному взаимодействию и индивидуальному подходу к каждой ситуации, решение, которое устроит всех, будет найдено», — сообщили в пресс-службе застройщика. Также в пресс-службе «Страна Девелопмент» рассказали, что о финальной стоимости работ говорить пока рано — она сформируется только по итогам взаимодействия с гражданами, их окончательных решений и поиска квартир для переселения.

Компания «Астра Девелопмент» выкупила за 11,4 млн руб. участок общей площадью 36,5 тыс. кв.м в границах улиц Краснофлотцев — Донской — Корепина — Шефской на Эльмаше. Как сообщили в пресс-службе застройщика, застройка будет представлена домами переменной этажности с высотными акцентами и секциями более низкой этажности — сейчас компания работает над архитектурной концепцией. Снос первых домов запланирован до лета следующего года: в данный момент «Астра Девелопмент» активно ведет выкуп квартир в двух домах, уже признанных аварийными, и в 2023 году, после согласования с инстанциями градостроительной документации, включая администрацию и сетевые организации, подключающие к инженерным сетям, планирует приступить к строительству.

Общий срок на полное отселение по договору застройщика составляет пять лет. Первая встреча с жителями участка состоялась в августе и прошла в «положительном ключе»: «По нашему мнению, понимание между застройщиком и жильцами нашлось. У жильцов было два основных вопроса “Когда переезжаем” и “Куда переезжаем?”». О “сложных” жителях нам пока не известно. Надеемся, что сумеем договориться со всеми на условиях, удовлет-



МАРИНА МОЛДАВСКАЯ

воряющих интересы всех сторон. Сейчас мы планируем нашу застройку так, чтобы было возможно переселить основную часть жителей в новые дома в этом же квартале. Поскольку многие из жителей не хотят покидать свой район, перспектива переехать в новое жилье, не меняя локацию, им понравилась и успокоила волнение», — рассказали в пресс-службе «Астра Девелопмент». После аукциона в адрес компании начали поступать звонки как от желающих поселиться в этом районе (с целью узнать, что там появится), так и от желающих поменять ветхое жилье на более современное и комфортное. Застройщик отмечает, что большинству жителей нужно новое жилье, и они готовы его ждать, однако вопрос обмена старых квартир на новые или обмена квартир за деньги будет рассматриваться позднее.

Участок на Уралмаше в границах улицы Донбасская — Черниговский переулок — Суворовский переулок приобрела «Брусника» за 671 тыс. руб. По данным девелопера, на площадке площадью 2,7 га сейчас расположены 11 жилых домов (два из них аварийные) и три нежилых здания. «Все они будут снесены. Проект ревитализации мы начнем в 2023 году», — прокомментировали в «Бруснике» после торгов. Однако сейчас проект находится на очень ранней стадии реализации, поэтому пока планы на застройку девелопер не афиширует.

ВОПРОС-АУКЦИОН Компания «Страна Девелопмент» намерена участвовать и в будущих аукционах за земельные участки программы КРТ. «Мы не видим проблем для участия в данной процедуре. Она на 100% открытая, публичная и конкурентная. Учитывая наш опыт реализации подобных программ, мы будем и в дальнейшем, участвовать в торгах. Как правило, участки, на которых требуется реновация, и которые относятся к территориям для комплексного развития, находятся в самой привлекательной центральной части», — рассказали в компании. Как считают в компании, во всех городах, которые приступили к реализации механизма КРТ, получится создать комфортную городскую среду. «Во-первых, существенно меняется облик территории — за счет сноса и реконструкции, не отвечающих современным требованиям аварийных, ветхих, морально устаревших объектов капитального строительства, в том числе многоквартирных домов и объектов инфраструктуры. Во-вторых, повышается уровень комфорта для самих горожан и туристов, за счет появления новых актуальных и на сегодняшний день, и перспективу жилых кварталов, объектов социальной и коммерческой инфраструктуры», — добавил застройщик.

«Астра Девелопмент» будет рассматривать конкретные варианты территорий — если проекты покажутся привлекательными, девелопер примет решение

ПЕРВЫЕ ТОРГИ ПО КРТ В ЕКАТЕРИНБУРГЕ ДЛИЛИСЬ ОКОЛО СЕМИ ЧАСОВ ИЗ-ЗА ВЫСОКОГО ИНТЕРЕСА ЗАСТРОЙЩИКОВ

об участии в торгах. Ранее у застройщиков проблем с процедурой торгов не возникало. В пресс-службе отмечают, что девелоперу важно находиться в постоянном контакте с администрацией Екатеринбурга в вопросах реновации города. «Рабочие вопросы, касающиеся реализации механизма КРТ инвестором или администрацией города, решаются. Данный механизм реализуется впервые в нашем регионе, и для нас как застройщика очень важно, что администрация города с нами в постоянном взаимодействии и оперативно реагирует на возникающие вопросы. Мы уже видим некоторые пробелы как в федеральном, так и областном законодательстве, которые касаются нюансов, но целесообразно об этом говорить где-то через полгода, когда практика покажет, что именно и как нужно поменять, что не решаемо без таких изменений», — прокомментировали в «Астра Девелопмент», подчеркнув, что сейчас проблем в реализации КРТ на участке застройщик не испытывает.

Начальник аналитического отдела Уральской палаты недвижимости (УПН) Михаил Хорьков считает, что практика аукционов по участкам достаточно востребована и актуальна. «С учетом того, что по КРТ предлагается в уже сложившихся регионах с развитой инфраструктурой, в целом, это соответствует запросу девелоперов по реализации средне- и долгосрочных планов. Понятно, что здесь есть ряд барьеров, сложностей с точки зрения реализации проектов, но на средне- и долгосрочную перспективу такие участки остаются привлекательными для участников рынка, такая практика будет сохраняться», — прокомментировал эксперт. При этом господин Хорьков уверен, что быстрыми темпами большой объем площадей, скорее всего, не будет предлагаться застройщикам. «Вряд ли это будет массовая практика, но точечно предложения таких участков рынку нужны, запрос у девелоперов на такие участки есть. Соответственно, объем и количество таких проектов, скорее всего, будут зависеть как раз от реакции застройщиков на эти предложения. Это вопрос многогранный: на рынке бывают периоды повышенного спроса, бывают спады и провалы, поэтому участки, скорее всего, будут выводиться на аукционы с учетом текущей рыночной активности», — говорит аналитик.

Руководитель аналитической службы агентства недвижимости «Новосел» Сергей Меньшенин допускает возможность участия в торгах не только крупных девелоперов, но и небольших строительных компаний. «Это актуально. С участками достаточно давно наблюдалась ситуация: они были в дефиците. Если у крупных застройщиков относительно большой земельный ресурс, то у средних и мелких — нет», — говорит он, добавив, что на торгах, возможно, пока останутся только крупные застройщики. ■



ВЛАДИСЛАВ ПОНИШКОВ

НЕКОТОРЫЕ ЗАСТРОЙЩИКИ ПЛАНИРУЮТ ПРИСТУПИТЬ К РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ В 2023 ГОДУ