

АНАЛИЗ

Муниципальная распродажа

Городское имущество нередко реализуется в Перми по гораздо меньшей цене, чем реально стоит

Людмила Максимова

Аналитики Пермской городской думы оценили результаты приватизации муниципального имущества в 2013 году. На их взгляд, стоимость городского имущества при продаже искусственно занижалась. Выборочный анализ реализуемых объектов недвижимости показал крайне незначительный размер стоимости 1 кв. м отдельных объектов.

Осуществленном занижении стоимости продажи муниципального имущества свидетельствуют и имеющиеся факты его перепродажи после приобретения по ценам, значительно отличающимся от первоначальной. Так, в частности, на сайте avito.ru perm в мае–июне были размещены объявления о продаже имущества, которое по площади и адресу аналогично муниципальному имуществу, реализованному в 2013 году. При этом стоимость продажи имущества возросла — от двух до семи раз за 1 кв. м.

По мнению экспертов, искусственное занижение цены стало возможным из-за несовершенства федерального и муниципального законодательства.

Продажа здания без земли

Отдельно стоящее здание вместе с гаражом по адресу ул. Екатеринбургская, 80 было продано всего за 91 тыс. руб. Согласно характеристике объекта имущество было отчуждено без земельного участка. При этом новый хозяин здания в соответствии с Земельным кодексом РФ имеет право получить в собственность земельный участок, расположенный в центре города.

И такие случаи не единичны. Дело в том, что федеральный закон №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» позволяет при определении рыночной цены объектов недвижимости фактически не учитывать стоимость расположенных под ними земельных участков в случае, если такие земельные участки не сформированы и не поставлены на кадастровый учёт.

При этом муниципальное законодательство предполагает возможность деления отдельно стоящих зданий на лоты и продажи их в качестве встроенных нежилых помещений. Такой механизм позволяет уйти от межевания земельного участка под отдельно стоящим зданием, а значит, и от постановки на кадастровый учёт. На практике это приводит к оценке исключительно конструктивных элементов объекта, без учёта стоимости «места размещения», которое в действительности может мно-

гократно превосходить стоимость такого объекта.

Проблемы законодательства усугубляются при продаже объектов недвижимости по преимущественному праву выкупа, так как он не предусматривает рыночного механизма корректировки первоначально определённой оценщиками цены продажи — торгов.

Предложение экспертов: исключить возможность оценки стоимости отчуждения отдельно стоящих объектов муниципального имущества без земельного участка.

Продажа без цены

Комплекс отдельно стоящих зданий по адресу ул. Ольховская 24, общей площадью 1,6 тыс. кв. м с земельным участком площадью 17,5 тыс. кв. м был реализован способом «продажа без объявления цены». Стоимость продажи составила 8 млн руб. По неофициальным данным департамента земельных отношений администрации Перми, кадастровая стоимость только земельного участка по этому адресу составляет 74,4 млн руб., то есть в девять раз выше цены продажи.

Такие способы, как продажа посредством публичного предложения или продажа без объявления цены, по мнению экспертов, являются неэффективными.

В заключении Контрольно-счётной палаты Перми на отчёт о результатах приватизации муниципального имущества говорится о том, что посредством публичного предложения цены и без объявления цены бюджет города не получил доходы в сумме более 140 млн руб. Снижение цены посредством публичного предложения цены и без объявления цены составило 42 и 57% соответственно.

Предложение экспертов: разработать порядок и критерии принятия решения о продаже объектов муниципальной собственности посредством публичного предложения и без объявления цены с учётом конъюнктуры рынка. До утверждения указанного порядка и критериев осуществление приватизации имущества данными способами приот-

ЗАПИСКИ ФЕНОЛОГА

Шантаж, реформа, Новый год

Политинформация, инсайд, а также слухи и сплетни от «Нового компаньона»

Число законопроектов, касающихся реформы местного самоуправления в Прикамье, достигло четырёх. Три из них предполагают прямые выборы глав территорий (мотивы авторов понятны, все — готовые кандидаты в мэры Перми). В четвёртом, внесённом в краевой парламент от имени Совета муниципальных образований Пермского края, речь идёт о тотальном внедрении системы, уже обкатанной в Перми и Пермском районе, — с избранием главы из числа депутатов и наймом сити-менеджера.

В администрации губернатора, видимо, считают, что таким образом очень технично «умыли руки». Для знающих людей это начальственное лукавство, конечно же, — разговоры в пользу бедных.

У муниципальных глав очень и очень многих территорий Прикамья, которые в большинстве своём избирались в ходе прямых выборов, мнение по поводу реформы не столь однозначное. Теперь их позицию будут всеми силами приводить к общему знаменателю.

Кому-то будет больно.

Ещё одним «гвоздём» сентябрьской «пленарки» Законодательного собрания Пермского края наверняка станет законопроект Алексея Бурнашова по отмене региональной льготы на прибыль. Исполнительная власть региона наверняка будет выступать резко против этого предложения. Соответствующие аргументы найдутся в том числе и у многих «промышленных генералов» в депутатском корпусе.

Олега Чиркунова во власти нет уже более двух лет, а придуманные им «фишки» вовсю распробовали новые начальники. Впрочем, есть предположение, что реальные мотивы отдельных членов краевого кабинета министров не имеют никакой связи с макроэкономикой. Злые языки говорят, что эта льгота позволяет в рамках соглашения с НК «ЛУКОЙЛ» концентрировать под контролем чиновников существенные внебюджетные средства, которые могут распределяться безо всяких согласований с депутатами и «лишних» конкурсных процедур. Учитывая, что цена этого вопроса — почти 1 млрд руб., он становится весьма принципиальным.

С сожалением прогнозируем, что большинства депутатских голосов этот законопроект Бурнашова не наберёт.

С ещё большим сожалением констатируем, что наш прогноз по Экопромбанку не сбылся. Политическая карьера Владимира Нелюбина пребывает теперь если не под большим вопросом (хотя это так), то как минимум нуждается в мощной перезагрузке. Чего не скажешь о его процветающем авторитетном конкуренте из Пермской городской думы.

Вот и Константин Окунев на днях, пространно рассуждая в очередной раз о препятствиях на пути возвращения прямых выборов в Перми, пришёл к выводу о том, что «Владимир Плотников контролирует не только Пермскую городскую думу, но и администрацию губернатора с краевым парламентом в придачу». Это явно цитата недели, если не наступающего нового политического года.

Хорошей иллюстрацией заботы нынешнего краевого правительства о ситуации на местах служит байка про приключения долгов одного из коммунальных предприятий Прикамья.

Муниципальное унитарное предприятие Горнозаводска, которое обслуживало не самый образцовый жилой фонд и являлось поставщиком воды и тепла для не самых добросовестных управляющих компаний, накопило критическое количество долгов (около 70 млн руб.) и попало под процедуру банкротства. Поскольку ликвидного имущества у МУПа из города такого масштаба было явно маловато, долги перед газовиками и энергетиками с хорошим дисконтом были выставлены на торги.

Администрация Горнозаводского муниципального района обратилась к краевому правительству с просьбой разрешить им использовать собственные средства фонда софинансирования расходов и выкупить «кредиторку» МУПа. Ход, как показали дальнейшие события, был бы абсолютно правильный. Но в ответ на это обращение из Перми пришёл отказ.

В итоге на торгах право требования уплаты долга МУПа было куплено московской юридической конторой примерно за 25% от номинала, около 17 млн руб.

Оформив сделку, московские юристы, естественно, насчитали все возможные пени и проценты за пользование чужими денежными средствами, увеличив долг уже почти до 100 млн руб., после чего вышли с серией исков в арбитраж как к МУПу, так и к администрации Горнозаводского района — ведь местная власть является учредителем коммунального оператора, а субсидиарной ответственности никто не отменял.

Все суды новые кредиторы успешно выигрывают. Долги придётся заплатить муниципалитету. Разницу положат себе в карман пронырливые москвичи.