Ru En

30.01.2018

Навстречу бизнесу: приобретение неиспользуемого госимущества станет доступнее

В Беларуси в государственной собственности находится более 120 млн кв.м площадей, из которых 1,9% не используется. Это потенциальные предприятия с новыми рабочими местами, подсобные хозяйства или жилые помещения. Вовлечение неиспользуемых или неэффективно используемых объектов в хозоборот становится все динамичнее, совершенствуется законодательная база. Об итогах вовлечения объектов в хозоборот и о том, как для этого планируется стимулировать бизнес, корреспонденту БЕЛТА рассказала начальник главного управления распоряжения имуществом Государственного комитета по имуществу Виктория Васильева.



– Сколько ранее неиспользуемых объектов недвижимости получили вторую жизнь в 2017 году?

– Были запланированы мероприятия по 3 тыс. 515 объектам государственной недвижимости. Речь идет в том числе о мероприятиях по сносу. В хозяйственный оборот вовлечены 2 тыс. 124 объекта, что на 600 объектов больше, чем в 2016 году. В лидерах Гомельская и Брестская область.

Необходимо выделить одно из главных направлений – продажи на аукционных торгах. Всего в 2017 году предлагалось более 1,5 тыс. объектов, проведено 2,5 тыс. аукционов. Каждый третий объект нашел нового собственника, реализовано 552 объекта. При этом 15% выкуплены по начальной цене. Речь идет об объектах, которые имели изначально привлекательность для будущих покупателей. По законодательству начальная цена продажи на аукционах понижается на 20% после первых нерезультативных или несостоявшихся торгов, на 50% – после вторых и далее до 80%. Если объект остается невостребованным, его стоимость понижается до одной базовой величины (в

настоящее время составляет Br24,5). В минувшем году почти половина объектов (253) приобретены за одну базовую под конкретные проекты. Это может быть предпринимательская деятельность, организация личного подсобного хозяйства. Возможно приобретение объектов под жилье, к примеру, зданий бывших ФАПов, школ в сельской местности.

– Возможность покупки недвижимости за одну базовую существует уже около десяти лет. Насколько охотно ею пользуются начинающие предприниматели?

– Популярность неиспользуемых и неэффективно используемых объектов остается, они действительно необходимы как населению, так и экономике страны. Это та малая доля недвижимости, которую можно приобрести за копейки, чтобы начать самостоятельную экономическую деятельность. При этом покупатели обязуются выполнять взятые на себя обязательства, для юридических лиц и ИП это использование в предпринимательской деятельности, для физических лиц – реконструкция под жилые помещения и (или) для ведения личного подсобного хозяйства. Это предусмотрено Указом от 4 июля 2012 года № 294 «О порядке распоряжения государственным имуществом».

Объекты за базовую величину приобретают в основном начинающие предприниматели. Так, в Могилевской области предприниматель приобрела объект за одну базовую под оказание ритуальных услуг. Потом она стала покупать объекты в разных районах области также за одну базовую и открывать свои точки. Безусловно, эта возможность рассматривается в большей степени в качестве поддержки малого предпринимательства.

Законодательство позволяет выставлять на торги в сельской местности любой объект за базовую величину. Думаю, что если предприниматель придет с конкретным предложением, то практически каждый райисполком примет решение по такой продаже.

– Как быть со зданием, которое по своим техническим характеристикам еще могло бы принести пользу, но по каким-то причинам остается без хозяина?

– В основном подобные объекты располагаются в сельской местности, удаленной от трасс, железнодорожных путей. Они часто расположены в деревнях, где отмечается тенденция снижения численности населения. Если объекты побывали на аукционах, но не были приобретены, то может приниматься решение о сносе. Здесь есть нюансы. Если речь идет о здании, к примеру, бывшей школы, то его снос может вызвать резонанс. Посудите сами, легко ли жителям смотреть на то, как сносят школу, в которой они когда-то учились. Тем более если она в хорошем состоянии, ее строили на века. В таких случаях объекты предоставляем под любые предложения, вплоть до безвозмездной передачи. Сегодня в Беларуси насчитывается 368 таких объектов.

– Снос объектов требует значительных затрат, разработки проектно-сметной документации…

– Да, затраты на проведение работ играют определенную роль. Если здание принадлежит бюджетной организации, то средства для сноса направляются из соответствующего бюджета. Если объект закреплен за предприятием, эти деньги берутся из оборотных средств, которые могли бы направить на модернизацию либо увеличение производительности. Сегодня не все такие объекты снесены.

– Выявляются ли случаи сокрытия неиспользуемого имущества?

– Политика, выстроенная Государственным комитетом по имуществу и территориальными фондами, позволила сделать так, что предприятия, учреждения не заинтересованы в сокрытии имущества. Наоборот, руководители понимают, что это определенный балласт, и от него надо избавляться. Конечно, предпринимались, скажем так, и карательные меры – когда в ходе мониторингов выявлялись такие объекты на предприятии и позднее они не были указаны в календарных графиках по вовлечению. Руководитель утверждал, что имелись планы на его

продажу или аренду, вместе с тем информация об объекте нигде не была размещена, никто о нем не знал, следовательно, работа не проводилась. Возможно, пугает сама обязанность проведения подготовительной работы перед продажей либо сносом. Ранее этого страха было больше. Может быть, еще и поэтому сейчас наблюдается небольшой рост неиспользуемого имущества.

Думаю, что законодательно закрепленное упрощение сноса положительно повлияет на возможность приобретения объектов, то есть в случаях, когда покупателей интересует сама площадка. Земельные участки предоставляются с условием сноса ветхих объектов новыми собственниками. Это предусмотрено изменениями в Указ № 100 «О мерах по совершенствованию учета и сокращению количества пустующих и ветхих домов в сельской местности». Упрощена процедура продажи ветхих и пустующих домов. На территориях, где спрос на такие объекты минимален, исполкомы могут принимать решение о прямой продаже.

– Как в дальнейшем планируется упрощать вовлечение в хозоборот неиспользуемого имущества?

– Подготовлен проект изменений в Указ № 294 «О порядке распоряжения государственным имуществом», это базовый документ. Предусмотрены меры, которые уменьшат сдерживающие факторы. Среди них сокращение шагов продажи объектов на аукционах. Анализ показал, что лишь 2,5% от всего приобретенного имущества было куплено со снижением цены на 20%. Этот шаг, можно сказать, бесполезный, а затраты на проведение аукционов остаются - как трудовые, временные, так и денежные. Планируется объединить аукционы по продаже имущества за базовую величину для использования в предпринимательской деятельности и в целях реконструкции под жилье. То есть снова сократятся затраты и временной период. Расширится список населенных пунктов, где теперь можно будет изначально приобрести объекты за базовую величину.

Кроме того, предполагается оформление рассрочки на приобретение имущества. Покупатель получит полное право написать соответствующее заявление, и ему предоставят рассрочку максимум на три года. Это может быть также арендатор, который намерен купить объект, который он арендовал более трех лет. Объекты недвижимости под снос можно будет приобрести даже без переоформления. Эти нормы предполагаются в унисон Декрету № 7 «О развитии предпринимательства».

В целом в 2018 году планируется продолжить активную работу по сокращению неиспользуемых объектов, расширить применение электронных торгов.

– В чем их преимущества перед традиционными торгами?

– Электронные торги позволяют задействовать более широкий круг населения. На аукцион, который проходит по привычным правилам, надо приехать в соответствующий территориальный фонд и присутствовать там, пока идут торги. Электронные торги позволяют оставаться дома в любой части страны и участвовать в аукционах. Мы надеемся на более активное участие желающих приобрести неиспользуемое имущество и рассчитываем на рост продаж. Кроме того, все признают, что электронные торги - наиболее прозрачная система продаж, которая практически полностью исключает коррупционную составляющую.

Вера СЕРГЕЕВА, БЕЛТА
(фото - БЕЛТА)

Теги: Госкомимущество, указ, земельные вопросы, недвижимость, интервью

Популярное

10 Августа 2023 Имущественные налоги: в чем особенности 2023 года и что будет при несвоевременной уплате *21 Августа 2023* Новации правового регулирования выплаты пособия по нетрудоспособности *18 Августа 2023* Президент Беларуси собрал совещание о готовности системы образования к новому учебному году *25 Августа 2023* Александр Лукашенко посетил Белорусский государственный университет *16 Августа 2023* МВД о том, как правильно распорядиться находкой *4 Августа 2023* Материально-техническая база, питание, учебные программы. Игорь Петришенко о готовности школ к учебному году

При использовании материалов активная гиперссылка на pravo.by (право бай) обязательна.

Контактная информация по вопросам наполнения pravo.by.

© Национальный центр правовой информации Республики Беларусь, 2003-2023