

Метаморфозы квадратного метра

Уральцы давно мечтают о появлении доходных домов в Екатеринбурге, но вместо них в городе строят апартаментные комплексы

Татьяна БУРДАКОВА

К сожалению, настоящие доходные дома на Среднем Урале пока не возводятся, но сразу два крупных застройщика Екатеринбурга объявили о строительстве апартаментов, представляющих своеобразный симбиоз гостиницы и жилой многоэтажки.

Как пояснил представитель одной из этих двух строительных компаний Александр Матюгов, в апартаментах, как в классическом доходном доме, нельзя прописаться, тем не менее квартиры в этом комплексе будут передаваться в собственность покупателей. В последующем их можно будет продавать или сдавать в аренду на вполне законных основаниях. Кроме того, идея апартаментного комплекса предполагает большой пакет сервисных услуг (как в гостинице), если собственник жилья этого пожелает.

За границей апартаментные комплексы очень популярны, но там нет института прописки. У нас же застройщики пытаются компенсировать странный правовой статус такого жилья, продавая квартиры по более низкой стоимости квадратного метра, чем в стандартном многоквартирном доме. В Екатеринбурге она сейчас примерно на двадцать процентов меньше средней цены по рынку.

Такую финансовую компенсацию застройщик предлагает за то, что покупатель будет владельцем квадратных метров в доме, официально считающемся нежилым объектом. Собственно говоря, строительные компании пошли на такие проекты вовсе не из желания угодить уральцам, а из-за сложности с оформлением земли. Изучив тенденции, существующие сегодня на рынке недвижимости, они решили, что квадратные метры в нежилых объектах-гостиницах выгоднее продать как апартаменты. Благо, в российском законодательстве существует такая лазейка для «метаморфоз» квадратных метров.

Начальник инспекции архитектурно-строительного контроля администрации Екатеринбурга Михаил Волков объяснил историю появления таких проектов тем, что застройщики, получившие в свое время земельные участки в Екатеринбурге под строительство офисных и иных коммерческих зданий, сегодня вынуждены проводить реконструкцию своих объектов. По его мнению, офисы и некоторые другие виды коммерческой недвижимости сегодня не востребованы, а вот спрос на жилье огромный. В итоге застройщики оказались вынуждены искать для возведения на земельных участках, предназначенных под строительство нежилых объектов, новые форматы недвижимости. Оптимальным вариантом оказались апартаментные комплексы.

— На мой взгляд, говорить о не востребоваемости

офисов сегодня не совсем корректно. В нашем городе существует огромная потребность в качественной офисной недвижимости, — возразил полномочный представитель Гильдии управляющих и девелоперов по Екатеринбургу и Свердловской области Андрей Бриль. — Тут весь вопрос в том, насколько эффективно управляется тот или иной бизнес-центр. Могут утверждать: офисные здания, где выстроена четкая концепция управления, сейчас заполнены арендаторами на сто процентов. Хотя, конечно, в Екатеринбурге есть пустующие бизнес-центры, но, повторюсь, проблемы с их востребованностью объясняются неправильно выстроенной концепцией управления. Что касается появления в Екатеринбурге апартаментных комплексов, то тут правильнее говорить о том, что два застройщика решили переопределить свои земельные участки под строительство. Вместо коммерческой недвижимости они намерены возвести дома, где жильё будет предоставляться без права прописки. В сегодняшней ситуации такое решение мне кажется оправданным.

Впрочем, для горожан было бы гораздо лучше, если бы наши застройщики возводили классические доходные дома, а не апартаментные комплексы, чей юридический статус всё-таки весьма сложен. По словам Андрея Бриля, на нашем рынке действительно существует огромная потребность в комфортабельном арендном жилье. Во всём мире доходные дома приносят хорошую прибыль. В России же этот сегмент рынка в последние годы почти не развивался. На то есть несколько причин. Прежде всего, у подобных объектов срок окупаемости намного больше, чем у обычных зданий, квартиры в которых продаются. В нашей стране рынок цивилизованного арендного жилья стал развиваться быстрее, если бы государство захотело поддержать в этом застройщиков. Например, оно могло бы частично дотировать стоимость аренды квартиры в доходных домах и тем самым сделать найм жилья доступным для более широкого круга людей.

Кроме того, остаётся открытым вопрос об институции появления таких проектов тем, что застройщики, получившие в свое время земельные участки в Екатеринбурге под строительство офисных и иных коммерческих зданий, сегодня вынуждены проводить реконструкцию своих объектов. По его мнению, офисы и некоторые другие виды коммерческой недвижимости сегодня не востребованы, а вот спрос на жилье огромный. В итоге застройщики оказались вынуждены искать для возведения на земельных участках, предназначенных под строительство нежилых объектов, новые форматы недвижимости. Оптимальным вариантом оказались апартаментные комплексы.

Основная проблема в том, что пользоваться всеми социальными благами можно, только имея постоянную регистрацию, но ни один владелец доходного дома не согласится прописывать в своих квартирах арендаторов. Ведь, по российскому законодательству, потом будет невозможно выселить таких жильцов, даже если они перестанут вносить арендную плату. До тех пор, пока наши законодатели не решат этот юридический казус, доходные дома останутся в разряде экзотики.



«Пустили корни»

1

За последние двадцать лет шёл в основном обратный процесс: они чаще ликвидировались, становились бесхозными. В связи с этим застройщики решили переопределить свои земельные участки под строительство.

Перед тем, как приступить к делу, Михаил Карпунин провёл инструктаж, объяснил технологию посадки деревьев. Каждый факультет сажал своё аллею. Высокие гости тоже не остались от студентов: посадили почётную аллею.

Работали все с огоньком, с хорошим настроением. Атмосфера была по-настоящему праздничная. Говорят, на Руси к закладке сада издавна относились как к празднику. — Конечно, мы рады такому событию, — отметила Ирина Донник. — Академия давно нуждается в расширении

своей экспериментальной и опытной базы. Сад во многом как раз поможет решить эту проблему. Здесь будут проходить практику студенты. Под руководством учёных они смогут проводить работы по селекции различных плодово-ягодных растений. Также сад должен стать базой для внедрения и развития современных зимостойких культур, создания новых сортов. Для Среднего Урала это особенно актуально. Необходимо в таком посадочном материале сегодня огромна.

По её словам, в саду планируется создать коллекцию, насчитывающую не менее пяти тысяч различных растений. Она станет генофондом для всего уральского садоводства.

Кстати, в середине прошлого века эта отрасль в Свердловской области развивалась достаточно активно. Сады были практически во

всех колхозах и совхозах. Но со временем интерес к ним пропал. Посчитали, что для нашего региона это не перспективно. Однако с приходом эры коллективного садоводства интерес к фруктовым деревьям и ягодным кустарникам вновь возрос. Но только это теперь стало, так сказать, делом частным. И частники много добились в этом плане. Они лишней раз доказали, что дело это не такое уж бесперспективное. А иначе бы кто им занимался?

В настоящее время на Среднем Урале около 500 тысяч владельцев земельных участков. Иными словами, примерно около двух миллионов садоводов и огородников. Ежегодно они получают примерно 40 процентов растениеводческой продукции для своих нужд. То есть обеспечивают себя продовольствием не хуже, чем это делают сельхозпредприятия и фермеры.

Один из старейших уральских селекционеров Леонид Котов считает, что садоводству в последние годы уделяют внимания неспроста. В связи с этим почти не ведутся работы по сортосовокуплению. А без этого нельзя. Этот процесс должен вестись непрерывно. Таков закон природы. А поэтому тоже обеими руками приветствуется появление нового сада. Это радует его ещё и потому, что в нём нашли место и лично им выведенные сорта яблонь. Это «Свердловчанка», «Дачное», «Исетское позднее», «Подарок осени», «Краса Свердловская», «Уралел», «Серебряное копытце» и некоторые другие.

Всего в день закладки сада было высажено 580 яблонек и груш.

В настоящее время на Среднем Урале около 500 тысяч владельцев земельных участков. Иными словами, примерно около двух миллионов садоводов и огородников. Ежегодно они получают примерно 40 процентов растениеводческой продукции для своих нужд.

Пузыри потянули на миллион

1

Зинаида ПАНЬШИНА

Это событие произошло в столице Казахской республики, где проходит сейчас V Астанинский экономический форум (АЭФ), собравший более 6,5 тысячи участников и делегатов из 85 стран мира, в том числе двенадцать нобелевских лауреатов. В рамках этого большого слёта экономистов состоялся и Всемирный экономический форум молодёжи, в котором приняла участие делегация из победителей форума молодых экономистов Евразийского масштаба. (Как уже ранее сообщила «ОГ», Евразийский эконо-

мический форум молодёжи прошёл в Уральском государственном экономическом университете на минувшей неделе — прим. автора).

Вручить молодёжную премию — своеобразный эквивалент Нобелевской премии — Астанинский клуб нобелевских лауреатов решил впервые. Идея принадлежит Координационному совету Ассоциации «Евразийский экономический клуб учёных» (АЕ-ЭКУ) и Учёному совету Уральского государственного экономического университета. Учредителями её, помимо Ассоциации «Евразийский экономический клуб учёных», являются Астанинский клуб лауреатов Нобелевской пре-

мии, Мадридский клуб и экспертный совет Евразийского экономического форума молодёжи. Перед конкурсантами они поставили главную цель: популяризовать интеллектуальную деятельность среди молодёжного сообщества и дать стимул молодым интеллектуалам для развития новаторских идей.

Диплом лауреата и денежную премию в размере миллиона рублей выпускник уральского вуза получил из рук лауреата Нобелевской премии по экономике 2005 года Роберта Ауманна. Работа Кирилла Заводова, оценённая столь высоко, представляет собой экономическое исследование «Пузыри в открытой эконо-

мике: Теория и эмпирические доказательства». Суть исследования неподготовленному человеку понять непросто, но сам Кирилл Заводов формулирует её так: «Быстрая кредитная экспансия и увеличивающаяся доля займных средств в экономике являются основными предвестниками финансовых кризисов. Они стимулируют пузыри, которые выливаются в экономические спады после того, как лопаются. Однако совокупная теоретическая литература, посвящённая пузырям в рамках рационального поведения, не способна объяснить их должным образом. У попытались это сделать...».

Аллея энергетиков появилась в Академическом

В честь семидесятилетия энергосистемы Среднего Урала высадили 70 лип

В создании пешеходной аллеи около средней школы № 16 участвовали руководители, сотрудники и ветераны энергетических компаний и 80 школьников.

Генеральный директор ЗАО «Ренова-СтройГрупп-Академическое» Алексей Воробьев, выступая перед собравшимися, подчеркнул, что именно энергетики дали возможность промышленным предприятиям Урала в полную мощь работать на победу в Великой Отечественной войне.

— Управление «Свердловэнерго» было создано летом 1942 года. В преддверии 70-летия этой даты мы закладываем аллею в самом энергоэффективном районе Екатеринбурга, — сказал он. — В своей профессиональной деятельности я часто встречался с энергетиками. Это люди грамотные, интеллектуальные, скромные, ответственные и очень надёжные. И сегодня мы вместе строим новый район на 320 тысяч жителей в нашем замечательном городе.

Алексей Воробьев вручил генеральному директору ОАО «МРСК Урала» Валерию Родину «Аленький цветочек» — статуэтку-символ района Академический. И поблагодарил за подстанции «Петрищевская» и «Ярына», которые обеспечивают Академический энергией и открывают перспективы для дальнейшего развития.

—Надеюсь, все деревья, которые мы посадим, приживутся и украсят район, который растёт не по дням, а по часам, — сказал Валерий Родин.

Между тем всё было готово к посадке саженцев. И участники акции принялись за работу.

—Замечательно, что идею посадить липы энергетики подхватили единогласно. Ведь у всех у нас общие корни: все мы из «Свердловэнерго». Нас разделили по правилам рынка, но технологически мы по-прежнему связаны. Хорошо, что на этот праздник собрались и молодёжь, и ветераны, — говорил директор Свердловского филиала «ТГК-9» Владимир Бусоргин, поливая только что посаженное дерево.

Работница Свердловских тепловых сетей Людмила Бой-



цова призналась, что впервые участвует в подобном мероприятии и поэтому испытывает особое чувство радости. А председатель координационного совета ветеранов «МРСК Урала» Феликс Козловский рассказал, что ветераны энергетической отрасли не первый год занимаются озеленением. —Деревья, как люди, порой умирают стоя. Но в Екатеринбурге, к сожалению, последнее время много деревьев вырубают. Садят гораздо меньше, — отметил он. — Сегодняшняя акция — это и экологический завет будущим поколениям, я очень доволен, что в ней принимают участие дети. Девятиклассники, хоть и были в праздничной одежде, активно помогали старшим. Они пообещали ухаживать за саженцами. А в завершение праздника выпустили в небо 70 белых шаров, символизирующих 70-летие энергосистемы Среднего Урала.

Елена АБРАМОВА



Так выглядит первый апартаментный комплекс в Екатеринбурге

Президент РФ запретил приватизацию крупнейших энергокомпаний

Энергетические компании «РусГидро», Федеральная сетевая компания (ФСК), Холдинг МРСК и «Системный оператор ЕЭС» признаны стратегическими.

По указу Президента РФ Владимира Путина данные государственные компании включены в перечень стратегических предприятий и акционерных обществ.

В последние месяцы чиновники активно обсуждали вопрос о необходимости приватизации госкомпаний, в том числе и энергетических. На продаже части госпакета настаивали в Минэкономки и администрации Дмитрия Медведева. В частности, рассматривалась возможность приватизации уже в 2012–2013 годах 7,97 процента акций «РусГидро» и 4,11 процента акций ФСК.

Указ Владимира Путина планировавшуюся приватизацию отменяет или откладывает на неопределенный срок.

Елена АБРАМОВА

Животноводам помогут с оборотными средствами

Премьер-министр РФ Дмитрий Медведев поручил проработать вопрос о субсидировании трехлетних кредитов на оборотные средства для развития проектов мясного животноводства, сообщил ИТАР-ТАСС со ссылкой на вице-преьера Аркадия Дворковича.

«Здесь две темы — одна связана с нормативами Центрального банка, с правилами кредитования. Это будет проработано особым образом. Другое — это государственная поддержка, субсидирование. Здесь будет новая мера — субсидирование трехлетних кредитов на оборотные средства для развития проектов мясного животноводства», — сказал Аркадий Дворкович по итогам совещания, которое провел Дмитрий Медведев.

Аркадий Дворкович отметил, что также принято решение проработать вопрос об оказании поддержки регионам в сфере создания необходимой инфраструктуры для развития мясного животноводства. «Это поддержка регионов, которые всерьез занимаются отраслью, им необходимы дополнительные средства, субсидии на инфраструктуру: дороги, электричество, газ. Конечно, здесь мы найдем также дополнительные возможности», — сказал вице-премьер.

Николай ПЛАВУНОВ

Объемы просроченных кредитов увеличились впервые со времен кризиса 2009 года

Граждане России просрочили выплаты по кредитам на общую сумму в 427,5 миллиарда рублей.

Такую информацию сообщило Национальное бюро кредитных историй. При этом доля заемщиков, допустивших просрочку по кредитам более чем на 60 дней, выросла впервые с 2009 года. На протяжении последних двух лет этот показатель только снижался.

В лидерах роста по просрочке — автокредиты и займы, полученные по банковским картам. Объем проблемной задолженности по ним вырос на 22 и 32 процента соответственно. В свою очередь, просрочка по ипотеке и потребительским кредитам выросла не так значительно.

Елена АБРАМОВА

Европейцы придумали новый налог

Депутаты Европарламента поддержали большинством голосов введение в ЕС налога на финансовые операции.

Как сообщает «Лента.Ру», за введение налога проголосовали 487 депутатов, 152 выступили против, 46 воздержались. Ввести налог на финансовые транзакции предлагалось еще в 2009 году. Прошлым летом власти Германии и Франции возродили эту идею, а в конце года введение нового сбора поддержала Еврокомиссия. Ранее изучение общественного мнения показало, что около 66 процентов европейцев поддерживают налог на финансовые транзакции.

В соответствии с предложениями Еврокомиссии планируется взимать 0,1 процента от суммы операций с акциями и 0,01 процента — от суммы операций с производными финансовыми инструментами. Сумма сборов может составить до 55 миллиардов евро в год. Вступление этого закона в силу во всех странах Евросоюза ожидается в конце 2014 года.

Ольга УЧЕНОВА

Нефть дешевеет

Цены на нефть на лондонской и нью-йоркской биржах начали падать.

Как информирует РИА «Новости», в Лондоне «черное золото» подешевело почти на три доллара, а в Нью-Йорке — на два. Толчком для этого стала публикация данных по запасам нефти и нефтепродуктов в США. По данным Минэнерго США, коммерческие запасы нефти в США (исключая стратегические запасы) за неделю, завершившуюся 18 мая, выросли на девятьсот тысяч баррелей.

Поскольку рынок ожидал меньшего роста запасов нефти — на 750 тысяч баррелей, то на фоне опасений инвесторов относительно углубления кризиса в еврозоне это мгновенно сказалось на стоимости «черного золота». Всё большее число участников рынка предпочитает выводить средства из рискованных активов, в том числе сырьевых.

Татьяна БУРДАКОВА