

ЭКОНОМИКА ЮГА РОССИИ

РЕГИОНАЛЬНОЕ ПРИЛОЖЕНИЕ К «РОССИЙСКОЙ ГАЗЕТЕ» 13 МАЯ 2014 ВТОРНИК №105 (6377)

Выходит для читателей Астраханской области, Волгоградской области, Ростовской области, Краснодарского края, Республики Адыгея, Республики Калмыкия.

Граница на звонке

На территории соседних с Украиной донских районов поставят новые вышки

Страница 18



Нефти много не бывает

В Калмыкии эксплуатируют только две трети месторождений

Страница 18

Бизнесменов зовут в ясли

Частным детсадам Ростовской области выделяют 70 миллионов бюджетных рублей

Страница 19



ОФИЦИАЛЬНО

ДЕПУТАТЫ Волгоградской областной думы предлагают наделить правом законодательной инициативы жителей региона. Сейчас парламент рассматривает законопроект, который прописывает порядок выдвижения таких идей. В частности, предусматривается создание инициативной группы не менее чем из 100 человек, которая должна будет собрать 10 тысяч подписей, чтобы внести предложение в думу. На ближайшем заседании депутаты рассмотрят документ во втором чтении.

НАЗНАЧЕНИЯ

ГЛАВА Калмыкии Алексей Орлов ушел в отставку, чтобы участвовать в досрочных выборах. 6 мая указ о его отставке подписал Владимир Путин. До выборов, которые пройдут 14 сентября, Алексей Орлов будет временно исполнять обязанности главы.

В РОСТОВСКОЙ области новый министр сельского хозяйства и продовольствия — Константин Рачаловский. По образованию новый глава областного аграрного ведомства ученый агроном, в 1984 году он окончил Донской сельскохозяйственный институт, затем работал главным агрономом, директором акционерного общества, был заместителем главы администрации Аксайского района.

ВИЗИТ

ПРАВИТЕЛЬСТВЕННАЯ делегация Республики Адыгея во главе с премьер-министром Муратом Кумшиловым совершила трехдневный визит в Китай. Представители региона ознакомили вице-губернатора провинции Фуцзянь Чжен Сяосуна с существующими в Адыгее инвестиционными проектами. В их числе — развитие целлюлозно-бумажной промышленности, строительство оптового торгового комплекса, туристические комплексы. Делегация также посетила несколько городов провинции, посмотрев работу крупных промышленных предприятий. Результатом визита стало заключение договора о сотрудничестве.

ЦИФРА

2 МИЛЛИАРДА рублей выделено донским сельхозтоваропроизводителям из федерального и областного бюджетов с начала года. Большая их часть — погектарное субсидирование, около 930 миллионов рублей, и субсидирование кредитов — более 780 миллионов. Из согласованного на сегодня лимита федеральной господдержки аграрии Ростовской области получили 1,38 миллиарда рублей, или 55 процентов от всего объема. Это первый показатель в ЮФО и восьмой — в целом в России.

ПРЯМАЯ РЕЧЬ



Татьяна Голикова
Руководитель
Счетной палаты РФ

ЦЕНА УКАЗА

— Стоимость майских указов, судя по поступившим заявкам, регионы оценили в 2,2 триллиона рублей. Однако в процессе анализа этой цифры и исполнения отдельных мероприятий мы выявили существенное расхождение в понимании между Минфином, профильным министерством и субъектом РФ с точки зрения обеспеченности того или иного мероприятия. По результатам четвертого квартала сумма в 2,2 триллиона рублей была скорректирована почти на 150 миллиардов в сторону уменьшения.

Недвижимость На юге России под инвестпроекты пускают заброшенные производственные площади

Новая жизнь старых заводов



Лариса Ионова, Ксения Бурменко

Правительства Ростовской и Волгоградской областей намерены активнее задействовать наследие советских времен для промышленного развития регионов. На Дону бывшие цеха сдадут под новые предприятия, а в Волгограде — открывают торговые центры и строят жилые кварталы.

Уйдут по поля

По словам вице-губернатора Ростовской области Сергея Горбаня, обратить внимание на заброшенные советские заводы власти вынуждены из-за проблем с созданием инфраструктуры для новых промышленных объектов. Обеспечение

Акцент

Всего в базе данных на Дону — более 150 промзон, которые предлагают потенциальным инвесторам в качестве площадок для создания новых производств

электроэнергией завязано на реализации инвестиционных программ энергокомпаний, которые зачастую отстают от планов развития региона.

— Сегодня надо создавать энергохозяйство в чистом поле, и тогда на эту площадку придет инвестор. А энергетики говорят: «Подписывайте договоры с инвесторами, пусть они придут,

и тогда мы будем им подтягивать сети», — отметил Горбань. По его словам, темпы строительства газовых сетей тоже не соответствуют потребностям промышленного развития региона. К тому же газосети утверждаются инвеститором на пять лет.

— Чтобы включить строительство какого-либо объекта в

инвестпрограмму, необходимо подождать пять лет, — добавил вице-губернатор.

Идея дать вторую жизнь пустующим заводским корпусам и заброшенным производственным территориям возникла не вчера. По словам генерального директора регионального Агентства инвестиционного развития (АИР) Игоря Буракова,

В южных регионах сегодня активно задействуют советское наследие: на территории бывших заводов строят новые предприятия и жилые кварталы.

такая практика хорошо известна во всем мире под названием браунфилд, площадки, приспособленные под новое строительство. В отличие от гринфилдов («чистого поля»), с точки зрения капитальных вложений, браунфилды дешевле: там, как правило, уже есть инженерная и транспортная инфраструктура, требующая минимальной модернизации, а иногда сохранились еще и пригодные для эксплуатации производственные здания. Благодаря готовой инфраструктуре инвесторы могут стартовать в кратчайшие сроки.

19

КОРОТКО

Калмыцкие работодатели задолжали 208 миллионов рублей страховых взносов

Задолженность по уплате страховых взносов на обязательное пенсионное и медицинское страхование работодателей Калмыкии превысила 200 миллионов рублей. Из общей суммы долга почти 57 процентов приходится на 34 крупнейших предприятия республики. В должниках также числятся и индивидуальные предприниматели, которые уплачивают страховые взносы только за себя. К тем, кто не уплатит взносы добровольно, применяются принудительная процедура взыскания: с их счетов списываются денежные средства. Всего на учете в Калмыкии сейчас состоят 18684 страхователя.

Строительный комплекс станет локомотивом экономики Волгограда

Перспективы возведения в городе жилых домов обсудили на встрече с главой региона Андреем Бочаровым представители областного Союза строителей. Основным сдерживающим фактором развития отрасли специалисты называют плохую обеспеченность строительных площадок коммуникациями. Другая проблема — кадровый дефицит. Сегодня рабочим профессиям на территории региона учат только в 12 из 75 ПТУ. «Наша цель — сделать строительный комплекс, в котором занято более пяти тысяч предприятий и 1600 индивидуальных предпринимателей, локомотивом волгоградской экономики», — подчеркнул на встрече Андрей Бочаров. По его итогам было решено создать координационный совет при губернаторе, который позволит оперативно решать многие проблемные вопросы.

На ремонт водохранилища возле Крымска направят 350 миллионов рублей

В Краснодарском крае ищут подрядчика для реконструкции Варнавинского водохранилища у города Крымска. Цена госконтракта составляет почти 350 миллионов рублей. Работы по реконструкции водохранилища должны быть проведены к концу 2016 года. На эти деньги планируется отремонтировать водосборное сооружение и облицовку напорного откоса дамбы и нарастить водоограждающую дамбу протяженностью более 38 километров. Также требуется построить паркет и эксплуатационную дорогу, реконструировать сбросный канал и расширить устья рек Адагуи и Абин. Ранее власти Краснодарского края объявили тендер на заключение в каналы рек Адагуи, Неберджай и Баканка для защиты Крымска от подтоплений во время паводков. На эти цели планируется направить 2,19 миллиарда рублей.

На Дону утвердили прожиточный минимум

Величина прожиточного минимума в расчете на душу населения за I квартал 2014 года в Ростовской области составляет 7 388 рублей. Для трудоспособного населения это 7 862 рубля, для пенсионеров — 6 004, для детей — 7 690 рублей. Эти суммы учитываются при определении размера социальных пособий, выплат и других видов социальной поддержки малоимущим жителям региона.

В Майкопе реконструируют центральный рынок

В Майкопе прошло заседание совета по вопросам архитектуры и градостроительства Республики Адыгея. Одной из основных тем стало обсуждение реконструкции Центрального рынка. Инвесторы планируют простроить его поэтапно. Первым шагом станет строительство вещевого торгового павильона. Премьер-министр РА Мурат Кумшилов обратил внимание на то, что торговый комплекс должен быть не только эстетичным, но и комфортным.

По сообщениям корреспондентов «РГ»

только на сайте rnd.rg.ru

На Кубани возбудили дело о трехмиллионном хищении ядохимикатов

<http://www.rg.ru/2014/05/11/rg-ufo/sklad-anons.html>

ФИЛИАЛЫ ФГБУ «РЕДАКЦИЯ «РОССИЙСКОЙ ГАЗЕТЫ»

РОСТОВ-НА-ДОНУ: ул. Московская, 51/15, 4-й этаж. Телефон: (863) 261-91-41. E-mail: rostov@rg.ru.
ВОЛГОГРАД: пр. Ленина, 56 «А». Телефон: (8442) 92-35-08. E-mail: nvolga-rg@mail.ru.
КРАСНОДАР: ул. Северная, 324а, 5-й этаж. Телефон: (861) 259-21-11. E-mail: rgkrasnodar@mail.kuban.ru.
СОЧИ (корпункт): ул. Советская, 42. Телефон: (8622) 64-83-39. E-mail: gelo_59@mail.ru.

ТОП-10 РЕГИОНОВ РФ ПО РЕАЛИЗАЦИИ УКАЗА «О ДОЛГОСРОЧНОЙ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ПОЛИТИКЕ»

Источник: аналитическая компания «МедиаЛогика»



сублики Аслан Тхакушинов. — Надо признать, что нам пришлось нелегко, поскольку в республиканском бюджете не было заложено средств, необходимых для исполнения указов. Тем не менее, удалось активизировать работу сразу по нескольким направлениям. В том числе увеличить доходные статьи бюджета, более эффективно распределить средства и оптимизировать сети бюджетных учреждений. В рейтинге наиболее эффективного выполнения майских указов главы государства, помимо Адыгеи, попали еще два региона ЮФО: Кубань и Волгоградская область. В сфере реализации долгосрочной экономической политики они занимают четвертую и пятую позиции соответственно. Помимо этого, Кубань заняла девятое место в топ-10 по проведению государственной социальной политики, а Волгоградская область — седьмое в сфере ЖКХ и обеспечения жителей доступным комфортным жильем. Первые места во всех четырех рейтингах заняли Свердловская область, Пермский край (сразу в двух номинациях) и Алтайский край.

Иван Карасев,
«Российская газета»

ИНФРАСТРУКТУРА На юге России объемы строительства автотрасс вырастут вдвое Дорожный просвет

Марина Бровкина, Ростов-на-Дону

ДО 2022 ГОДА в России необходимо построить около 40 тысяч километров новых дорог. Об этом в Ростове-на-Дону на совещании с руководителями органов власти ЮФО и СКФО говорил министр транспорта РФ Максим Соколов. — Чтобы привести магистрали — федеральные, региональные и муниципальные — в нормативное состояние, предстоит еще немало сделать, — сказал министр. — За последние три года объем региональных дорожных фондов субъектов РФ, следовательно и расходы на дорожные сети, вырос практически в два раза и составил за 2013 год более 650 миллиардов рублей.

По словам министра, эти средства должны использоваться не только для приведения существующих автотрасс в нормативное состояние, но и для строительства новых.

— Если за предыдущее десятилетие введены в эксплуатацию 20 тысяч километров, то за следующие десятилетие, до 2022 года, необходимо увеличить объемы строительства вдвое и довести его до 40 тысяч, — сказал министр. — Таким образом, в год нужно прокладывать примерно по четыре тысячи километров.

Справляются ли с этой амбициозной задачей дорожники ЮФО?

Заместитель министра транспорта РФ Олег Белозеров отметил, что в округе предусматривалось увеличение строительства дорог с одной тысячи километров в 2003—2012 годах до 2,1 тысячи в 2013—2022 годах. По мнению Белозерова, ситуация с выполнением плана по удвоению объемов ввода и реконструкции магистралей на юге можно назвать нормальной. По факту в 2013 году в ЮФО ввели в эксплуатацию 149 километров дорог. На 2014—2016 годы прогнозируется ввод соответственно 195, 210 и 236 километров.

Например, в Калмыкии с 2014 по 2016 год будут строить по 20 километров дорог. В Волгоградской области темп должен быть выше — 62 километра в год, у ростовчан план — 135 километра. А вот в Астраханской области ситуация сложнее. Здесь пока предусмотрено строительство и реконструкция только лишь 50 процентов от необходимого объема.

КСТАТИ

Социологи исследовательского центра портала Superjob.ru выяснили, как оценивают состояние дорог не чиновники, а жители регионов. Героем антирейтинга стал Волгоград. Он оказался на последней строчке списка: сегодня 93 процента волгоградцев считают, что даже «двойки» за такие дороги чересчур много: «Жаль, нет варианта ответа «отвратительно»». «Дороги не делают, а ламают, да еще чем-нибудь «кирпичами!»». «Состояние дорог позорит наш город, вся страна знает Волгоград по двум фактам: Сталинградской битве и полной разрухе транспортной сети». Ростовчане разделились в своих оценках, но не кардинально. 51 процент опрошенных поставил неудовлетворительную оценку, 41 — «тройку», семь процентов — «хорошо» и один процент даже «отлично». Основная масса автолюбителей сошлась во мнении, что «это трудно назвать дорогами».

ФИНАНСЫ Адыгея недополучила 17 процентов доходов в бюджет

Казна на диете

Иван Карасев, Майкоп

ДОХОДНАЯ часть республиканской казны наполнена с начала года лишь на 83 процента по отношению к плану по показателю. Получается, что за четыре месяца Адыгея не получила примерно шестую часть ожидаемых поступлений в бюджет.

Об этом заявил премьер-министр РА Мурат Кумпилов на планерном совещании в Майкопе, которое было посвящено ключевым вопросам социально-экономического развития региона. Хотя, по его словам, положительная динамика роста собственных доходов сохраняется, необходимо повысить эффективность сбора налогов.

В частности, речь идет о предстоящих изменениях в законодательстве, когда предпринимателям необходимо становится на учет в налоговые органы по месту ведения бизнеса. Это уведет часть налогоплательщиков с территории. Поэтому уже сейчас предстоит досконально проанализировать этот сектор в городах и районах республики.

Премьер настаивает, что помогать нужно тем муниципалитетам, которые ищут возможность заработать самостоятельно, используя всевозможные резервы и ресурсы.

— От властей на местах часто слышно: нам нужны детские сады, школы, стройплощадки. Помогите, — говорит Кумпилов. — А у них средства под ногами. Но многие идут по простому пути — земли продают, а потом хотят, чтобы кто-то пришел и все построил.

Есть в муниципалитетах проблемы в реализации инвестиционных программ и программ господдержки бизнеса. По темпам сева аграрии пока отстают от прошлогодних показателей. Дорожники тоже не успели завершить ямочный ремонт в республиканской столице в обещанные сроки, до майских праздников.

Как считают аналитики, критика премьер-министра обоснованна, и не в последнюю очередь связана с ухудшающейся общероссийской и мировой конъюнктурой. С замедлением темпов экономического развития в течение нескольких месяцев могут столкнуться большинство регионов страны. Помимо прочего, сказывается и невозможность бизнес-сообщества в ожидании введения санкций со стороны зарубежных партнеров, которые, как предполагается, могут затронуть стратегические секторы отечественной экономики, в первую очередь банки и ТЭК.

Поэтому так актуально, считают в правительстве Адыгея, повышать налоговую дисциплину и изыскивать внутренние резервы наполнения местных бюджетов. Важна также и объективная картина состояния отрасли экономики региона в быстро меняющихся условиях.

— Любые меры, принятые на уровне руководства страны и региона, имеют четкое обоснование. Поэтому все министерства и ведомства должны проводить политику информационной открытости, — подчеркнул премьер-министр РА Мурат Кумпилов.



Ростовская область станет одним из крупнейших в России центров производства импортозамещающей промышленной продукции, в том числе и той, которая поставлялась с Украины. Министр промышленности и торговли РФ Денис Мантуров во время визита в регион заметил, что уже разработаны графики, по которым до 2018 года на российской территории будет локализовано 85 процентов производства комплектующих для машиностроения. На Дону необходимы площадки есть в Новочеркасске, Таганроге, Азове и Каменске-Шахтинском.

ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО Частным детсадам Ростовской области выделят 70 миллионов бюджетных рублей

Бизнесменов зовут в ясли

Ирина Поволоцкая, Ольга Митрофанова

40 миллиардов рублей выделят в этом году из федерального бюджета российским регионам на модернизацию дошкольного образования. Более 3,6 из них получат южные регионы. Но эти средства все равно будут недостаточно, чтобы полностью ликвидировать очередь в детские сады в ближайшее время. Поэтому власти в регионах все активнее зовут в ясли предпринимателей.

В Ростовской области сейчас несколько десятков частных детсадов. Стоимость пребывания в них колеблется на уровне 8—15 тысяч рублей в месяц. Но даже при такой цене частные детсады не пустуют. А будь она чуть ниже, желающих отдать ребенка в такие заведения было бы гораздо больше.

В прошлом году на Дону владельцы частных детсадов впервые смогли получить бюджетные субсидии на компенсацию понесенных ими затрат на развитие дошкольного заведения. Из казны на это выделили в общей сложности 14 миллионов рублей. А 19 мая в регионе вновь начинают принимать заявки от предпринимателей, уже открывших детсады, чтобы получить субсидии на развитие дошкольного заведения. Сумма, которую правительство обещает выделить из областной казны на это направление, выросла до 70 миллионов рублей на год.

Финансирование помощи социальных предпринимателей можно получить на возмещение затрат на аренду или выкуп помещений, приобретение мебели или оплату коммунальных услуг. Бюджетные деньги можно будет направить на оборудование учебных кабинетов, приобретение необходимых книг, обучение и повышение квалификации работников.

Получить их, правда, смогут не все, а только те частные детские сады или школы, у которых есть лицензия на образовательную деятельность и государственная аккредитация в рамках основных общеобразовательных программ. В региональном правительстве поясняют, что размер каждой субсидии будет зависеть от числа воспитанников, места нахождения школы или сада (учитывается, город это или село) и реализуемых в дошкольном учреждении программ.

По мнению руководителя частного детсада Ларисы Гуржиевой, субсидии эти, конечно же, будут востребованы. — То, что власть делает шаг навстречу, это, безусловно, хорошо. Хотя пока условия предоставления субсидий не обкатаны и рассчитывать на них могут далеко не все желающие. К примеру, наш детсад в прошлом году получил небольшую субсидию на компенсацию уже понесенных расходов. Хотели и в этом претен-

довать на финансовую помощь, чтобы выкупить помещение, в котором находится детсад. Но оказалось, что повторно это сделать невозможно — условия не позволяют.

Кстати, «квартирный вопрос» у таких предпринимателей — один из основных. Обычно помещения для детсада они берут в аренду, тех, кто располагает на собственных квадратных метрах, единицы. А значит, аренда вместе со своими подопечными в любой момент могут лишиться крыши над головой. Выкупить помещение, к которому уже привыкли и дети и взрослые, мало кто может: свободных средств нет, как и коммерческой недвижимости, которая может

заставить вложить в нее половину, то и остальные 40 процентов обязательно бы оказались востребованы.

Поддержать предпринимателей, открывающих частные детсады, готовы и в соседней Калмыкии. В республике утвердили порядок предоставления субсидий частным дошкольным образовательным организациям. Их размер, как и на Дону, будет зависеть от численности обучающихся, но не сможет превышать сумму затрат получателя субсидий.

Хотя пока в регионе только один частный детсад с несколькими филиалами в разных районах и два центра дневного пребывания детей. Кстати, их местные предпринимательские организации с помощью субсидий, получен-

ными в прошлом году, уже начали открывать. В частности, в Астраханской области по инициативе бизнеса создано несколько коммерческих детских центров, но не рассчитывают они в основном на себя, а не на господдержку. По словам Ирины Чернявской, директора одного из таких дошкольных учреждений, ни о каких грантах они даже не мечтали.

Мы сами подобрали подходящее помещение, чтобы соответствовало стандартам, прошли уже не одну проверку. И сейчас также самостоятельно работаем. А вот еще одна предпринимательница Нина Пархоменко смогла привлечь на развитие своего сада средства фонда региональных социальных программ «Наше будущее». Руководитель центра рассказывает, что в 2009 году про социальное предпринимательство еще толком никто ничего не знал, и было непонятно, что в итоге из проекта получится. Но она решила попробовать.

Детский центр я открыла около пяти лет назад. В одиночку выстраивать бизнес было очень трудно. Изначально центр посещало не более 20 детей. Но благодаря поддержке фонда и регионального правительства мы смогли вырасти. Областные власти помогли нам получить большое помещение по льготной аренде, ниже рыночной стоимости, которая сохраняется и по сей день. Сейчас центр посещают более 250 детей ежедневно, — поделилась опытом Нина Пархоменко.

Тем не менее, в министерстве образования Астраханской области считают, что массовым явлением частные детсады вряд ли станут: слишком затратно и хлопотно. Необходимо найти подходящее помещение, привести его в соответствие с требованиями Роспотребнадзора, получить лицензию на образовательную деятельность. И даже несмотря на то, что оплата в таких садах в среднем в десять раз превышает стоимость пребывания в обычных дошкольных учреждениях, как бизнес эта затея большой прибыли не приносит.

стать залогом для банка. Обживаться на новом месте тоже недовольно удовольствие: нужно соблюдать определенные требования к кухне, игровому залу, спальным местам. В итоге получается, что, проработав год или два, частный детсад закрывается.

Еще один минус нынешних субсидий, считают предприниматели, — они единовременные, а значит, повлияют на стоимость пребывания ребенка в детсаду не могут. Для того чтобы реально снизить цену и сделать частные детсады доступными для большего числа родителей, принцип финансирования частных детсадов должен быть таким же, что и муниципальных.

— Мы думаем, что поддержать сейчас нужно не только нас, основная поддержка нужна родителям, — говорит Лариса Гуржиева. — У тех, кто водит своих детей в муниципальные детсады и к нам, должны быть примерно равные условия. Тогда и открытие новых центров будет происходить быстрее, и вопрос с дефицитом мест в дошкольных учреждениях максимально быстро разрешится.

На федеральном уровне перед регионами была поставлена задача довести долю негосударственного сектора в образовании к 2018 году до 10 процентов. В Ростовской области она пока составляет немногим больше одного процента. По оценкам самих участников рынка, сейчас в крупных частных детсадах занято лишь около 60 процентов мест. А если бы удалось снизить цену пребывания ребенка в таких

Новая жизнь старых заводов

17 → Поэтому площадки заброшенных заводов, в первую очередь, будут востребованы инвесторами, рассчитывающими на быструю реализацию проектов. Совсем недавно, по словам главы АИР, список донских браунфилдов обсуждали с крупной французской компанией, которой необходимо начать выпуск продукции через 12 месяцев, в такие сроки это реалистичнее сделать на базе существующих цехов.

Сейчас в области сформирован перечень перспективных инвестиционных площадок. Этому предшествует полная инвентаризация объектов наследия в каждом муниципалитете. Привлекательным для инвестора является предложение Новочеркасского индустриального парка, который создается на 219 гектарах территории бывшего завода синтетических продуктов. Площадка имеет всю инфраструктуру, вплоть до железнодорожных путей и систем очистки воды. Привлекательны также предложения по свободным мощностям ряда таганрогских и азовских заводов.

Всего в базе данных — более 150 браунфилдов, которые предлагают потенциальным инвесторам в качестве площадок для создания новых промышленных производств. Их общая площадь — более трех тысяч гектаров.

Продать за рубль

Правда, иногда использованно заброшенных строений или земель препятствуют вопросы собственности. Большая часть объектов находится в частном владении физических и юридических лиц, поэтому инвестору придется договариваться об их выкупе, то есть сразу нести какие-то расходы. Другую проблему обозначил Игорь Бураков:

— Браунфилды, по крайней мере в России, пользуются небольшим спросом, поскольку в старые советские цеха даже после реконструкции нелегко втиснуть новое оборудование, их сложно привести в соответствие современным противопожарным и санитарным нормам.

По мнению экспертов, для самих владельцев неиспользуемых промышленных объектов это шанс избавиться от груза проблем. Старые цеха порой выгодно продать даже за символический рубль, поскольку они — низколиквидны: потенциальный покупатель, если и попадается, то раз в два-три года, а издержки, связанные с уплатой налога на землю и на имущество, приходится нести постоянно.

В первую очередь, при оценке инвестиционной привлекательности браунфилдов речь идет об использовании не самих зданий, а территории и инфраструктуры.

— Думаю, в принципе можно даже представить ситуацию «браунфилда с отрицательной стоимостью», когда владелец кого-нибудь заброшенного завода еще и приплатит вам за то, что вы станете его новым собственником. Большинство нынешних владельцев советской индустриальной недвижимости, которая географически непригодна под застройку жильем, отлично это понимают, и цены в этом сегменте относительно лояльные, — говорит Игорь Бураков.

Сад вместо печи

Для Волгограда, где исторически почти все промышленные гиганты размещались на берегу Волги (в XX веке для заводов был важен доступ к реке как основной транспортной артерии и к воде как к технологическому ресурсу), тема реконструкции промышленных площадок особенно актуальна.

В прошлом году на VII Международном инвестиционном форуме недвижимости PROEstate была представлена часть стратегии создания сети территорий социально-экономического развития региона, которая предполагает, в том числе, и редевелопмент промплощадок XX века. Разрабатывал документ Институт региональной экономики и социального проектирования.

Например, действующее производство завода тракторных деталей и нормалей, которое занимает лишь 12 процентов площади предприятия, предлагается перенести в индустриальный парк «Горьковский». А на месте завода создать большой экспо- и бизнес-центр, где разместятся офисы компаний, связанных с подготовкой города к ЧМ, а во время самого чемпионата — пресс-центр.

На площадке тракторного завода, где работает еще четыре цеха, планируют создать музей индустриализации. Здесь находится 19 архитектурных и промышленных сооружений, являющихся объектами культурного наследия. Сюда же (завод зани-

мает огромную площадь — 124 гектара) предполагается переместить строительный рынок.

На месте Химпрома можно разбить ботанический сад — с помощью растений и бактерий можно провести рекультивацию земель даже под таким сложным объектом, как пруд-накопитель химического завода. Правда, все это еще пока только планы.

Дом на конвейере

Еще одно направление — жилищная застройка. Сейчас практически в центре города начали осваивать территорию бывшего маргаринного завода. Цеха закрывшегося предприятия пойдут на слом, на их месте появятся жилые дома. Здание же заводоуправления, которое является памятником архитектуры, будет реконструировано. В целом все проекты редевелопмента предполагают сохранение объектов культурного наследия в первоначальном виде.

Маргаринный завод стал одной из первых ласточек в перепрофилировании заброшенных промышленных площадок под жилье. В Волгограде уже имеется опыт редевелопмента старых производств, когда в бывших заводских корпусах после реконструкции размещались торговые центры (на сегодняшний день в городе действует как минимум пять таких объектов).

— Мы проанализировали ситуацию и разделили территорию Волгограда на пять категорий площадок, подходящих для жилищного строительства, — говорит председатель комитета по градостроительству и архитектуре Александр Моложавенко. — В том числе выделили в отдельную категорию старые промышленные площадки, которые нуждаются в реконструкции.

В Волгограде больше 150 гектаров промышленных территорий, на которых планируется возвести не менее 1,7 миллиона квадратных метров жилья

Сейчас в Волгограде больше 150 гектаров промышленных территорий, на которых планируется возвести не менее 1,7 миллиона квадратных метров жилья. Учитывая, что в городе сдается около 400 тысяч «квадратов» в год, застройка этих участков обеспечит четырехлетний план возведения жилых домов.

По словам Александра Моложавенко, бизнес интересуют, прежде всего, участки, расположенные поближе к центру города. Кроме маргаринного завода, есть инвесторы и в других промышленных объектах.

Подготовлен проект застройки небольшой части территории завода тракторных деталей и нормалей. Там планируется возвести жилой комплекс общей площадью 200 тысяч квадратных метров.

Нестандартным образом поступил инвестор, получивший под застройку территорию бывшего грузового порта в Ворошиловском районе (сам порт несколько лет назад перемели в Красноармейский район города — так удобнее и с градостроительной точки зрения, и с логистической: рядом находится вход в Волго-Донской канал). Инвестор заказал сразу пять проектов освоения территории разными компаниями и выбрал лучший. Сейчас идет подготовка площадки, в 2015 году должно начаться строительство. Планируется, что в микрорайоне появится 240 тысяч квадратных метров жилья.

Кстати, еще три года назад исполнительный директор чикагского клуба миллионеров Metropolis Strategies Эмили Джейн Харрис рассказала о параллелях в судьбах Волгограда и Чикаго. Сможет ли Волгоград стать городом мечты? Кто знает.

МНЕНИЕ

Дмитрий Грушевский, экономист, председатель оргкомитета ежегодной конференции «Альтернативы регионального развития»:

— Актуальным редевелопмент старых индустриальных площадок, с одной стороны, поможет сохранить советское архитектурное и историческое наследие, а с другой — дать импульс развитию новой городской среды.

