

«Белке» и «Арбузу» может не хватить мяса и молока

Планы строительства в Екатеринбурге новых сельхозрынков тормозятся нехваткой деревенской продукции

Рудольф ГРАШИН

Не секрет, что в екатеринбургской торговле очень слабо представлен формат сельскохозяйственного рынка. Но в ближайшее время ситуация может коренным образом измениться: в городе строят сразу несколько современных рыночных комплексов. Они нацелены на торговлю продуктами питания, что называется, «с огорода» и «с подворья».

Правда, обсуждая эти планы, скептики предупреждают: продукции с подворий и огородов на все строящиеся рынки явно не хватит. Выход один: надо не только строить сельхозрынки, но и «взрачивать» производителя продукции, которая будет востребована на них.

Комплексами по ностальгии

В последние годы столице Урала не везло со старыми сельхозрынками, часто называемыми в народе колхозными. Летом 2007 года ликвидировали Центральный, под занавес 2010 года закрыли Уралмашевский. Казалось, с колхозными рынками мы распрощались навсегда. Правда, расставание то было не по воле покупателей. Согласно недавним исследованиям, почти 70 процентов посетителей крупных продуктовых магазинов города испытывают ностальгию по старым колхозным рынкам. Похоже, скоро эту ностальгию они смогут утолить эмоциями от шоппинга по современным сельхозрынкам.

Сегодня в Екатеринбурге строят сразу несколько сельскохозяйственных рыночных комплексов. Есть и такие, что уже построены и работают. Они не похожи на старые колхозные рынки. Скорее, это своеобразные будки качественной еды. Для удобства посетителей в них появились лифты и эскалаторы. А в торговом зале — самое современное торговое оборудование.

Специалисты знают, что труднее всего организовать на рынке мясные и молочные ряды. Здесь к ним трудно при-



На новом сельхозрынке: не временное ли это изобилие?

даться: куски мяса лежат не на старых мраморных прилавках, как было на колхозных рынках, а в специальных охлаждаемых витринах. Они выше магазинных, это сделано для того, чтобы покупатель мог рассмотреть в витрине каждый кусочек. И выбрать понравившийся. А позади продавцов — камеры для хранения суточного запаса мяса. На больший срок здесь не завозят.

Помимо различий есть то, что роднит новые рынки со старыми — продавцы здесь торгуют той продукцией, что производят сам на подворье или закупает у сельян. Значит, может гарантировать её качество. Сним можно торговаться. Мясо у него — только охлажденное, никакая заморозка. Тушу могут резать даже при вас.

В торговом рыночном комплексе «Белка Маркет», построенном недавно в Орджоникидзевском районе города, под сельхозрынок отведена часть площадей на первом и втором этажах. В торговом комплексе, что строят на юго-западе города, в районе улицы Денисова-Уральского, под «фермерский

базар» намерены отдать четыре тысячи квадратных метров торговых площадей. Крытых рынков такого размера в Екатеринбурге ещё не было — это почти что футбольное поле. Стройка там в самом разгаре. Большой сельхозрынок под названием «Арбуз» возводят в районе улиц Халтурина и Беляя. Под торговлю сельхозпродукцией там будет отведено две тысячи квадратных метров. Открыть рыночный комплекс предполагают в декабре этого года.

Планируется и строительство других рыночных комплексов. По словам заместителя главы администрации Екатеринбурга Виктора Контеева, к 2015 году в городе может быть 9-10 сельскохозяйственных рынков. При том, что совсем недавно работал практически один сельскохозяйственный рынок — Шарташский.

Бизнес стремительно осваивает новый для себя формат торговли, рассчитывая на его рост. На таких сельхозрынках, как предполагается, будет предложена качественная продукция по цене несколько вы-

ше, чем в магазинах. Покупателя последнее обстоятельство не должно отпугнуть: многие екатеринбуржцы готовы переплатить за качественные продукты. Деньги на это, как считается, у людей есть, иначе бы не рос товарооборот городской торговли в год на 10-15 процентов.

Болезни роста

Но всё же помешать новой затее может другое обстоятельство. Скептики в ответ на грандиозные планы по строительству рынков справедливо вопрошают: где взять столько качественных продуктов, произведённых фермерами или владельцами частных подворий?

Конечно, «невидимая рука рынка» рано или поздно регулирует соотношение спроса и предложения. Раз будут такие точки сбыта и растёт потребность горожан в свежем и натуральном продукте, то эту потребность обязательно удовлетворят. Это понятие и апробированные веками рычаги рыночной экономики. В конце концов большинство

войн на планете и начинались за рынки сбыта и торговые пути. У нас воевать на торговом фронте никто не собирает, мест для прилавков будет достаточно. Тут как раз высвобождается другая проблема — уже работающие сельхозрынки явно не испытывают большого наплыва арендаторов. Не полностью заполнены мясные и молочные ряды на Шарташском рынке, в «Белка Маркет», по словам управляющей рынком Светланы Григорьевой, свободны два десятка мест. Так что для новых рынков взять молочников и мясников будет негде.

— Количество мелких производителей сельхозпродукции не возросло. Невозможно при тех же товарных ресурсах продавать продукции больше, — считает Виктор Контеев. Обсуждая недавно эту проблему с руководством рынков, он посоветовал им «интегрировать свои интересы в производство сельхозпродукции», а также искать поставщиков в других регионах.

Но поискать производителей мясной и молочной про-

КСТАТИ

В Екатеринбурге открылся первый интернет-магазин фермерской продукции. Пока, по сообщениям пресс-службы горадминистрации, он находится на стадии тестирования. Но скоро его организаторы развернут торговлю «качественными и доступными продуктами, выращенными на фермах и приусадебных участках». Предполагается, что литр коровьего молока будет стоить 50 рублей, а пять тушек перепёлок — 450. Маркетологи констатируют: у покупателей нынче мода на всё фермерское. Вот только самих фермеров становится всё меньше. Количество фермеров в области за последние двадцать лет уменьшилось почти в четыре раза.

дукции можно и у себя в регионе. Они есть, знаю об этом не понаслышке, и многие, что парадокс, не могут реализовать свою продукцию.

Этой весной разгорелся с руководителем фермерского хозяйства из Гаринского округа Галиной Долгих. Она держит более сотни голов крупного рогатого скота, а также лошадей и свиней. Постоянно мучается с реализацией мяса и молока. Мечтает открыть бойню и пункт переработки молока, но столкнулась с большими трудностями. В Гарях и ближайших муниципальных образованиях предприятий по переработке сельхозпродукции нет. Даже для того, чтобы забить скот, его приходится везти за сотни километров. Молоко на такие расстояния не возволяется, часто хозяйке ничего другого не остаётся, как выпивать его телятам.

Таких фермерских хозяйств по области немало, а частных деревенских предприятий — и того больше. Люди предприимчивые, аи. Поставьте бойню, наладьте транспорт, логистику, кооперацию — и вы завалите рынки мясом.

То, что в Екатеринбурге начали строить с размахом сельхозрынки, факт отрядный. Давно пора. У покупателя должен быть выбор: покупать ему продукты в гипермаркете или ходить за ними на рынок. Но, развивая (возродив?) рыночный формат торговли, надо подумать и о том, как наполнить прилавки новых рыночных комплексов деревенским мясом и молоком. И хорошо, что об этом инвесторы начали уже задумываться.

Ипотека станет доступнее

Потому что к ней подключатся предприятия

Виктор БАРАНОВ

По мере модернизации и инноваций всё более очевидной становится необходимость отказа от привычного образа жизни: где у человека квартира в собственности, там он и ищет работу. Тогда как на Западе люди привязаны к месту работы, а не к месту жительства. Потому готовы переехать, когда закончился контракт или где-то предложили лучшие условия.

Уловив эту тенденцию, государственное Агентство ипотечного жилищного кредитования (АИЖК) подготовило новую программу — «Ипотека найма». Согласно ей ипотечные кредиты для обеспечения своих работников жильём могут брать юридические лица.

Модернизация квадратных метров

По экспертной оценке, в настоящее время только 5-8 процентов населения могут позволить себе улучшить жилищные условия. Тогда как, по данным Росстата, в этом нуждается не менее 65 процентов российских граждан. Но воспользоваться ипотекой для них проблематично, исходя из простейших арифметических расчётов. Так, среднемесячный доход на че-

ловека в России в 2010 году составил 18,5 тыс. руб. Стандартный кредит находится в диапазоне от 3 до 5 миллионов рублей на 20 лет и при первоначальном взносе от 30 до 40 процентов от общей стоимости квартиры. А ежемесячные выплаты по кредиту могут составить несколько месячных зарплат среднего россиянина.

То есть существующая ипотека — для тех, у кого есть деньги и кто уверен в том, что они будут у него всегда. Но средства есть и у успешно работающих предприятий. И для поддержания своей успешности они нуждаются в квалифицированной рабочей силе, коей в месте расположения обычно недостаточно, уж не говоря об уникальных специалистах. А завезённые кадры требуются обеспечивать жильём, чему и послужит новая программа АИЖК.

Тем более это актуально для новых производств. Например, для автомобильных заводов, которые возводятся на территории мировых автогигантов. Или для завода «Русский магний», который будет запущен в Свердловской области рядом с городом Асбестом. Можно также себе представить, какие высокотехнологичные специалисты будут приглашаться отовсюду для работы в особой экономической зоне «Титановая долина». Перед Уральским федеральным университетом поставлена задача привлечь для преподава-

ния иностранных профессоров. И всех нужно где-то селить.

— Такое жильё (по ипотеке найма — В.Б.) может понадобиться при строительстве технопарков, открытии научных центров и новых производств в регионах, — говорит исполнительный директор по жилищному финансированию АИЖК Андрей Шелкобий. — То есть там, где возникает потребность привлечь специалистов из других регионов. Чтобы заинтересовать человека переехать, ему нужно предложить жильё.

Это нужно и западным компаниям, которые вынуждены снимать для своих сотрудников в регионах номера в гостиницах. Но жить так год или два неудобно и дорого. А о востребованности такой услуги свидетельствует то, что единственный имеющийся на всю страну доходный дом бизнес-класса в Москве пустым не бывает.

В качестве участников программы «Ипотека найма» могли бы выступить и муниципалитеты, которые нуждаются в создании маневренного жилого фонда. Кроме того, тем самым можно было бы вывести из тени рынок аренды жилья, который в результате легализации мог бы приносить дополнительные доходы городской казне. Да и увеличение объёмов строительства квартир, сдаваемых по договорам социального найма, снизило бы остроту жилищной проблемы.

Пока на уровне «пилотов»

АИЖК реализует проект строительства доходных домов, так ещё называется «Ипотека найма», совместно с Минрегионразвития. Предполагается, что к 2020 году 20 процентов всех новостроек должны быть доходными домами. А спустя пять лет после этого они должны занимать 12-15 процентов рынка аренды жилья. Тогда как до 1917 года в России было более 600 доходных домов — многоквартирных жилых домов, построенных специально для сдачи квартир внаём.

Кстати, до сентября текущего года регионы должны представить министерству свои планы строительства подобного жилья. И за этим будет строгий контроль, так как считается, что без отстроенной системы аренды квартир в стране не развивается трудовая миграция и не происходит выравнивания территории по экономическим и прочим показателям. Те же субъекты Федерации, которые окажут помощь застройщикам в части инфраструктуры, а затем обеспечат субсидирование арендных ставок для нанимателя, будут поощряться снижением ставок рефинансирования.

В то же время ведутся переговоры о выделении бюджетных кредитов строителям доходных домов. Землю же под их строительство регионы будут передавать на правах аренды с оплатой, расчи-

танной в соответствии с кадастровой стоимостью участка. Но несмотря на внешнюю привлекательность предлагаемого АИЖК, на местах особого ажиотажа не наблюдается. Опасаются непредсказуемости — средний срок окупаемости доходного дома не менее 15-20 лет. С чем, в общем-то, согласен и упоминавшийся выше А.Шелкобий. «Подобная схема — ипотека с наймом — не является стандартной, всегда остаётся риск, что часть построенного жилья будет пустовать, его не удастся сдать в наём либо арендная плата окажется слишком высокой», — говорит он.

Так что пока регионы соглашаются только на пилотные проекты и под конкретный заказ. Под Новосибирском в наукограде Кольцово строится доходный дом на 100 квартир для молодых учёных Сибирского отделения Российской академии наук. Выделен участок в 140 гектаров под доходные дома для проживания в них работников автопредприятий в Калужской области. 650 тыс. кв. м жилья в доходных домах построят для тех, кто будет работать в Сколково. А когда эта схема будет отработана, её используют для обеспечения квартирами и других инноградом.

Миссия выполнима?

Нынешний же вариант возведения доходных домов следующий. АИЖК будет под-

УКАЗ ГУБЕРНАТОРА СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

О внесении изменений в состав Правительства Свердловской области, утвержденный указом Губернатора Свердловской области от 21 декабря 2009 года № 1134-УГ «О Правительстве Свердловской области и исполнительных органах государственной власти Свердловской области»

В соответствии со статьей 46 Устава Свердловской области и Областным законом от 4 ноября 1995 года № 31-ОЗ «О Правительстве Свердловской области» («Областная газета», 1995, 14 ноября, № 122) с изменениями, внесенными Областным законом от 8 сентября 1998 года № 33-ОЗ («Областная газета», 1998, 9 сентября, № 159) и законами Свердловской области от 6 октября 2004 года № 63-ОЗ («Областная газета», 2004, 8 октября, № 267), от 27 декабря 2004 года № 238-ОЗ («Областная газета», 2004, 29 декабря, № 356—359), от 25 марта 2005 года № 7-ОЗ («Областная газета», 2005, 30 марта, № 82—84), от 30 июня 2006 года № 37-ОЗ («Областная газета», 2006, 1 июля, № 207—209), от 8 декабря 2006 года № 81-ОЗ («Областная газета», 2006, 12 декабря, № 420—422), от 6 апреля 2007 года № 20-ОЗ («Областная газета», 2007, 10 апреля, № 113), от 12 июля 2007 года № 84-ОЗ («Областная газета», 2007, 17 июля, № 232—249), от 29 октября 2007 года № 102-ОЗ («Областная газета», 2007, 31 октября, № 368—369), от 21 декабря 2007 года № 165-ОЗ («Областная газета», 2007, 26 декабря, № 455—457), от 17 октября 2008 года № 99-ОЗ («Областная газета», 2008, 22 октября, № 338—339), от 19 декабря 2008 года № 122-ОЗ («Областная газета», 2008, 20 декабря, № 396—405), от 15 июня 2009 года № 40-ОЗ («Областная газета», 2009, 17 июня, № 173), от 20 ноября 2009 года № 98-ОЗ («Областная газета», 2009, 24 ноября, № 354—357), от 14 мая 2010 года № 25-ОЗ («Областная газета», 2010, 18 мая, № 166—167), от 10 июня 2010 года № 34-ОЗ («Областная газета», 2010, 16 июня, № 207—208), от 13 ноября 2010 года № 89-ОЗ («Областная газета», 2010, 16 ноября, № 407—408), от 26 ноября 2010 года № 98-ОЗ («Областная газета», 2010, 27 ноября, № 427—429) и от 12 июля 2011 года № 69-ОЗ («Областная газета», 2011, 15 июля, № 255—256).

ПОСТАНОВЛЕНИЕ:

1. Внести в состав Правительства Свердловской области, утвержденный указом Губернатора Свердловской области от 21 декабря 2009 года № 1134-УГ «О Правительстве Свердловской области и исполнительных органах государственной власти Свердловской области» («Областная газета», 2009, 26 декабря, № 401—402) с изменениями, внесенными указами Губернатора Свердловской области от 19 марта 2010 года № 203-УГ («Областная газета», 2010, 31 марта, № 101—102), от 19 апреля 2010 года № 312-УГ («Областная газета», 2010, 27 апреля, № 138—139), от 18 мая 2010 года № 449-УГ («Областная газета», 2010, 22 мая, № 174—175), от 7 сентября 2010 года № 795-УГ («Областная газета», 2010, 17 сентября, № 334—335), от 2 ноября 2010 года № 960-УГ («Областная газета», 2010, 9 ноября, № 398—399), от 2 ноября 2010 года № 961-УГ («Областная газета», 2011, 28 июня, № 230—231), от 9 ноября 2010 года № 1065-УГ («Областная газета», 2010, 13 ноября, № 405—406), от 13 января 2011 года № 9-УГ («Областная газета», 2011, 25 января, № 17), от 31 января 2011 года № 57-УГ («Областная газета», 2011, 3 февраля, № 30—31), от 9 марта 2011 года № 160-УГ («Областная газета», 2011, 16 марта, № 76), от 11 марта 2011 года № 167-УГ («Областная газета», 2011, 16 марта, № 76), от 31 марта 2011 года № 261-УГ («Областная газета», 2011, 7 апреля, № 110—111), от 13 апреля 2011 года № 317-УГ («Областная газета», 2011, 14 апреля, № 120—121) и от 30 мая 2011 года № 467-УГ («Областная газета», 2011, 1 июня, № 186), следующие изменения:

- 1) дополнить пунктом 4-5 следующего содержания: «4-5. Заместитель Председателя Правительства Свердловской области — Руководитель Аппарата Правительства Свердловской области»;
 - 2) пункт 6 признать утратившим силу.
2. Настоящий указ опубликовать в «Областной газете».
- Губернатор Свердловской области А.С. Мишарин.
г. Екатеринбург
21 июля 2011 года
№ 691-УГ