

Освободите место

Малый бизнес вытесняют с арендованных площадей.

В 2008 году мэрия Иркутска намерена приватизировать 141 объект. Прогноз пополнения бюджета – 1,8 млрд. рублей. Но приватизация может обернуться проблемами для малого и среднего бизнеса. Выкупить свои бутики и павильоны арендаторы на аукционах не в силах. Платить завышенную аренду новым хозяевам – тоже. Если ничего не изменить, то малый и средний бизнес выдавят с рынка монополисты. Как сообщили «ВСП» в мэрии Иркутска, до 20 марта будет создан перечень площадей, которые могут быть переданы предпринимателям в пользование.

Слова «поддержка малого и среднего бизнеса» приобрели особый смысл после программной речи кандидата в президенты РФ Дмитрия Медведева на Красноярском экономическом форуме. Игнорировать слова первого вице-премьера вертикально отстроенной власти трудно. Иркутск вошел в федеральный тренд ещё в 2007-м. Власть приняла муниципальную программу «Развитие субъектов малого и среднего предпринимательства на 2008-2012 годы». А при мэре появился наблюдательный совет.

Между тем Федеральный закон №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» обязал местную власть до 1 января 2009 года «произвести отчуждение» всего коммерческого имущества, не предназначенного для осуществления «законодательно предусмотренных» публичных функций и полномочий. В федеральном законе есть перечень этих полномочий. К ним, к примеру, относится имущество, которое необходимо для оказания скорой помощи или же пожарной охраны.

По словам начальника имущественного управления Комитета по управлению муниципальным имуществом (КУМИ) Яны Хайрюзовой, в 2007 году в план приватизации были включены 93 объекта недвижимости на прогнозную сумму 450 млн. рублей. Продан 51 объект, доход составил 489 млн. рублей. А с учётом реализации 16 объектов, которые не были проданы в 2006, бюджет получил ещё 79 млн. рублей. Об этом чиновница заявила 26 февраля на комиссии по собственности Думы Иркутска. На 2008 год пока планируется 141 объект на сумму 1,8 млрд. рублей. В январе в этот список были включены ещё 24 объекта, не распроданные в 2007-м, а в марте перечень уточнят более чем на десяток помещений. Пока власти распродают имущество на аукционах, малый и средний бизнес пакует вещи. По информации «ВСП», помещения площадью от 100 до 200 кв.м, в которых обычно размещаются мелкие и средние предприятия (парикмахерские, бутики) скупает крупный бизнес – иногородние сети и местные производители продуктов.

Причина – в условиях продажи государственного и местного имущества. Федеральный закон о приватизации от 2002 года отменил все варианты льготной продажи госимущества. Малый и средний бизнес участвует в аукционах на общих условиях с крупным. И неизбежно проигрывает. Парадокс заключается в том, что арендаторы, много лет занимавшие помещения, оказываются в невыгодном положении. Чем больше они вкладываются в здание, тем привлекательнее оно становится для игроков на рынке.

Начальные расценки на муниципальные помещения устанавливает городская Дума, а вот шаг аукциона могут задавать участники. Крупные сети используют такую схему: на аукцион выходят подставные фирмы или физлица, которые поднимают ставки, доводя цену покупки до неадекватных цифр, которые в разы превышают реальную стоимость помещения. Это косвенно подтверждают и цифры продаж – начальная цена 51 объекта, проданного мэрией в 2007 году, составляла 276 млн. рублей. В результате открытых аукционных торгов она выросла в 2,6 раза. «Прогнозная цена составлялась по данным первого полугодия 2006 года, естественно, что стоимость растёт. Другую методику мы предложить не можем», – пояснила Яна Хайрюзова. Она отметила, что пока прогнозный план приватизации 2008 года не исполняется – восемь объектов на сумму в 220 млн. рублей в январе-феврале остались непроданными.

Малые и средние игроки имеют интерес к помещению, если цена колеблется в пределах 50 тыс. рублей (некрупные площади в новостройках). Цена в 130 тыс. рублей даже для среднего бизнеса уже высока. Между тем, по прогнозам аналитиков рынка, цена «проходных» площадей в центре Иркутска в этом году может

превысить 150 тыс. за кв.м.

По логике развития событий, к началу 2009 года крупный бизнес вытеснит средний и малый. Сначала – с привычных мест продаж, затем – с рынка. Арендная плата у новых хозяев будет высокой, и из центра города, то есть с выгодных мест, многим придется уйти. «В Иркутске дефицит коммерческой недвижимости, и найти новое помещение очень трудно, фактически нас выводят с рынка», – заявили «ВСП» в одной из иркутских торговых фирм.

Возможно, один из способов решить проблему – подойти к арендаторам дифференцированно. «Это была бы разумная мера распоряжения имуществом, – считают бизнесмены, – если начать план приватизации с тех, кто не платит аренду». Теряя арендатора, город теряет партнёра. Такие предприятия обычно охотно участвуют в социальных программах Иркутска. Обустраивают территории рядом с арендованными помещениями, вкладываются средства в покраску фасадов, инженерную инфраструктуру, освещение и безопасность. «Чем больше у нас гарантий, что мы надолго останемся здесь, тем более серьёзные средства мы готовы отдавать на социальную составляющую», – заявляют иркутские предприниматели. Надо отметить, аренда – основной неналоговый доход муниципальной казны (продажа и аренда в совокупности дают не менее 26% доходов бюджета, и за последний год они выросли на 7%).

Бизнесмены тем временем закрепляют свои позиции, продлевая договоры аренды с мэрией. «Здесь КУМИ идёт нам навстречу», – говорят бизнесмены. К примеру, так сделало ООО «Михайловна» под объект Розы Люксембург, 39, заключив договор до 2012 года. Однако договор не спасёт предпринимателей, если объект перекупят на аукционе. «Наличие договора не означает, что объект останется не востребованным третьими лицами», – отметила Яна Хайрюзова. Предприятие, конечно, имеет право остаться на этой площади, однако цену аренды будет платить ту, что установит новый хозяин.

Переломить тенденцию можно только за счёт введения системы льгот для арендаторов, не относящихся к понятию «крупный бизнес». К примеру, вывести из плана приватизации помещения малого и среднего бизнеса, а затем разработать льготную систему выкупа. К слову, в Иркутске пока не было случаев, когда приватизированные объекты именно по этой причине снимались с плана продаж. В 2007 году были исключены три объекта, но причина иная – площади имеют социальное значение.

«Огульная приватизация – это тупиковый путь, – считает депутат гордумы Юрий Коренев. – Все эти радостные деньги однодневны. Возможно, нам необходимо пересмотреть саму идеологию приватизации. По моим подсчётам, около 80% муниципальных объектов так или иначе используются малым и средним бизнесом. Полагаю, нам необходимо снова вернуться к списку приватизации и пересмотреть его, чтобы поддержать предпринимателей».

Аналогичные проблемы есть и в других регионах. Схема льгот уже прописана в Федеральном законе № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в РФ». По закону, мэрия «вправе утвердить» перечень имущества, который может быть передан предпринимателям во владение или пользование. Закон запрещает продажу такого имущества, переуступку прав пользования, внесение его в залог или же в уставный капитал. В составлении перечня может участвовать «координационный или совещательный» орган при мэрии. В иркутском случае – наблюдательный совет по поддержке малого и среднего бизнеса. Кроме того, по словам Юрия Коренева, в октябре 2007 года были внесены поправки в 131-й закон, которые смягчили жёсткую установку на распродажу муниципального имущества к 2009 году. Это подтвердила и Яна Хайрюзова. Она сообщила, что некоторые объекты могут быть «перепрофилированы» под исполнение муниципальных полномочий или же отданы малому и среднему бизнесу.

Тем временем в Госдуме уже прошли первое чтение поправки в Закон «О приватизации государственного и муниципального имущества». По этому документу предприятия, арендующие помещения не менее трёх лет и площадью не более 300 кв. м, имеют право преимущественного льготного выкупа. В этом случае помещение не выставляется на торги. Составляется отчёт об оценке в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности. И именно по этой, начальной, цене арендатор имеет право выкупить площадь в рассрочку.

Две недели назад новосибирские депутаты обратились к мэру Новосибирска Владимиру Городецкому с предложением создать целевой имущественный фонд для предоставления помещений для малого и среднего бизнеса. Как сообщили «ВСП» в пресс-службе мэрии Иркутска, мэр Владимир Якубовский дал поручение КУМИ разработать концепцию имущественного фонда поддержки малого и среднего бизнеса. Специалисты КУМИ сейчас работают над перечнем площадей, которые могут быть отданы предпринимателям. Концепция будет представлена на суд чиновников 20 марта.

👍 [Порекомендовать текст](#)

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)
- [Джем](#)
- [ВКонтакте](#)
- [Одноклассники](#)

Связаться с редакцией Бабра в Иркутской области:
irkbabr24@gmail.com

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

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

ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь
Telegram: [@bur24_link_bot](#)
эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова
Telegram: [@irk24_link_bot](#)
эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская
Telegram: [@kras24_link_bot](#)
эл.почта: krasyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская
Telegram: [@nsk24_link_bot](#)
эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин
Telegram: [@tomsk24_link_bot](#)
эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

[Прислать свою новость](#)

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"
Telegram: [@babrobot_bot](#)
эл.почта: equatoria@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](#)