

КОНЪЮНКТУРА

СИТУАЦИЯ

Без пива не разберёшься

АО «Пермглавснаб» выкупило имущественный комплекс бывшего пивзавода за 45 млн рублей

Игорь Плюснин

В ноябре 2017 года завершились торги по продаже имущества обанкротившегося в марте 2016 года застройщика — ООО «БТ15» (ранее — ЗАО «Б.С.Т.»). Новым собственником площадки бывшего пивоваренного завода Ижевского товарищества стало АО «Пермглавснаб». Здание бывшего пивзавода — памятник архитектуры, и обязательным условием продажи такого имущества является обеспечение надлежащего содержания и использования объекта. Вероятно, поэтому история использования объекта была непростой, а объект до сих пор не реконструирован.

В 2001 году «БТ15» выкупил у города здание пивоваренного завода Ижевского товарищества, расположенное по адресу ул. Сибирская, 35. В состав имущественного комплекса входит часть четырёхэтажного кирпичного здания с подвалом общей площадью 2,1 тыс. кв. м, земельный участок под ним и коммунальные объекты.

В планах «БТ15» уже тогда, в начале 2000-х годов, значилась реконструкция здания пивзавода. Спустя два года после приобретения пивзавода застройщик выкупил ещё один нуждающийся в реставрации актив — здание конвойной команды на ул. Краснова, 14 — за 22 млн руб. Здание было весьма удачно реконструировано, и сегодня в нём располагается ТЦ «Галерея».

Таких построек в Перми больше нет

На протяжении последних 20 лет пермяки наблюдали, как завешенное строительной сеткой здание превращается в руины. Горожане задавались вопросом, почему бы не построить на этом месте что-то более презентабельное.

В 1910 году пивзавод — тогда он представлял собой двухэтажное здание — был приобретён Ижевским торговко-промышленным товариществом, а в 1915-м на его месте было построено четырёхэтажное здание в стиле промышленного модерна. Подобных построек в нашем городе больше нет. В 1920-х годах пермский пивзавод был восстановлен после Гражданской войны, после чего в 1925 году был электрифицирован и выдавал до 200 тыс. вёдер пива в год. В таком состоянии он проработал до советских 1980-х, тогда производство перенесли на новые площадки на Липовой горе, а здание на ул. Сибирской, 35 отдали птицефабрике.

После «приватизационных» 1990-х птицефабрика помещение освободила. В начале 2000-х новый собственник, ЗАО «Б.С.Т.», заявил о том, что вскоре возродит здание. В качестве возможного использования назывались варианты с торговым центром, художественной галереей, жилым домом. Однако обещания не были реализованы.

Архитектор-реставратор Геннадий Воженников рассказывал, что «ещё в 2006 году был выполнен проект реставрации этого уникального для Перми и России здания, но, к сожалению, работы до сих пор не начались».

Уже пытались

Здание бывшего пивзавода — памятник архитектуры на пересечении улиц Пушкина и Сибирской. Обязательным условием продажи такого имущества является обеспечение надлежащего содержания и использования объекта. Это означает и необходимость проводить ремонтные, консервационные и реставрационные работы, и содержание объекта в надлежащем состоянии. Покупатель не имеет права допускать на этой территории строительство нового объекта, не может производить никаких пристроек к существующему объекту и т. д.

В 2013 году завод уже пытались реконструировать. Однако в июне того же года часть стены здания рухнула. Травму получил работник «Уралхиммонтажа», участвовавший в реконструкции. Этот случай стал поводом для обращения в надзорные органы. По заявлению градозащитника Дениса Галицкого прокуратура Свердловского района Перми провела проверку. Было выявлено, что подрядчик реконструкции — ООО «Яшин и партнёры» — привлекал к работам субподрядчика ООО «Уралхиммонтаж», у которого не было лицензии. Прокуратура обратилась в Министерство культуры Пермского края с инициативой лишить подрядчика лицензии на работу с памятниками.

Тогда минкульт настаивал на том, что все работы велись «в соответствии с выданным разрешением на работы по сохранению памятника». Эксперты-градостроители, в свою очередь, в один голос заявляли, что проводимые работы противоречили ст. 44 закона «Об объектах культурного наследия народов РФ», где запрещается изменять предмет охраны даже при приспособлении для современного использования. В частности, при работах использовались бензопилы, что было категорически запрещено. Работы были приостановлены.

«У нас собственники иногда ведут себя очень странно. Они сначала приобретают объект, а потом смотрят все документы. И начинают разводить руками и, конечно, искать выходы из ситуации, — рассказывает Денис Галицкий. — Участок в центре города априори интересен. Это видно по всем городам. Мало кто хочет строить на окраине. Я показывал фотографии этого здания москвичам, так вот, они не верят, что это может быть не доходный дом. Здесь можно существенно удешевить проект приспособления здания для современного использования. Спокойно заняться жилищным строительством. Или, например, сделать дорожную гостиницу. Нужно только, чтобы собственник был ознакомлен со всеми имеющимися ограничениями. Их, кстати, для крупного застройщика не так уж много».

Падение цены

Первый аукцион после банкротства «БТ15» по продаже здания пивоваренного завода Ижевского товарищества состоялся в июне 2016 года. Стартовая цена актива составляла 111,3 млн руб. На торги не было подано ни одной заявки, и они были признаны несостоявшимися. На повторном аукционе начальная цена была снижена до 100,2 млн руб., однако и на этот раз претендентов не нашлось.

Заявки на торги посредством публичного предложения принимались с начала августа. Стартовая цена — 100,2 млн руб. — последовательно снижалась на 5 млн руб. За этот период поступило три заявки: две от физических лиц (65,1 млн и 60,1 млн руб.) и от АО «Пермглавснаб» (45 млн руб.). После того как первая и вторая заявки были отозваны или отклонены, победителем признали АО «Пермглавснаб».

В компании подтвердили «Новому компаньону» факт покупки, но от комментариев пока отказались до момента полного оформления всех необходимых документов сделки и назвали срок — ближайшее время.

«Это очень сложный участок для застройщиков. Во-первых, для работы с таким объектом нужна специализированная лицензия на реставрационные работы, а такой узкопрофильный допуск есть у очень немногих строителей, — поделились своим мнением с «Новым компаньоном» руководители одного из крупных пермских застройщиков. — Участок расположен в зоне «Пермь губернская», значит, требования к архитектуре будут серьёзные. Ограничение этажности не позволит возводить высотное здание, значит, выход площади будет минимальный. Что там можно будет расположить? Ресторан? Офисный центр? Здесь всё зависит от потребностей и возможностей самого застройщика».

Необходимо согласовать

В ГУ МЧС по Пермскому краю сообщили, что собственнику здания бывшего пивзавода, если оно является памятником архитектуры, необходимо производить расчёт пожарного риска. А в случае невозможности проведения расчётов нужно произвести разработку специальных технических условий на данный объект.

«В связи с тем, что в зданиях, являющихся памятниками архитектуры, нельзя производить изменения объёмно-планировочных решений, а также изменять конструктивные элементы здания, МЧС России принято решение о недопустимости таких изменений, то есть в соответствии с ч. 1 ст. 6 Федерального закона от 22.08.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о пожарной безопасности» при несоответствии геометрических параметров эвакуационных путей и выходов необходимо производить расчёты пожарного риска, а не делать перепланировку (расширение, демонтаж и т. д.)», — отмечают в ведомстве.

Руководитель Государственной инспекции по охране объектов культурного наследия Пермского края Елена Гонцова считает смену собственника проблемного объекта хорошей новостью. По её мнению, новый владелец здания сможет быстрее отреставрировать разрушающийся шедевр архитектуры промышленного модерна.

«По нашей информации, новый собственник в курсе тех обременений, которые наложены на этот объект, и понимает, какую ответственность он несёт в связи с этим перед городом. Здание пивзавода Ижевского товарищества относится к той категории объектов, которые можно только реставрировать или воссоздавать, никакие другие действия невозможны по закону. Что касается возможных назначений этого объекта, то они законом никак не оговариваются. Могут возникнуть проблемы, если здесь будет размещаться промышленное производство, но вряд ли собственник это планирует. Здесь возможно размещение офисно-административных помещений, торговых, предприятий общепита, а если жилой недвижимости — тоже никаких проблем», — поясняет руководитель Государственной инспекции по охране объектов культурного наследия Пермского края.

Елена Гонцова добавила, что пока в инспекцию никто не обращался за согласованием проекта реконструкции. Но в любом случае проектирование должно проводиться специальной лицензированной организацией, а готовый проект — пройти государственную историко-архитектурную экспертизу, после чего можно приступать к реставрационным работам, которые тоже должны проводиться только организациями, имеющими лицензию на проведение работ на объектах культурного наследия.