

"Сносить нельзя оставить": где же место запятой?

Проблему Красных казарм - сносить или восстанавливать этот известный памятник истории и архитектуры города Иркутска - обычно пытаются свести к «спору хозяйствующих субъектов».

Мол, поспорили два претендента на собственность, и нечего людям посторонним в это дело лезть. Это, может быть, и было бы так, хотя, по большому счету, общественному мнению до всего есть дело, и не существует таких объектов, которые бы были тем горожанам, для кого город не просто место жительства, а малая родина, безразличны.

На самом деле формирование такого подхода - что, дескать, поспорили два коммерсанта из-за старых развалин - носит типичные черты зомбирующего мероприятия, формирующего равнодушие и безразличие. Которые, будьте уверены, приведут к тому, что если пока под снос без рассуждения сдаются «развалины», то завтра, когда незанятых участков в городе не останется, сносить будут уже обычные, заселенные людьми жилые дома. С выселением жильцов куда-нибудь с глаз подальше, в бараки за городской чертой.

Но вернемся к казармам. Есть две позиции. Одну отстаивает учредитель «Строительной компании воинов запаса» (СКВЗ) Дмитрий Петров: казармы необходимо и возможно восстановить и использовать в новом, «мирном» качестве, как объекты гражданского назначения. При этом казармы, изначальный архитектурный облик которых можно и нужно в максимально возможной степени восстановить, станут заметным архитектурным явлением города, одной из опорных точек, формирующих его градостроительный облик.

Другая позиция, которой сейчас придерживается ООО «Урсус», позиционирующее себя в качестве собственника и ведущее снос одной из казарм: восстановить их невозможно (вариант - слишком дорого), никому «старые развалины» не нужны, и на их месте надо построить...

А, собственно, что обещает построить на месте казарм ООО «Урсус»? Кто-то где-то слышал про «общежития для малосемейных». Но это исключено: такими проектами занимается городская администрация, а информации о том, что она хочет заказать в этом месте подобное жилье, не было. В некоторых публикациях звучало, что якобы что-то хотела строить экономическая академия. Тоже не так: никогда «нархоз» (как бы он ни назывался - экономической академией или Байкальским университетом экономики и права) не проявлял к этому объекту интереса, у него другие планы. Было одно время предложение Сибирского института права, экономики и управления (СИПЭУ) превратить одну из казарм в общежитие. Но им надо было это сделать быстро, а когда руководство СИПЭУ узнало, что на приведение казарм в порядок потребуется время, оно от своего предложения отказалось, а уж финансировать строительство и вовсе не намеревалось никогда.

То есть никаких реальных проектов строительства на месте сносимой Красной казармы ООО «Урсус» не предлагает. Это одна сторона вопроса.

А что Петров, директор СКВЗ? Насколько реальны были его проекты и предложения? Приобретя две из четырех Красных казарм на торгах за 2 миллиона рублей в 2001 году, он затратил на проектные и подготовительные работы около 10 миллионов рублей. То есть Дмитрий Петров начальные вложения в проект уже сделал.

А что за проект? Мы уже видели, что с намерениями «Урсуса» по использованию земельного участка, освобождаемого сносом Красных казарм, никакой ясности нет. Что же планировал делать Петров?

В состав проекта, разработанного «Иркут-Инвестом», входит административно-жилой комплекс, включающий в себя гостиницу, офисные помещения, жилые квартиры, торговый комплекс по продаже промышленных и продовольственных товаров, медицинско-оздоровительный центр (в составе которого аптека, косметологический кабинет, солярий, фитнес-центр, 25-метровый плавательный бассейн, два теннисных корта и тренажерный зал). Учитывая острую нехватку автостоянок в Иркутске и требование городской

администрации непременно при всех новостройках предусматривать стоянки для автомобилей, желательно подземные, на месте плаца, по проекту СКВЗ, предполагалось сделать именно такую подземную крытую автопарковку. Общая площадь жилых, офисных, спортивно-оздоровительных и торговых помещений составляла около 30 тысяч квадратных метров. Таким образом, мы можем убедиться, что у Петрова существует серьезный и проработанный проект, и уже на основании этого его подход к сохранению и дальнейшему использованию казарм можно считать серьезным.

Но во что это обойдется? Ведь одним из главных аргументов сторонников сноса Красных казарм является то, что якобы реконструкция их стоит слишком дорого. В одной из публикаций автор, выступая за снос памятника истории и архитектуры, пишет, будто невозможно предположить, что найдется некий инвестор, который вбухает колоссальные средства в восстановительные работы, не задумываясь, каким образом он вернет себе деньги. Не приводя при этом, естественно, никаких цифровых выкладок и расчетов. Что неудивительно: ведь единственный, кто эти расчеты вел, у кого эти цифровые выкладки имеются, - это как раз Дмитрий Петров.

Именно на основании этих выкладок и расчетов он пришел к выводу: реконструкция и реставрация казарм - дело посильное, рентабельное, выгодное, вложенные средства с гарантией вернутся, а город получит в свое распоряжение обновленные памятники, которые не будут стоять мертвыми руинами, а украсят городской комплекс и еще много лет послужат людям.

Рассуждая на тему стоимости реставрационных работ, все критики обычно оперируют эмоциями и громкими словами: «дорогостоящая операция», «несусветные затраты», «бешеные деньги». А ну как спросить критиков: сколько? Сколько, по-вашему, составляют эти «несусветные затраты»? В цифрах сколько это - «бешеные деньги»? Ответа ждать бесполезно: ни один из противников реставрации Красных казарм никаких расчетов не делал, да и чаще всего сделать не в состоянии, так как с цифрами не дружен, о строительном процессе представление имеет самое поверхностное, о порядке финансирования строительных, в том числе и реставрационно-строительных, работ вообще не осведомлен.

Им бы поинтересоваться механизмами акционирования, делового партнерства, наконец, ипотечного и обычного кредитования, за счет которых во всем мире успешно решаются вопросы привлечения средств под интересные и перспективные проекты. Им бы поинтересоваться, что же до того построила возглавлявшаяся Петровым фирма СКВЗ, а также каким образом и на какие такие средства работают другие строительные компании в Иркутске. На это, естественно, рассчитывать трудно.

Поэтому опять же сошлемся на проектно-сметные расчеты Петрова. Имея уже на руках и материалы всех обследований, и проектные проработки реконструкции, реставрации и переоборудования казарменных помещений в жилые, офисные, торговые и другие, предусмотренные проектом, он пришел к выводу, что цена квадратного метра, выставяемого на продажу в жилом комплексе Красных казарм, составит (в ценах, естественно, тогдашних, 2003 года) около 12 тысяч рублей. Для сравнения: в среднем по Иркутску цена квадратного метра в новостройках тогда составляла 14-16 тысяч рублей. Исходя из этого, читатель сам определит, чего стоят заклинания сторонников сноса Красных казарм, утверждающих, что «квартиры в реставрированном здании будут стоить как в Москве на Кутузовском проспекте».

Наконец, важный фактор оценки намерений сторон - это то, как они к оспариваемому объекту относятся. СКВЗ, возглавляемая Дмитрием Петровым, приобрета на торгах Красные казармы, с чего начала? Правильно - с обследования технического состояния. Как и положено хозяину, который намерен его использовать именно как строение. Получив материалы о техническом состоянии, что стал делать Петров? Правильно - заказал проект реконструкции и реставрации. Кому заказал? Фирме «Рога и копыта», которая к этим делам имеет отношение, как к космическим полетам? Нет - «Иркут-Инвесту», одной из наиболее опытных в Иркутске структур, имеющей многолетний опыт не только реставрации, но и восстановления памятников архитектуры. То есть как ни крути, а оснований сомневаться в серьезности намерений Петрова восстановить, реконструировать, реставрировать и использовать в предложенном им качестве Красные казармы не приходится. Тут уж скорее трудно сомневаться в том, что, начав всю эту работу, понеся затраты на несколько миллионов, человек вдруг на полдороги все бросит и от своего намерения откажется.

А что же с нынешними претендентами на казармы, с ООО «Урсус»? Они позиционируют себя в качестве «добросовестных приобретателей». Но посмотрим, а каким образом ООО «Урсус» получило это здание? Еще осенью 2003 года ряд объектов, принадлежавших СКВЗ, был отчужден по поддельным документам.

Под это отчуждение (с законностью которого сегодня разбираются органы внутренних дел) попали и Красные казармы. Они были якобы переданы ООО Стройтранс, учредителями которого были Андрей Винокуров и Олег Бакшеев. От Стройтранса две казармы перешли, одна - к супруге Винокурова, Ирине Винокуровой, другая - к

супруге Бакшеева, Елене Ковалик. Одна из этих казарм - та, которая сейчас разрушается, - Еленой Ковалик и была перепродана ООО «Урсус» (директором, вы будете смеяться, является тот же самый Олег Бакшеев, ее супруг). Можно ли предположить, что жены платили своим мужьям? Сейчас «Урсус» заявляет о себе как о добросовестном приобретателе недвижимости.

Зачем нужна вся эта «многоходовка» тем, кто действительно намеревался на этом месте что-либо строить, хотя бы и со сносом старого здания? Зачем переключившись из одного кармана в другой, если ты уверен в законности своей позиции? Есть у тебя участок - бери да строй. Нет, собственность неоднократно, как видим, меняет хозяев. Это в чистейшем виде спекулятивные земельные операции, и понятно, что снос казармы имеет лишь одну цель: увеличить рыночную стоимость земельного участка. Чтобы в последующем перепродать его еще дороже.

Но может, ООО «Урсус» возьмется что-то строить? Попробуем сравнить потенциал той и другой стороны. Чем могут похвастаться СКВЗ и «Иркут-Инвест», взявшиеся за реставрацию Красных казарм? В активе СКВЗ под управлением Петрова - ранее уже построенный микрорайон Петровский, у «Иркут-Инвеста» - целый ряд объектов, восстановленных, реставрированных и вновь отстроенных. То есть с этой стороны - специалисты, строители и реставраторы. В активе «Урсуса» - пусто: даже в Интернете ничего не удалось найти об этой структуре. Ничего! Просто одна из множества фирм, общество с ограниченной ответственностью, с уставным капиталом в минимальном размере - 10 тысяч рублей. Это на него собрался «Урсус» (образованный несколько месяцев назад и не построивший еще даже сарая) строить «жилье для малоимущих», о котором так много наговорили противники «развалин»?!

Таким образом, спокойный и системный анализ предыстории вопроса, потенциала, опыта, возможностей сторон не оставляет возможности для двух выводов. Дмитрий Петров имеет намерение и возможность из Красных казарм сделать красивый, привлекательный объект, восстановленный памятник архитектуры, который, однако же, будет служить как современный административно-жилой комплекс. Красивый для глаза, удобный для людей, настоящее украшение города, память о нашей истории. Его оппоненты, ООО «Урсус», ни опыта, ни возможностей для строительства не имеют, и реально ничто не указывает на то, что они об этом строительстве всерьез задумывались.

Единственное реальное объяснение намерений «Урсуса» - использовать освобождаемый от застройки земельный участок с целью дальнейшей перепродажи. И любые эмоции тут излишни.

Михаил Кулехов

P.S. Когда уже верстался номер, стало известно, что работы по сносу одной из Красных казарм возобновились. Несмотря на решение суда, запрещающее это до окончательного разрешения вопроса. Закон, ау!

Автор: Артур Скальский © Байкальские Вести ИРКУТСК, БАЙКАЛ 👁 3298 08.11.2007, 17:11 📌 166
URL: <https://babr24.com/?ADE=40991> Bytes: 11593 / 11571 Версия для печати Скачать PDF

 [Порекомендовать текст](#)

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)
- [ВКонтакте](#)

Связаться с редакцией Бабра:
newsbabr@gmail.com

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: [@babr24_link_bot](#)
Эл.почта: newsbabr@gmail.com

ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь

Телеграм: @bur24_link_bot

эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова

Телеграм: @irk24_link_bot

эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская

Телеграм: @kras24_link_bot

эл.почта: krasyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская

Телеграм: @nsk24_link_bot

эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин

Телеграм: @tomsk24_link_bot

эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

[Прислать свою новость](#)

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"

Телеграм: @babrobot_bot

эл.почта: eqquatoria@gmail.com

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

эл.почта: babrmarket@gmail.com

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)