

Три года на площади

Срок действия Закона 159-ФЗ, более известного как закон о малой приватизации, будет продлен на три года. Об этом на днях заявил премьер-министр РФ Владимир Путин. Для тверских предпринимателей это будет ощутимым плюсом — далеко не все арендаторы успели оформить свое право собственности. Как известно, реализация закона в областной столице прошла не без трудностей. Тем не менее взаимоотношения муниципалитета с бизнес-сообществом до открытой конфронтации не дошли. Чего не скажешь о затянувшемся конфликте с жильцами многоквартирных домов, которые годами пытаются отстоять свое право на собственные подвалы. О том, как строится диалог муниципалитета с горожанами, мы беседуем с заместителем главы администрации города по вопросам управления муниципальным имуществом и земельными ресурсами Александром ПИЛЮГИНЫМ

— Александр Анатольевич, наш еженедельник уже неоднократно затрагивал тему права собственности на нежилые помещения в многоквартирных домах. В частности, в прошлом номере мы писали о подвале дома №29 по улице Трехсвятской, который принадлежит муниципалитету. У жильцов вызывает недоумение письмо из департамента по управлению имуществом, согласно которому подвал, где, кстати, расположены инженерные сети, технически не предназначен для обслуживания дома...

— Не совсем так. Подвал всегда был предназначен для обслуживания магазина, который является частью дома. Это нежилое помещение, и конструктивно оно всегда использовалось как складское — так было и в 80-е, и в 90-е годы. На этом основании подвал, равно как и помещение магазина, был зарегистрирован как собственность муниципалитета. Но, насколько я понимаю, речь шла не столько о борьбе за собственность, сколько о возможности попасть в сам подвал. По моим данным, на сегодняшний день доступ обслуживающей компании полностью обеспечен, и они могут проводить все необходимые работы. Отдельно необходимо рассмотреть вопрос о тепловом пункте этого дома. Это обособленное помещение с отдельным входом, и оно должно находиться в общей долевой собственности жильцов.

— Тем не менее право собственности тоже вызывает вопросы. Насколько нам известно, муниципали-

тет получил ряд помещений в начале 1990-х годов, тогда как Жилищный и Гражданский кодексы, регламентирующие право долевой собственности жильцов на нежилые помещения, появились позже. Не возникает ли, таким образом, противоречий в законах?

— Действительно, в 1991-1992 годах, в соответствии с Постановлением Верховного Совета РФ начался процесс разграничения государственной собственности. До этого все было государственным, а потом часть объектов перешла в федеральную собственность, часть — в региональную, часть — в муниципальную. Это, например, касалось потребительского рынка, магазинов, заведений общепита. Одновременно с ними городу перешел магазин и складские помещения на Трехсвятской, 29. Дело не в том, что Жилищный и Гражданский кодексы были приняты позднее: в них речь идет не обо всех нежилых объектах, а об общем имуществе — это чердаки, лестничные клетки, крыша, тот же тепловой пункт. Также к общему имуществу относятся, например, земельный участок, на котором построен дом, — он используется всеми и от него нельзя «отрезать» кусок для частного лица, те же тротуары, обеспечивающие подход к дому, зеленые насаждения, скамейки у подъездов, лифты. Подвал — это другой вид имущества, он обособлен. Да, там расположены инженерные сети, но мы же не претендуем, к примеру, на часть квартиры, где в прихожей проходит стояк канализации. То

На сегодняшний день в Твери на продажу выставлено 53 объекта. 26 из них уже перешли в собственность предпринимателей, еще 20 договоров купли-продажи будет оформлено в ближайшее время.

имущество, которое обособлено и находится в муниципальной или частной собственности, не может быть переведено в долевую.

— Еще один актуальный для Твери вопрос — реализация Федерального закона №159-ФЗ о выкупе объектов муниципальной недвижимости, арендуемых малым предпринимательством. У бизнеса сложилось мнение, что городская администрация не заинтересована в продаже помещений. Это действительно так или же невысокие темпы реализации закона в Твери имеют другое объяснение?



— Если говорить конкретно про наш муниципалитет, то нежелание администрации продавать помещения — это неверная информация. Да, сначала мы рассматривали, что выгоднее муниципалитету и что нужно для развития малого предпринимательства в городе. С одной стороны, город получает стабильный доход от аренды, но с другой стороны, надо признать, что малые и средние предприятия вложили в свои помещения немалые деньги и должны иметь определенные преференции в плане использования этих помещений, проще говоря,

ков оплаты аренды и в целом понятия добросовестного арендатора. Первоначально мы рассматривали это понятие жестче — что вообще не должно быть задолженностей за весь период аренды. Федеральный законодатель этот нюанс конкретизировал, и на сегодняшний день «недобросовестным» арендатором считается лишь тот, у кого есть задолженность на момент обращения в администрацию. Одновременно с этим был сокращен с 3-х лет до 2-х срок аренды, необходимый для появления права выкупа. После того как эта ситуация была нормализована, мы уже более активно приступили к реализации закона.

стабильность и уверенность в завтрашнем дне. В том случае, если созданный ими бизнес приносит доходы, которые позволяют им выкупить арендуемые помещения, было бы неправильно ограничивать их в этом. Что касается невысоких темпов реализации закона в Твери, нужно признать: 2009 год был переходным. Мы готовили необходимую нормативно-правовую базу — это потребовало немало времени. Кроме того, вносились изменения в федеральное законодательство: некоторые моменты в изначальном варианте закона были недостаточно прояснены. В первую очередь это касается нарушения сро-

ков оплаты аренды и в целом понятия добросовестного арендатора. Первоначально мы рассматривали это понятие жестче — что вообще не должно быть задолженностей за весь период аренды. Федеральный законодатель этот нюанс конкретизировал, и на сегодняшний день «недобросовестным» арендатором считается лишь тот, у кого есть задолженность на момент обращения в администрацию. Одновременно с этим был сокращен с 3-х лет до 2-х срок аренды, необходимый для появления права выкупа. После того как эта ситуация была нормализована, мы уже более активно приступили к реализации закона.

— Сейчас активно обсуждается вопрос продления срока действия закона еще на три года, и, судя по всему, Государственная Дума примет положительное решение. Это изменит, на ваш взгляд, статистические показатели выкупленных помещений?

— Безусловно. Еще раз подчеркну, что работа по реализации 159-го закона идет активно. В 2009 году было приватизировано только 14 объектов. По состоянию на 29 марта на продажу были выставлены 33 помещения. Буквально на днях, 30 марта, было принято решение Тверской городской Думы еще по 20 объектам. Из этих 53 объектов уже по 26 заключены договоры купли-продажи, их собственниками стали предприниматели. Есть несколько случаев, когда бизнесмены отказались от своего права, потому что сочли невозможным выкупить помещения по предложенной цене.

Александр ПИЛЮГИН, заместитель главы администрации города по вопросам управления муниципальным имуществом и земельными ресурсами:

— Говорить о том, что муниципалитет против продажи собственности, было бы неверно. Администрация города совместно с Думой заняла принципиальную позицию: если предприниматели надлежащим образом использовали помещения и не имеют задолженностей по арендной плате, мы идем им навстречу.

Сейчас оформляются еще 20 договоров купли-продажи. Поэтому говорить о том, что муниципалитет против продажи собственности, было бы неверно. Администрация города совместно с Думой заняла принципиальную позицию: если предприниматели надлежащим образом использовали помещения и не имеют задолженностей по арендной плате, мы идем им навстречу во всех случаях. Правда, за исключением крупных торговых комплексов, таких как универмаг «Тверь», дом моды «Силуэт» — там невозможно выделить отдельные помещения. Эти объекты сохраняются в перечне объектов для малого предпринимательства, не подлежащих приватизации.

— Стоимость квадратного метра — это, пожалуй, одна из самых острых проблем в реализации данного закона. Как известно, в Твери цены на недвижимость являются самыми высокими среди регионов ЦФО. Некоторые местные бизнесмены предпочли уехать, например, в Ярославскую и Московскую область. А вы владеете информацией — в соседних областях действительно идет выкуп помещений?

— Если сравнивать с другими областными центрами, то в Твери реализация 159-го закона находится на том же уровне. Но у нас есть notable отличие: в некоторых городах объекты в центральной части не продаются. Мы же приняли решение продавать все помещения, в том числе и в центральной части — кстати, именно они сегодня и являются наиболее востребованными. Как

показывает практика, бизнесмены, у которых в аренде несколько помещений, стремятся выкупать те, что расположены в центре, а не на периферии, и высокие цены за квадратный метр их не останавливают. Чтобы добавить конкретики: сегодня квадратный метр выкупаемого помещения в зависимости от местоположения и состояния оценивается в диапазоне от 33 тысяч рублей до 96 тысяч.

— Тем не менее оценка стоимости помещений зачастую шокирует бизнес. Почему так происходит? Возможно, предприниматели мало платят за аренду и, ориентируясь на эти суммы, надеются на скидки при выкупе?

— Конечно же, коммерческая аренда обходится намного дороже, чем аренда объектов муниципальной собственности. Порой эти суммы отличаются в разы, особенно на центральных улицах. Видимо, вы правы: предприниматели, которые арендуют помещения по низким ценам, надеются и на сниженные стоимости выкупа помещений. Однако федеральным законодательством четко определено, что объекты выкупаются по рыночной стоимости. Кроме того, бизнес ориентируется на результаты аукционов, где некоторые помещения продаются по более низким ценам. Но здесь необходимо понимать, что на аукцион часто выставляются неликвидные объекты, а их цена, естественно, ниже. Если же смотреть на коммерчески привлекательные объекты, то их стоимость на аукционе значительно выше, чем рыночная оценка.

Елена ЛАЗУТКИНА