

Купить немного Ярославля

ВСЕ НА ПРОДАЖУ

В Ярославле активно идет распродажа городской собственности – переходят в частные руки торговые и офисные помещения, на очереди даже целые муниципальные предприятия. Распространено мнение, что недвижимость скупает узкая группа лиц, а не широкие слои малого бизнеса. Мы решили выяснить, насколько слухи соответствуют действительности.

ВСЕ НЕ СКУПИШЬ

В 2005 году комитетом по управлению муниципальным имуществом (КУМИ) мэрии Ярославля было продано 48 объектов недвижимости (общая площадь 31,5 тысячи кв. метров) и находящиеся в городской собственности акции пяти акционерных обществ. В бюджет Ярославля поступило 659 млн. рублей при плане 656 миллионов.

– В результате приватизации магазины и офисы в большинстве приобретают не арендаторы, а представители крупного бизнеса, – считает депутат облдумы Альфир Бакиров. – На аукционах при равных правах участников торгов предприниматель не в состоянии конкурировать с федеральными сетевыми компаниями, у него нет больших денег.

– Мнение, что муниципальная собственность концентрируется в одних руках, не совсем верно, – возражает заммэра Ярославля, председатель КУМИ Владимир Ерегин. – Ее покупают и крупные компании, но процентов на 30 собственниками становятся арендаторы. Для них важно сохранить рабочее место. У московских сетей есть интерес к магазинам только с большой площадью, где можно устроить супермаркет. А таких уже на аукционы почти не выставляем. Те, что продали, начинают перепродавать.

Действительно, в прошлом году в Ярославле три магазина выкупило ЗАО «Тандер» (сеть «Магнит»), один магазин – ООО «Перекресток». ООО «Копейка девелопмент» приобрело 100 процентов акций ОАО «Виктория-18» за 30 млн. рублей. Но в данном случае арендаторы покупают помещения, в которых работают. Владимир Ерегин говорит, что не видел москвичей, приезжающих в Ярославль с толстыми кошельками и скупающих все подряд.

Возможно, муниципальную недвижимость скупает крупный региональный бизнес? Один из крупнейших игроков на рынке недвижимости Ярославля депутат облдумы Евгений Мухин признался, что он или его представители ходят только на треть аукционов, где продается муниципальная собственность. В основном в аукционах участвуют арендаторы.

Компании Мухина за несколько лет купили более десяти магазинов общей площадью около 9 тысяч кв. метров. В некоторых работают его собственные предприятия, часть сдана в аренду, остальные стоят пока пустые. Четыре магазина Евгений Давыдович сдает «Магниту». То есть коммерсант Мухин сейчас переваривает уже приобретенное. В прошлом году, по данным КУМИ, он купил только одно нежилое помещение на улице Ушакова, приобретает недвижимость, если место ее расположения стратегически выгодно и цена ниже рыночной. А это бывает редко.

– Скупить все невозможно,

денег не хватит, – уверен Мухин. – В Ярославле очень много собственников недвижимости. Неправда, что все скупили десять крупных предпринимателей. Людей, у которых один-два магазина, очень много. Мелкий бизнес – это владельцы ларьков. А предприниматель, который имеет деньги, чтобы заплатить полмиллиона долларов за магазин, – это уже миллионер.

НИКТО НЕ ХОТЕЛ БРАТЬ

В прошлом году меньше половины помещений магазинов, офисов и кафе (22 объекта из 48) было продано на открытом аукционе, где побеждал покупатель, предложивший наивысшую цену. По данным КУМИ, в ходе торгов общая цена оказалась выше первоначальной на 73 млн. рублей. Почему же аукционы, которые принесли столь ощутимый доход бюджету, проходят не во всех случаях при-

Осипов. – Для развития мебельного бизнеса выгоднее строить новые торговые площадки.

– Мы считали, что продадим этот магазин дороже – место хорошее, площадь большая, – признается Владимир Ерегин. – Но оказывается, что по некоторым объектам начальная цена выше той, на которую согласен покупатель, приходится ее снижать. А вот независимые компании, проводящие оценку, уверены, что цена-то рыночная. Они ориентируются на самые дорогостоящие объекты. Но, видимо, нельзя на таких пиках строить оценку всей городской недвижимости.

КТО ПОЧЕМ

По данным Владимира Ерегина, квадратный метр муниципальной собственности в центре Ярославля в зависимости от состояния помещения и места

ратного метра составила почти 4 тыс. долларов.

– Для улицы Кирова была бы хорошая цена. Но если здание находится в не очень проходном месте, то его можно отдать только под офисы, не будет прибыльным магазин, если нет пешеходного трафика. К тому же в здании «Яргорэлектротранса» надо делать большой ремонт. Потому мы и не участвовали в этом аукционе, – сказал Мухин.

По сравнению с 90-ми годами рентабельность торгового бизнеса падает, окупаемость вложений достигла 7 – 8 лет. При таких ценах на муниципальную собственность крупным предпринимателям дешевле построить большие торговые центры по 20 тысяч кв. метров, чем скупать магазинчики.

– Себестоимость строительства порядка 600 долларов. Это сопоставимо с ценами аукционов, – прикинул Евгений Мухин. – Если рынок коммер-

– Я эту инициативу поддерживаю, но в то же время полагаю, что такой закон не будет принят, – прогнозирует Ерегин. – Уже два года идет разговор, за это время можно было что-то изменить. Возможно, покупателям дадут рассрочку платежа до трех лет и снизят первоначальный взнос (задаток) с 20 до 10 процентов для определенной категории.

– Малые предприятия – счастливицы, которые имели возможность арендовать муниципальные площади за копейки, нарушали равновесие в рыночном поле, – констатирует Евгений Мухин. – Зачем им еще дополнительные преимущества? Это уже была преференция, притом большинство их коллег арендовали площади по рыночным ставкам у частных. Бизнес должен работать в равных условиях.

РАСПРОДАЖА ТОЛЬКО НАЧИНАЕТСЯ

Массовая приватизация городской собственности идет третий год. Федеральное законодательство требует от местной власти избавиться до 2009 года от непрофильного имущества. Кроме того, деньги от приватизации помогают закрыть дефицит казны Ярославля. На начало 2004 года КУМИ сдавал в аренду порядка 300 тысяч кв. метров. С учетом плана продаж этого года нужно будет реализовать еще около половины недвижимости. Правда, под конец остается много непривлекательных объектов – магазинчики на окраинах, бывшие овощные склады площадью 10 тысяч кв. метров. Пока что на последние нет покупателей.

Есть еще и лакомые куски собственности – муниципальные предприятия. По закону они должны быть преобразованы в ОАО, где все акции будут принадлежать городу. Второй этап приватизации – продажа акций в частные руки. Идет акционирование «Дома книги», ресторана «Русь», кафе «Сказка», гастронома «Центральный», аптечных сетей «Биофарм», «Фарм-Вектор», «Фармация-2», «Новая аптека». Решение об их продаже отложено до завершения всех формальностей. В 2006 году решено начать подготовку к продаже убыточного МУП «Домостроитель».

КУМИ еще несколько лет назад предлагал акционировать РЭУ, чтобы усилить их управление. Директора этих МУПов юридически самостоятельны, мэрия может только административно надавить на них. В ОАО же руководителя будет контролировать на законном основании совет директоров, в котором заседают представители мэрии. Но депутаты муниципалитета прошлого созыва, опасаясь, что РЭУ будут проданы и станут частной монополией, заблокировали инициативу КУМИ. Также пока не ставится вопрос об акционировании МУП «Ярославльводоканал», ПАТП.

– Начато преобразование в ОАО пяти муниципальных рынков, – сообщил Ерегин. – Процесс должен быть закончен в этом году. Однако есть много сложностей с подготовкой документов, оформлением перепланировок, перерегистрацией. Мы договорились с депутатами муниципалитета, что, как только будет проведено акционирование, обязательно соберемся и обсудим: продавать акции или нет. По моему мнению, стоит попробовать один рынок продать и посмотреть, что получится. Два года назад в Череповце не могли продать рынок за 71 млн. рублей.

Сергей КУЛАКОВ



Самые дорогие здания Ярославля – офис МУП «Яргорэлектротранс» и магазин «Рыболовные товары».

ватизации муниципальной собственности?

– В прошлом году десять арендаторов помещений воспользовались своим правом на их выкуп по рыночной цене, – сообщил Владимир Ерегин. – Этот механизм был изъят из федерального закона о приватизации в 2003 году, но им могли воспользоваться предприниматели, которые успели подать заявление. Недавно подписал один из последних договоров о выкупе магазина «Русский лен» на Первомайской улице. Но сейчас выкупов уже практически не будет, ибо все, что мог, реализовали свое право.

Аукционы по девяти объектам не состоялись, так как каждый раз на него приходило только один участник. Еще 16 помещений, в основном на окраинах города, были проданы путем публичного предложения. Вот ситуация: не нашелся покупатель на магазин, который расположен в Кировском районе, – например, «Дом мебели» на Большой Октябрьской, 73 (площадь 2,6 тысячи кв. метров). КУМИ полгода выставлял его на торги, пытаясь продать минимум за 68,5 млн. рублей. Два раза аукционы не состоялись из-за отсутствия заявок. Тогда мэрия стала еженедельно снижать цену на 5 процентов от стартовой. Покупателем в таком случае становится фирма, которая первая согласится заплатить запрашиваемую цену. В итоге «Дом мебели» перешел в руки московского ООО «Детский мир-Центр» за 56 млн. рублей.

– «Дом мебели» не был продан с аукциона, так как начальная стоимость была слишком высока. К тому же имелись договоры с арендаторами на весьма длительные сроки, до 25 лет, – отметил директор торгового центра «Аллегр» Илья

его расположения стоит от 800 до 1500 долларов. На периферии – от 400 до 600 долларов. Евгений Мухин признает, что эти цены реальные, даже несколько выше рыночных. За год они выросли примерно на 40 процентов.

Треть продаваемых объектов находится в Кировском районе. Здесь более развит бизнес, да и КУМИ проще продать один объект в центре, чем выручить те же деньги, например, на Резинотехнике. Одним из самых дорогих оказался магазин «Рыболовные товары» на улице Свободы (площадь 157 кв. метров). Валентин Исаев победил на аукционе, предложив за него 15,8 млн. рублей. То есть метр обошелся примерно в 3,6 тыс. долларов. И Владимир Ерегин, и Евгений Мухин единодушно утверждают, что это очень дорого.

– Сегодня за такие деньги можно возвести хорошее помещение в центре города, и даже дешевле выйдет, – полагает заммэра Ярославля. – Просто на улице Свободы ничего не построили. Цена по сравнению с первоначальной выросла более чем в два раза. А обычно мы продаем по начальной цене или делается один шаг, два – и стоимость увеличивается на 5 процентов от начальной цены.

В начале декабря КУМИ продал на аукционе двухэтажное здание на улице Свободы, 42, в котором располагался офис МУП «Яргорэлектротранс». За помещение площадью 614 кв. метров было выручено 68,5 млн. рублей при стартовой цене 38,1 миллиона. Схватка покупателей была жаркой, цена росла при каждом шаге почти на 2 миллиона. Аукционист трижды ударил молотком только на шестнадцатом шаге. В итоге цена квад-

ческой недвижимости насытится, то и муниципальные объекты будут падать в цене, дешевле станет аренда. Пока до этого мы еще не дошли.

ПРЕФЕРЕНЦИИ ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ

Самой скандальной приватизационной историей стала покупка гостиницы «Волга» за 91,6 млн. рублей путем публичного предложения. Однако новые владельцы не смогли в нее въехать, так как арендаторы предъявили договор долгосрочной аренды с очень низкой платой за площади. Начались судебные тяжбы, захваты здания и другие прелести раздела собственности.

– Суд признал незаконность обременения при продаже «Волги». Оказалось, что договор аренды, заключенный КУМИ, не прошел госрегистрацию. Самое главное, что не было четко прописано, какое имущество сдано в аренду, – сказал Ерегин.

– Мы выиграли суды, – заметил Мухин, – часть площадей бывшей гостиницы продали, идет реконструкция. Но целый год ушел на тяжбы вместо того, чтобы получать доходы от бизнеса на этих площадях. Кстати, такие договоры аренды влияют на цену недвижимости на аукционе: без обременений она была бы выше и доходы бюджета больше.

Скандальное выяснение отношений между новыми собственниками и арендаторами случалось и ранее. Поэтому представители бизнеса Ярославля обеспокоены своей судьбой. Они предлагают изменить федеральное законодательство, предоставив арендаторам – субъектам малого предпринимательства право первоочередного выкупа своих помещений.