

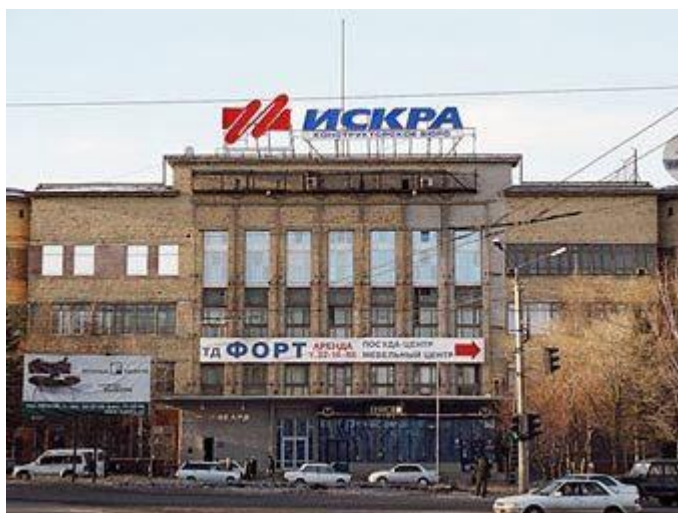
9 ноября 2009

<http://newslab.ru/article/292963>

Перестройка

Стоило ли площадки бывших заводов обращать в торговые площади?

Поколению красноярцев, которому сегодня меньше двадцати, ни о чем не говорят названия «Красноярский завод телевизоров», «ОАО «Сивинит» или» ОАО «Шелен». Тем более — «производственное объединение «Химволокно» или «Красноярский шелковый комбинат». А что такое «Квант», не знают и многие из тех, кому за двадцать. Когда предприятия еще работали, этим красноярцам было слишком мало лет, чтобы соотносить дымящие трубы и заводские корпуса с вывесками на воротах и заводоуправлениях. Тогда не говорили — «офисное здание». Тогда говорили — «заводоуправление».



Отчего они умерли

История банкротства красноярских промышленных предприятий заслуживает того, чтобы ее описать отдельно. С экономической карты страны они уходили по-разному. Кого-то с нее стерли объективные обстоятельства, кто-то стал жертвой передела собственности. Два примера банкротства — в первом случае иначе, наверное, было невозможно (по крайней мере на определенном этапе), во втором предприятие уничтожили искусственно.

В 1999 году арбитражным управляющим Красноярского завода телевизоров был назначен Григорий Славкин. Бывшее фактически оборонное предприятие к приходу его команды было уже парализовано, производство практически остановилось, госзаказов не было, попытки делать что-то еще — например, собирать телевизоры из ввозных комплектующих — закончились ничем. Оставшееся оборудование разграбили. Тем не менее команде Славкина удалось погасить долги и вывести завод из режима внешнего управления. Большая редкость по тем временам. Одновременно с этим, проанализировав рынок и оценив возможность

возрождения, пришли к выводу: реанимация невозможна. И предприниматели поступили как подобает предпринимателям: стали скупать акции, консолидируя у себя контрольный пакет. Скупали не тайком — через открытые аукционы. А после, распродав или сдав в аренду бывшие производственные площади, заводскую площадку превратили в то, что сегодня известно как Торговый квартал на Свободном. Похожей логикой, кстати, руководствовалась в свое время команда генерального директора Сосновоборского завода автоприцепов Виктора Зайцева — правда, там до банкротства дело не дошло. Они просто прекратили производство из-за отсутствия перспектив. Глупо выпускать на рынок то, что никому не нужно.

Причины банкротства другого некогда крупного красноярского предприятия — ОАО «Сивинит» — чисто политические. Завод угодил в жернова борьбы тогдашнего губернатора края Александра Лебеда с Анатолием Быковым (предприятие контролировалось людьми Быкова). Незадолго до краха руководство «Сивинита» побывало в Японии, готовился контракт стоимостью в 40 млн долларов на производство анидной нити с компанией «Марубени». И традиционное производство вискозных нитей к тому времени понемногу начало оживать, наращивались объемы, возвращались отправленные в отпуск работники. Контракта не случилось, общество обанкротили с помощью энергетиков, которым «Сивинит» задолжал, и последующие попытки его реанимировать успеха уже не имели.

Внеплановое хозяйство

Из любой ситуации чаще всего есть несколько возможных выходов. Было ли решение превратить площадку телевизиорного в «большой базар» единственно верным?

- Наверное, нет. Скорее — единственно возможным в тех условиях, — рассуждает Григорий Славкин, ныне — генеральный директор компании «Мега А», контролирующей территорию бывшего завода. — Возможно, были и другие варианты — например, превратить ее в стройплощадку наподобие той, что нынче на территории судостроительного завода.

Жилой комплекс «Южный берег», который строится на месте судостроительного, эксперты называют едва ли не единственным примером разумного и эффективного использования бывших промышленных площадей. Хотя бы потому, что он вполне органично вписывается в архитектуру города, не портит ее и не противоречит генеральному плану развития Красноярска. «Если руководствоваться главным законом страны — Конституцией — и элементарным здравым смыслом, любое перепрофилирование промплощадки под любые нужды должно быть согласовано с архитекторами, не должно противоречить генплану, — говорили архитекторы, с которыми довелось беседовать на эту тему. — В конце 90-х — начале 2000-х, когда заводы закрывались один за другим, никто ничего ни с кем не согласовывал. Не до того было, да и формально не требовалось согласований». Похоже, и сегодня никаких формальных согласований с муниципальной властью от собственников земельных участков под бывшими заводами не требуется. На наш вопрос о том, каковы возможные варианты использования этих земельных участков, департамент муниципального имущества и земельных отношений администрации Красноярска ответил: «Правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе эксплуатации объектов капитального строительства, расположенных на территории бывших заводов, определяется в соответствии с градостроительным зонированием территории города, согласно Правилам землепользования и застройки города Красноярска, утвержденным решением Красноярского городского Совета депутатов от 29.05.2007 г. № 306-В». Из ответа, однако, совершенно не ясно — всегда ли этот правовой режим соблюдается. Ответ на другой вопрос — может ли муниципалитет как-то повлиять на то, как именно будут использоваться участки, — выглядит более определенно: «Здания, строения, сооружения, расположенные на данных территориях бывших государственных предприятий (заводов), находятся в собственности физических и юридических лиц. Приобретение прав на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых

расположены здания, строения, сооружения, осуществляется в соответствии с земельным законодательством (ст. 36 Земельного кодекса РФ), федеральными законами». Говоря короче, не может повлиять.



Не было (и сейчас нет) и законных требований, которые бы предусматривали предварительную техническую экспертизу зданий и сооружений, выводящихся из производственного оборота. Чем может обернуться отсутствие такой экспертизы, показала [трагедия](#), случившаяся весной этого года в офисном здании на Телевизорной. Рухнувшие пролеты унесли жизни трех человек. Остается только надеяться, что при перестройке, например, производственных площадей бывшего завода «Квант» какая-то проверка их на прочность проводилась — ведь там монтировались лестницы, устанавливались эскалаторы...

Чем измерить эффективность

Городской департамент насчитал в Красноярске семь площадок, аналогичных тем, на которых прежде располагались телевизорный, «Сивинит» или «Шелен». Есть еще множество площадей, раньше занятых складскими комплексами, — как правило, они расположены на городской периферии: Северное шоссе, район бывшего мясокомбината и т. п. Как оценить — насколько эффективно используются все эти участки, сооружения и подземные коммуникации? Скорее всего, это сделать просто невозможно. Нет такой методики. Можно, например, посчитать уплачиваемые в бюджеты разных уровней налоги — их платят и собственники участков, и арендаторы: бизнес работает — значит, платят. Но налоги — не единственный и, пожалуй, не главный показатель эффективности. К примеру, будь на месте телевизорного завода жилой комплекс — это лучше или хуже с точки зрения эффективности использования земли?

Невозможно соотнести и легальный денежный поток, направляемый в бюджет, с теми дензнаками, которые обращаются на этих площадках свободно, мимо налоговой кассы, перекочевывая из кармана арендатора в карман собственника земли или в черную кассу управляющей компании. «ВК» попытался выяснить — какое количество арендаторов располагается на территории одной из бывших промбаз на Северном шоссе и по какой цене они арендуют складские помещения. Директор ООО «Центр-Услуги» Виталий Мазуров, в чьей собственности находится территория, в обоих случаях был лаконичен: «Это коммерческая тайна».

На офисном здании бывшего «Сивинита» — объявление: «Продам». Звоним по указанному телефону, выясняем. Площадь здания — 3120 кв. м, цена «квадрата» — 33 тысячи рублей. Результат нехитрой арифметики дает почти 103 миллиона. Периферия, здание требует ремонта, то есть дополнительных вложений... Не продадут никогда никому.

Кроме финансовых, к показателям эффективности можно, пожалуй, отнести такой, как управляемость. Логично предположить: когда собственник единственный, а остальные — арендаторы, управлять территорией сравнительно несложно. А вот, например, в случае с площадкой завода телевизоров, где около двух сотен мелких и крупных собственников если не земельных участков, то построек, это становится задачей непосильной. По словам Григория Славкина, любые попытки как-то консолидировать владельцев торговых, производственных предприятий ни к чему не привели. Яркое свидетельство тому — очень разное состояние дорог внутри комплекса. Часто их просто нет, одни направления.

Отсутствие единых норм и хоть каких-то регламентов (зонирование, на которое ссылается департамент, не в счет) дает результат: большинство промплощадок, став много лет назад родимыми пятнами на теле города, так ими и останутся. И ничего с этим не поделаешь.

Геннадий Васильев, «Вечерний Красноярск»

Про завод телевизоров: как было

<http://www.youtube.com/watch?v=j1YpkcvA0w4>