

# Боязнь высоты

Екатеринбург надолго останется городом с одним-двумя небоскрёбами?

Татьяна БУРДАКОВА

**По мнению экспертов, в столице Среднего Урала нет экономических условий для массового строительства огромных офисных башен.**

По сравнению с заокеанскими городами Екатеринбург поздно начал расти в высоту. Пока он может похвастаться только одним настоящим небоскрёбом, гордо возвышающимся на улице Малышева. Вторую высоту — башню «Исеть» сейчас только начинают строить. А проект третьего небоскрёба, по мнению экспертов, в ближайшие годы даже обсуждаться не будет.

Можно много говорить о плюсах и минусах «вертикального роста», но, судя по высказываниям, прозвучавшим на заседании бизнес-клуба «Перспективы развития коммерческой (офисной) недвижимости в Екатеринбурге», столице Среднего Урала в ближайший десяток лет точно не грозит опасность обрасти множеством сорокаэтажных башен. В Екатеринбурге их строить будут мало, поскольку это невыгодно.

В США и Европе принято называть небоскрёбом здание, чья высота стартует от ста метров. Обычно это башни с помещениями класса «А» (наиболее комфортабельный вид офисов).

Любой проект мы оцениваем по его доходности. На мой взгляд, у нас наиболее перспективны в данный момент офисные центры категории «В+». Класс «А» не очень востребован, поскольку слишком дорог. Стоимость аренды помещений в офисных зданиях этой категории доходит до 1850 рублей за квадратный метр в месяц, — сказал Валерий Савельев, руководитель одной из уральских компаний, специализирующихся на возведении бизнес-центров.

Как видите, отсутствует самое главное условие строительства шикарных офисных небоскрёбов — потребительский спрос. Впрочем, возведение высоток торозит ещё целый комплекс проблем.

Небоскрёбы не строят просто так. Их возводят либо из соображений тщеславия, либо по экономическим причинам, — пояснил полномочный представитель Гильдии управляющих и девелоперов в Екатеринбурге Андрей Бриль. — Если говорить об экономике, то высотные здания строят там, где квадратный метр земли стоит очень и очень дорого. Я, например, хорошо понимаю, почему небоскрёбы оброс Токио. Там один квадрат земли обходится в какую-то непообразимую сумму. У нас ситуация совершенно иная. В Екатеринбурге экономически рентабельны дома небольшой высоты.

По его мнению, разговоры о том, что в столице Среднего Урала нет свободных площадей для строительства, не соответствуют действительности. Да, лимит пустырей в городе исчерпан, но здесь остаются ещё три земельных резерва. Прежде всего речь идёт об огромной территории, занятой одноэтажными деревянными домиками. Их нужно снести. Облик Екатеринбурга от этого только выиграет. То же самое относится и к хрущёвкам, которые давно морально и физически устарели. Третий ресурс земли — территория заводов, размещённых в центре города. Из соображений экологической безопасности и логистики промышленные предприятия нужно выносить за окрестности.

Кроме того, по словам Андрея Бриля, высотные здания требуют уникальных технических решений при проведении инженерных коммуникаций. Это зна-

чит, что у небоскрёба в идеале должен быть один хозяин, ежедневно занимающийся технической стороной эксплуатации здания.

Но екатеринбургская ситуация этому препятствует. У нас офисные площади выгоднее продавать, а не сдавать в аренду. Построенные бизнес-центры, как правило, выставляются на продажу «в нарезку». Получается, этакий «теремок» со множеством хозяев. При такой схеме у небоскрёба с сорока этажами будет несколько десятков собственников, а это чревато очень большими техническими сложностями. Ведь интересы всех владельцев офисов нужно согласовать.

Кроме того, по словам Валерия Савельева, идея строительства высоток вряд ли найдёт понимание у банкиров. У любого объекта нормальной считается окупаемость в пределах десяти лет. Для этого нужны долгосрочные кредиты под три-четыре процента годовых. Но сегодня в России почти невозможно найти коммерческий банк, готовый на таких условиях взяться за кредитование строящегося объекта. У нас самый длинный срок кредитования не превышает пяти лет.

Банкиры, наверняка, пересмотрели бы своё отношение к кредитованию строительства высотных деловых центров, если бы увидели большую потребительский спрос на такой вид коммерческой недвижимости. Для этого нужно развивать предпринимательскую активность населения. Расчёт прост: арендатор офиса — это бизнесмен. Если предпринимателей в России будет много, то возрастёт спрос на любую коммерческую недвижимость, в том числе и на офисы категории «А», для которых обычно строят небоскрёбы.



АЛЕКСАНДР ВАЙС

## МНЕНИЕ

**Михаил ЖЕРЕБЦОВ, министр строительства и архитектуры Свердловской области:**

Екатеринбург насыщен памятниками архитектуры, которые должны быть сохранены и не подлежат изменению. Закон есть закон. Не нужно забывать о необходимости сочетать высоты с находящимися поблизости историческими зданиями. Решать этот вопрос — прерогатива городских властей. На мой взгляд, дело не в наличии или отсутствии небоскрёбов, а в их гармонии с обликом города. Есть хороший пример Парижа, где район небоскрёбов Де Фанс органично вписался в город и не довлеет над памятниками архитектуры.

Собственно говоря, небоскрёб — это офисное здание класса «А». Такие высотки нужны, но другое дело — как они вписываются в окружающую среду. В Москве, например, выделили участок с пятиэтажками. Его очистили от хрущёвок и начали строить высотный комплекс Москва-сити. Но плохо продумали транспортный вопрос, в итоге возникли серьёзные трудности.

Нам, по моему мнению, нужно развивать строительство разных видов коммерческой недвижимости, в том числе и небоскрёбов. Но необходимо очень взвешенно подходить к этому вопросу, чтобы не испортить облик города, не создать транспортных или каких-то иных проблем.

«Высоцкий» — пока один как перст...

## «Покойся с миром в iРаю...»



Поклонники «главного яблочника» 14 октября 2011 года уже объявлено Днём Стива Джобса. На сайте <http://stevejobsdays2011.com/> людей со всего мира призывают в этот день почтить память основателя Apple и выразить свою благодарность: с помощью социальной сети Facebook, в твиттере и в реальной жизни.

Не осталась в стороне и IT-общественность уральской столицы. Как рассказали «Областной газете» в одном из екатеринбургских магазинов «Re:Stoге», официальному продавцу Apple, на мониторах всех MacBook'ов вчера была открыта главная страница сайта apple.com, на которой изображен чёрно-белый портрет Джобса и даты его жизни.

Кроме того, один из выпускников УралГАХА, где очень ценят продукцию Apple, рассказал о том, что в День Стива Джобса почитатели его таланта встретятся у памятника клавиатуре. Участники акции собираются одеться в любимый «костюм» Джобса: чёрные водолазки и синие джинсы. Все, у кого есть гаджеты продукции Apple, установят на экраны фото «яблочника» и в течение минуты будут держать их, подобно портретам.

Интересно, что сам Джобс не считал, что сделал для мира что-то сверхъестественное, изменил его. Ещё в 1996 году в своём интервью для Wired он сказал: «Проблема в том, что я стал старше и понял, что технологические новинки не способны действительно изменить мир. Извините, но это правда. Это понимание приходит с появлением детей. Ты рождаешься, стареешь, а потом умираешь. И так происходит уже очень много лет. И ничто этого не изменит».

## БИОГРАФИЯ

**Стивен Пол Джобс родился в городе Маунтин-Вью, штат Калифорния, 24 февраля 1955, воспитывался в приёмной семье.**

В 12 лет Стивен Джобс позвонил главе компании HP Уильяму Хьюлетту и попросил у него детали, необходимые ему для сборки какого-то прибора. Пообщавшись с мальчиком, Уильям выслал ему все необходимое и пригласил в свою фирму поработать на канюлах. Тут-то и решилась судьба Джобса: во время работы в Hewlett-Packard он познакомился со Стивеном Возняком, своим будущим коллегой по компании Apple. Первая их совместная работа граничила с хулиганством: два Стива смастерили BlueBox — устройство, позволявшее совершать бесплатные телефонные звонки на дальние расстояния.

1 апреля 1976 года Джобс, Возняк и Рональд Уэйн, чертёжник из Atari, основали компанию Apple Computer Co. Год от года Apple разрастался и в 1980 году стала акционерным обществом и провела успешное первичное размещение акций, в результате чего Стив Джобс стал миллионером в 25 лет.

В 1985 году в результате конфликта с менеджментом Джобс лишился поста главного исполнительного директора и вернулся в компанию лишь в 1997 году. В 2003-м у него обнаружили рак поджелудочной железы. Болезнь оказалась операбельной, и Джобс смог вернуться к исполнению полномочий гендиректора. В 2009 году СМИ стало известно о том, что главе Apple трансплантировали печень, а в январе 2011 Джобс ушёл на бессрочный больничный.

В августе Джобс официально покинул пост генерального директора, сохранив за собой кресло председателя совета директоров.



АННА ПОПОВА

Владимир Власов вручает долгожданные ключи дольщикам Первоуральска

## Долгожданные метры

Сто первоуральских дольщиков получили жильё

Анна ПОПОВА

**На торжественной церемонии вручения ключей собственникам квартир в новом 16-этажном доме по улице Емлина присутствовали первый заместитель председателя правительства Свердловской области, министр социальной защиты населения Владимир Власов, министр строительства и архитектуры Михаил Жеребцов, генеральный директор ООО «УК «Главсудуралстрой» Александр Лукач, мэр Первоуральска Юрий Переверзев.**

Минувшим летом Областная дума приняла закон, защищающий права обманутых дольщиков. Таких в регионе насчитывалось порядка двух тысяч. Однако, как отметил Владимир Власов, благодаря тому, что данный вопрос взят под особый контроль губернатором Александром Мишариным, уже более 300 уральских семей обустраиваются на новом месте.

— В текущем году это уже четвёртый дом в области, где закончено строительство, — сказал Владимир Александрович. — В ближайшее время новоселье справят еще 500 дольщиков. Механизмов достройки проблемных объектов несколько. В том числе и предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, бесплатно тем застройщикам, которые передадут жильё обманутым дольщикам в соответствии с заключёнными с органами государственной власти или местного самоуправления соглашениями. И привлечение новых инвесторов либо дополнительных средств. Нынче на 500 миллионов рублей был увеличен уставной капитал Свердловского агентства ипотечного жилищного кредитования. Эти деньги через определённые схемы пойдут на возобновление строительства жилья. Решение таких вопросов, как подключение коммунальных сетей к дому, мы также берем на себя.

Факт оказания поддержки областным правительством

на всех этапах достройки подтверждает и Вадим Сидоров, директор екатеринбургского филиала ЗАО «Желдорипотека» — генерального инвестора.

— Наша организация — дочерняя компания ОАО «Российские железные дороги». Мы реализуем программу жилищно-ипотечного кредитования для сотрудников РЖД. Четыре года назад в строительстве этого дома были вложены деньги, но, к сожалению, в 2008-м, когда грянул кризис, работы пришлось остановить. Из-за возникших трудностей порядка 7-8 процентов дольщиков договор расторгли. Но в основном люди отнеслись с пониманием и согласились подождать. И сегодня 100 человек стали счастливыми обладателями собственных квартир. Совместно с московским руководством и руководством Свердловской железной дороги было принято решение привлечь дополнительные средства и, что называется, довести дело до ума. Во многом — благодаря содействию и контролю областного кабинета министров.

Дольщики же, получившие

ключи от долгожданного жилья, вовсе не считают себя обманутыми.

— Стройка действительно затянулась, но это не означает, что нас «кинули», — делится хозяйка двухкомнатной квартиры Юлия Егорова. — Нас постоянно держали в курсе, проводили собрания. И сегодня мы с мужем, конечно, рады первой собственной квартире. Конечно, в ней предстоит ещё сделать ремонт, но главное — есть крыша над головой. Спасибо губернатору Александру Мишарину за поддержку и внимание к нашим проблемам.

Кстати, рядом с новостройкой находится ещё один «заможенный» объект. Хотя в этом доме куплено 40 квартир, стройка остановлена — нет инвестора. Однако в скором времени он может появиться. Компания-застройщик ООО УК «Главсудуралстрой», которая занималась строительством соседнего дома, ведёт переговоры с потенциальным инвестором — первоуральской строительной организацией ОАО «Уралтжестрострой».

## «Авианова» летать не будет

Авиакомпания «Авианова» официально объявила о прекращении полётов с 10 октября 2011 года. Информация об этом, а также извинения пассажирам, партнёрам и предложение отправить заявки на возврат денег за билеты появились на официальном сайте «Авиановы».

Данный авиаперевозчик ещё в воскресенье, второго октября, прекратил продажу билетов на свои рейсы. Тогда же появилась информация о том, авиакомпания может вообще прекратить свою деятельность. Причина этого, как было сказано в заявлении руководства «Авиановы» на сайте Росавиации, заключается в «ухудшении финансово-экономического состояния компании».

Всего, по данным «Авиановы», ею продано более 80 тысяч билетов. Напомним, что в числе других аэропортов, откуда компания осуществляет рейсы своих самолётов, есть екатеринбургский Кольцово. До девятого октября «Авианова» успевает перевезти около семи тысяч пассажиров. Остальным придётся добиваться возвращения своих денег. По закону, если авиакомпания не в состоянии сделать эти выплаты, возврат денег за билеты пассажирам производит государство.

Алексей СУХАЕВ

## Инфляцию удержат в рамках

По итогам четвёртого квартала 2011 года инфляция в Российской Федерации составит примерно два процента.

Как сообщает РИА «Новости», инфляция в России за январь-сентябрь нынешнего года составила 4,7 процента.

— Скорее всего, мы уже в этом году получим некоторое ускорение инфляции. В октябре она составит порядка 0,1 процента в неделю, а в ноябре-декабре — 0,2 процента в неделю. Таким образом, весьма вероятен прогноз, что за три последних месяца текущего года накопленный рост индекса потребительских цен окажется равен двум процентам. С моей точки зрения, мы должны с некоторым запасом уложиться в ранее определённый показатель — семь процентов инфляции по итогам года, — заявил первый заместитель председателя Центрального банка Алексей Улюкаев.

Татьяна БУРДАКОВА

## Цены на бензин хотят контролировать в ручном режиме

Правительство РФ, вероятно, получит возможность регулировать цены на топливо в случае их роста на десять процентов в течение тридцати дней.

Как сообщает информационное агентство «НЭП», такое положение содержится в последнем варианте проекта федерального закона «О добыче, переработке и транспортировке по магистральным трубопроводам нефти и продуктов ее переработки» («О нефти»), направленном Минэнерго РФ в правительство России.

Впрочем, далеко не все согласны с инициативой Минэнерго. Против такой меры активно выступает Федеральная антимонопольная служба, которая не согласовала представленный в правительство вариант законопроекта. Одновременно ФАС разработала свой законопроект «О рыночном ценообразовании на нефть и нефтепродукты», который устанавливает параметры расчёта приемлемой формулы цены на топливо. Для этого предлагается применять индексы рыночных цен.

Против госрегулирования цен на бензин выступают и эксперты. По мнению президента Российского топливного союза Евгения Аркуши, для снижения цен необходимы экономические стимулы, в частности уменьшение акцизов. Он напомнил, что регулирование касается розничных цен, в то время как оптовые цены находятся вне контроля.

Ольга УЧЁНОВА

## Форум финансовых аналитиков

Вчера в Екатеринбурге открылась конференция Национальной ассоциации участников фондового рынка (НАУФОР) «Российский фондовый рынок».

В ней принимают участие около двухсот представителей различных финансовых структур, коммерческих банков, вузов и органов власти. За время работы конференции они намерены обсудить процессы, происходящие на фондовом рынке нашей страны.

Татьяна ЗИМНЯЯ

## Извещение о проведении аукциона

1. Форма торгов: открытый аукцион с открытой формой подачи предложения.
2. Организатор аукциона: Государственное унитарное предприятие Свердловской области «Распорядительная дирекция Мингосимущества Свердловской области». Адрес: 620026, г. Екатеринбург, ул. Белинского, 76 / Народной Воли, 60, 5-й этаж, офис 509. Телефон/факс: 257-84-60 (61). ИНН 666202254.
3. Предмет аукциона:
  - Лот № 1: нежилые помещения на втором этаже № 1, 2, 3, общей площадью 27,5 кв. м;
  - Лот № 2: нежилые помещения на втором этаже № 14, общей площадью 16,5 кв. м;
  - Лот № 3: нежилые помещения на втором этаже № 12, общей площадью 16,3 кв. м;
  - Лот № 4: нежилые помещения на втором этаже № 9, 32, общей площадью 32,7 кв. м;
  - Лот № 5: нежилое помещение на втором этаже № 28, общей площадью 16,7 кв. м;
  - Лот № 6: нежилое помещение на втором этаже № 29, общей площадью 16,3 кв. м.
4. Начальная цена ежемесячной арендной платы (в том числе НДС 18 %): Лот № 1 — 21 175,00 рубля; Лот № 2 — 12 705,00 рубля; Лот № 3 — 12 551,00 рубля; Лот № 4 — 25 179,00 рубля; Лот № 5 — 12 859,00 рубля; Лот № 6 — 12 551,00 рубля.
5. Время, дата и место проведения аукциона — 11 ноября 2011 года в 10.00 по адресу: г. Екатеринбург, ул. Белинского, 76 / Народной Воли, 60, 5-й этаж, каб. 514.
6. Подробная информация об аукционе размещена организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации в сети Интернет: <http://www.torgi.gov.ru>.