

# 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-



ФОТО: АЛЕКСАНДР ПИСТРА

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 эскизе 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 Екатеринбург-Сити, 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 вершине 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 руководители известного немецкого архитектурного бюро Werner Sobek Ingenieure 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 коробки 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, свидетельские 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 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 существенные ограничения 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 эффективные 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