

Юбилей



Сергей Король



Евгений Сафин, Денис Бахарев, Павел Черешенков

Ю. Андрей Серебряков

Экономика недвижимости

Служба собственности ПАО «ММК» отмечает 25-летие со дня образования

История этого подразделения началась в 1992 году после акционирования государственного предприятия «ММК». Именно приватизация, а также принятый незадолго до этого закон РФ «О возмездности пользования земельными участками» послужили толчком для развития процесса управления недвижимостью в ПАО «ММК».

– Была введена категория земельного налога, у комбината появилась необходимость иметь такую структуру, чтобы не было спорных вопросов с земельными платежами, с оформлением земельных участков, – рассказывает начальник отдела управления собственностью ПАО «ММК» Сергей Король. – На ММК для учёта имущества и земель 18 июня 1993 года было образовано специализированное структурное подразделение – управление недвижимостью и землепользования, начальником которого стал Захаров Николай Иванович.

Первое время новое управление размещалось в двух комнатах, а штат насчитывал восемь человек – в основном это были вчерашние выпускники строительных и юридических факультетов. Но, несмотря на молодость, все они имели хорошее образование и главное – желание работать. А уж работы было хоть отбавляй.

– Земли было много, около 55 тысяч гектаров – это больше, чем землеотвод всего Магнитогорска, – вспоминает Сергей Витальевич. – Комбинату принадлежали земли сельскохозяйственного назначения в соседних районах, дочерние предприятия в виде сельхозпредприятий, так что землю в буквальном смысле слова надо было мерить. Поэтому в состав управления вошла группа геодезистов из проектно-конструкторского отдела. Эти специалисты с приборами ездили

по районам и производили замеры. Кроме того, земли имеют градацию и делятся на промышленные, сельскохозяйственного и общего пользования, поэтому весь большой землеотвод ММК необходимо было не только упорядочить, но и грамотно реструктурировать. Земли, которые комбинату были необходимы, оставляли в пользовании, ненужные переводили в разряд непрофильных и возвращали государству либо сдавали в аренду или продавали. Поскольку комбинат не занимается производством сельхозпродукции, передал муниципалитету большой блок сельскохозяйственных земель, оставив за ММК только земли промышленного назначения. Для сравнения: за 25 лет объём землепользования сократился до 9 тысяч гектаров по ММК и до 11 тысяч гектаров по Группе ММК. Так что работа проделана огромная.

Новые рубежи

В 1998 году управление вошло в состав дирекции по недвижимости и ценным бумагам под руководством Сергея Валентиновича Кривощёкова. В течение вот уже 20 лет он непосредственно занимается вопросами собственности в Группе компаний Магнитогорского металлургического комбината.

– Первоначально работали по Земельному кодексу старого образца, у комбината ещё и собственности как таковой не было, а была такая интересная форма, как бессрочное землепользование, – отмечает Сергей Король. – С введением нового Земельного кодекса уже в 2001 году были утверждены акты оценки стоимости имущества ММК, чем была завершена работа по оформлению правоустанавливающих документов комбината на 5323 объекта недвижимого имущества. В 2002 году произошло очередное ключевое событие – была приобретена в собственность земля Магнитогорского металлургиче-

ского комбината, проведена государственная регистрация прав на земельные участки.

С 1998 года на ММК стали внедрять систему страхования рисков, тогда же был заключён первый договор страхования имущества. Комбинат одним из первых разместил риск по данному договору в перестрахование на западном страховом рынке.

– Страхование на тот момент было новым направлением деятельности, – рассказывает Сергей Витальевич. – Производство серьёзное, сложное, работа сопряжена с множеством рисков: промышленных, огневых. После одной из серьёзных аварий в ККЦ перед службой была поставлена задача: обезопасить имущество предприятия, чтобы в случае убытков можно было получить возмещение. Пришлось разрабатывать систему рисков, внедрять её на комбинате. В дальнейшем она трансформировалась в комплексную систему управления рисками, где были учтены не только технические и техногенные, но и другие виды рисков.

С каждым годом функции управления собственностью расширялись, задачи становились сложнее. Но высокопрофессиональный коллектив брал одну высоту за другой. Так в 2003 году были получены документы, удостоверяющие права ММК на участки лесного фонда, которые позволили запустить первую очередь горнолыжного центра «Металлург-Магнитогорск». Через год завершилась приватизация государственного пакета акций ММК. В 2005 году акции комбината были впервые допущены к организованному торгам на ММВБ и РТС.

Работа на результат

– В 2006 году произошло беспрецедентное событие – Государственная Дума ратифицировала договор между РФ и Республикой Казахстан о переносе российско-казахстанской государственной границы, который вернул России территорию посёлка Огнеупорный, – вспоминает Сергей Витальевич. – Рядом с ним добывали глину, которая использовалась для производства огнеупоров, с 1932 года её поставляли на ММК. К 1970 году комбинат возвёл там рабочий посёлок. Вместе с жильём построили школу, детский сад, клуб, котельную и необходимую инженерную инфраструктуру. После распада СССР Огнеупорный отошёл Казахстану, в связи с чем возникло

множество проблем, решением которых государственные и региональные власти обеих стран занимались почти два десятка лет.

2007 год ознаменовался для ММК новой победой – было проведено первичное публичное размещение акций ОАО «ММК» (IPO) с последующим листингом на Лондонской фондовой бирже. И во всех этих событиях большая заслуга сотрудников службы собственности.

С 2009 года подразделение начинает управлять имуществом не только ММК, но и Группы ММК. Для этого специалистами управления собственностью был разработан специальный документ, регламентирующий эту деятельность.

– Специалистам службы приходится решать задачи в Санкт-Петербурге, Москве, в Кемеровской, Ленинградской, Московской областях, в Пермском крае, Казахстане и даже в Турции, словом, там, где у комбината и Группы ММК есть земельно-имущественные отношения, – отмечает Сергей Король. – За минувшие годы численность службы собственности выросла до 30 человек. Коллектив сплочённый, профессиональный, творческий. Задачи в принципе остались прежними – правильно опосредовать право собственности ММК, эффективно распорядиться имуществом, чтобы оно приносило доход. Так, в 2010 году было прекращено право бессрочного пользования на земельный участок общей площадью 9,216 тысячи гектаров под водным объектом – Верхнеуральским водохранилищем, образованным гидротехническим сооружением – плотинной № 3, находящимся в федеральной собственности. В том же году введён в эксплуатацию дополнительный модуль «Управление собственностью», позволяющий вести учёт арендованного имущества и земельных участков ММК. В 2011 году ММК получил самый высокий на тот момент в Российской Федерации – восьмой – рейтинг корпоративного управления.

С внедрением нового Земельного кодекса для того, чтобы получить земельные участки под новые стройки, необходимо пройти сложные аукционные процедуры. Но у губернатора Челябинской области есть право выделить участок бесплатно при соблюдении определённых требований. Когда ММК начал проект по строительству пятой аглофабрики, этим правом и воспользовались. Подготовили на рассмотрение стратегического координационного совета внуши-

тельный пакет документов, указали количество будущих рабочих мест, налоговую нагрузку, и на заседании правительства области было принято решение выделить ММК участок под строительство аглофабрики безвозмездно.

Верность традициям

Сергей Король возглавил управление недвижимостью в 1998 году. До этого пять лет проработал в должности заместителя начальника. Трудовую деятельность на ММК начал слесарем-ремонтником в цехе изложниц, затем работал заместителем начальника по экономике, организации труда и заработной платы доменного цеха. В этом году Сергей Витальевич отмечает двойной юбилей – 30 лет работы на комбинате и 25 – в службе собственности.

– Наша работа – это, прежде всего, люди, а потом уже цифры и законы, – признаётся Сергей Король. – Чтобы решать задачи, которые ставит ММК, требуются постоянное развитие, самосовершенствование. Ну и, конечно, пришлось много учиться, чтобы быть компетентным в самых разных областях. После МГТУ окончил вуз в Санкт-Петербурге, получив специальность оценщика недвижимости. В Москве окончил Академию народного хозяйства и госслужбы. В 2005 году в Санкт-Петербургском инженерно-экономическом институте защитил диссертацию на присуждение учёной степени кандидата экономических наук. ММК много вложил в наше образование, поэтому, как бы высокопарно ни звучало, хочется оправдать это доверие трудом на благо предприятия. В канун юбилея хочу обратиться ко всем сотрудникам службы собственности, пожелать семейного тепла, стабильности и благополучия. Особые слова благодарности коллегам и ветеранам, стоявшим у истоков подразделения, – Наталье Ивановне Лозовой, Валентине Николаевне Хаванцевой, Наталье Павловне Борисенко, Игорю Анатольевичу Тарасову, Илье Ивановичу Захарову, Яне Александровне Коноваленко, Игорю Фёдоровичу Федурину. Нельзя не вспомнить Михаила Викторовича Бурыкова и Валентину Владимировну Казаеву, которых уже нет с нами. Эти люди внесли свою весомую лепту в развитие службы собственности, их имена навсегда вошли в историю подразделения.

Елена Брызгалкина