

В чужих руках ноготок с локоток

Можно было не обратить внимания на передачу универмага, если бы не постоянные разговоры о поддержке малого и среднего бизнеса. Почему-то в реальности эта поддержка поворачивается к предпринимателям совсем не тем боком. На фоне развернувшихся событий вполне допускаю, что виноваты в том сами предприниматели и их неумная жадность. Не зря ведь говорят: не столько смущает свой убыток, сколько чужой прирост.

Но пока о предыстории событий. После того, как Таймырский округ превратился в муниципальный район, универмаг «Норильск», равно как и многие другие торговые здания Дудинки, а также склад бакалейной базы, отдали в собственность городской казны. За исключением встроенно-пристроенных в жилые дома помещений, которые являются собственностью ОАО «Таймырбыт» - он вправе продать эти площади или сдать их в аренду тем же коммерсантам.

По словам Владимира Фрерса, генерального директора ООО «Корона», который долгие годы являлся главным арендатором универмага, его предприятие ежегодно отдавало в городскую казну более четырех миллионов рублей в качестве арендных платежей. Кроме того, налог на добавочную стоимость и прочие отчисления, поступающие в федеральный и краевой бюджеты, доводили общую сумму платежей до семи миллионов рублей. После передачи универмага в ведение КБУ, ручеек арендных платежей в бюджет города иссяк. Но зато в карман МУП он полился полноводной рекой.

В ноябре 2011 года нам прислали уведомление, что аренда помещений универмага повышается в 2,5 раза, - сказал Владимир Фрерс. - Потом моему бухгалтеру сказали, что в мэрии кто-то ошибся. Я уехал в отпуск, а когда вернулся, снова принесли письмо, в котором говорилось, что Городской совет депутатов принял новую Методику расчета арендных платежей, в соответствии с которой арендная плата возросла сразу на 109 процентов. Мы платили за аренду универмага 356 тысяч рублей в месяц, а нам выставили 742 тысячи рублей. Почувствуйте разницу! Я сразу же разослал письма в Комитет по управлению муниципальным имуществом и мэру о несогласии с новыми арендными ставками, потому что это вынуждало нас на 30 процентов поднять арендную плату субарендаторам.

Надо сказать, что повышение ставок произошло не для всех арендаторов, а только для ООО «Корона».

На такой шаг муниципалитет пошел в связи с тем, что с 1 января 2012 года ООО «Корона» как главный арендатор универмага потерял привилегию в виде снижения арендных платежей - летом по решению Городского совета была изменена соответствующая Методика расчетов, и из нее исчез специальный понижающий коэффициент, рассчитанный на арендаторов и организаторов крупных торговых центров.

Для розничной торговли коэффициент 10, а для организаций крупных торговых центров применялся понижающий коэффициент 6, - пояснил Роман Ганул, первый заместитель руководителя городской администрации, - получалось, что аренда других торговых помещений, принадлежащих городской казне, была на 67 процентов больше, чем у ООО «Корона». Депутаты посчитали, что это неправильно и экономически неоправданно. С 1 января для ООО «Корона» муниципалитет поднял арендные ставки на 117 рублей за один квадратный метр полезной площади здания, а «Корона» субарендаторам подня-

ли парата) не могли превышать 200 рублей за один квадратный метр. В подтверждение приводились данные по другим торговым и офисным объектам города. Вывод был однозначным - общие расходы ООО «Корона» не должны превышать 424 рублей за один квадратный метр полезной площади универмага, а доходность каждого квадратного метра, сдаваемого по минимальной цене 700 рублей в месяц, по расчетам администрации должна была составлять 276 рублей. Из этих денег надо было делать дополнительные ремонты, платить налоги.

В мэрии не скрывали, что при разработке новой Методики расчета арендных платежей администрация города исходила из того, что арендаторы, потерявшие привилегию в виде понижающих коэффициентов, будут социально ответственными, и разделят увеличение расходов с субарендаторами, а также оптимизируют собственные управленческие и коммунальные расходы. В этом случае рост платежей субарендаторов универмага не превысил бы 8-9 процентов, что сопо-



ООО «Корона» на 1,6 млн. рублей уменьшилась налоговая нагрузка, так как предприятие перестало платить налог на добавочную стоимость. После этих передвижек главным арендодателем стал Комплекс бытовых услуг, а Корона - таким же арендатором, как все остальные.

Фрерс не оценил очевидных, по мнению мэрии, преимуществ и за защитой сво-

сил финансовой помощи. Но на те средства, что были выделены казной, с ремонтом не размахнешься, и предприниматель пошел по проторенному пути - взял заем у частных лиц и в банке, рассчитывая постепенно расплатиться с кредиторами и строителями. Всего, по словам Фрерса, на ремонт было потрачено 12 миллионов рублей, собственный товар

«Корона» говорит, что мусор и битый кирпич с третьего этажа вывозили машинами. Однако ни та, ни другая сторона не оспаривают, что кровле требуется капитальный ремонт. Кроме того, как говорит Антон Чететкин, КБУ предстоит заниматься вентиляцией и пожарной сигнализацией. Эти проблемы родились не сегодня и не вчера, но по неизвестным руководству КБУ причинам требования контролирующих инстанций в свое время не возымели должного воздействия.

По поводу кровли, системы отопления и прочих подробностей технического состояния здания, руководство ООО «Корона» знало и, как уверяет Фрерс, решало эти проблемы собственными силами, не допуская аварийных ситуаций.

По условиям договора аренды, текущий и капитальный ремонт объекта - обязанность арендатора, - говорит Роман Ганул.

С этим не поспоришь. Однако тот ремонт, что сделан в универмаге стараниями главного арендатора, не спишешь на все обязательство. Вполне можно было бы довольствоваться тем, что имелось в его распоряжении и не морочить голову с третьим этажом, не менять дизайн и планировку первого этажа, тем более что все это - казенное имущество, которое по действующему закону ни один предприниматель не смог бы выкупить в собственность.

За годы, прошедшие с момента реформы ЖКХ, все мы, жители Дудинки, худобно стали разбираться в том, кто и что должен платить за текущий и капитальный ремонт жилых зданий. Тех жильцов, чьи квартиры являются муниципальной собственностью, а сами жильцы социальными нанимателями, ни муниципалитет, ни ЖКХ не вправе заставить вкладывать больше того, что оплачивается в рамках квартплаты, потому что хозяин их квартир - казна. Думаю, эта ситуация ничем не отличается от той, что сложилась в универмаге «Норильск». Коль собственник имущества - городская казна, она и должна бы заниматься финансированием капитальных ремонтов за счет собственных средств либо на паях с главным арендатором.

Другое дело, что с момента передачи универмага в собственность городской казны прошло не так много времени, чтобы разом отремонтировать все, что годами требовало капитальных затрат. Но это уже, как говорится, другая песня.

♦ **Ирина АПЛЕСНЕВА.**

*Продолжение следует...
Фото Александра Супрунюка.
Рисунок Игоря Кийко.*

Сосед спать не дает: хорошо живет

О нуждах власти, предпринимателей и «маленького» человека

«Как ты думаешь, есть ли такая казна, которой деньги не нужны?» «Ты в своем уме? - вопросом на вопрос ответил собеседник. - Кто ж отказывается от денег?» Вот и я так думала, а недавно ход моих мыслей изменили два обстоятельства. Одно - обыденное, на первый взгляд, - универмаг «Норильск», площади

которого многие годы арендовал известный в городе предприниматель, один из первых бизнесменов 90-х Владимир Фрерс, администрация города передала в хозяйственное ведение городскому муниципальному предприятию «Комплекс бытовых услуг». О другом речь пойдет в конце статьи.

ла ставки на 150 рублей. По нашему мнению, им следовало оптимизировать управленческие расходы, но этого не было сделано.

В официальном письме администрации города в ответ на обращения субарендаторов универмага указывалось, что арендная ставка за квадратный метр полезной площади для ООО «Корона» установлена в размере 224-х рублей, а расходы самой «Короны» на управление, техническое и коммунальное обслуживание в 2011 году составили чуть более 9 миллионов рублей, что выходило по 228 рублей на каждый метр полезной площади. По расчетам мэрии, экономически обоснованные расходы главного арендатора на коммунальное и техническое обслуживание (вместе с содержанием управленческого ап-

поставим с уровнем инфляции. Следуя логике чиновников, на повышение арендной платы Фрерс должен был ответить оптимизацией расходов на собственные нужды. Может, и ответил бы, если бы городская администрация поддала достойный пример из собственной практики...

Не по всякой голове Корона...

Универмаг передали в ведение МУП «КБУ». По словам Романа Ганула, главным аргументом в этом вопросе послужили многочисленные обращения субарендаторов, техническое состояние здания и несговорчивость Фрерса, отказавшегося платить повышенную аренду. В мэрии считают, что придумали неплохой ход - отдать универмаг муниципальному предприятию, в результате чего для

их прав обратился в Арбитражный суд, а кроме того, разослал письма в антимонопольную службу и другие инстанции.

В этом клубке противоречий хотелось бы отметить одно обстоятельство: по собственной инициативе Фрерс сделал пригодным для работы третий этаж здания, который был выведен из эксплуатации и не рассматривался как торговое помещение. До 2004 года там были обычные склады. Теперь на третьем этаже располагаются парикмахерские и другие торговые точки.

В то время универмаг принадлежал окружной казне, и нам за проведение ремонта возместили меньше трети потраченной суммы, - поясняет предприниматель. - Два года назад на первом этаже универмага случился пожар. В тот год городские депутаты приняли решение предоставить нам скидку по арендным платежам на 288 тысяч рублей - это даже меньше месячной арендной платы. Что можно было сделать на эти деньги? Покрасить, побелить и оставить все, как было до пожара.

Но человек, который захлупленную территорию сумел превратить в помещение, дающее прибыль, не мог остаться равнодушным к «лицу» здания - первому этажу. Предприниматель решил сделать капитальный ремонт и в этом мог рассчитывать только на собственное предприятие.

Не думаю, что Фрерс не посвящая в свои планы муниципалитет, поскольку про-

предприниматель не закупал, потому что деньги вложил в ремонт. Но уж если казна передала универмаг в хозяйственное ведение муниципальному предприятию, оно, как считает генеральный директор ООО «Корона», и должно оплатить долги за ремонт, а это почти половина потраченной суммы.

Ни казна, ни КБУ кредиторам платить не хотят, - говорит Фрерс. - И логику такой позиции невозможно понять.

Поскольку в этом деле две заинтересованные стороны - предприниматель и муниципалитет - логика каждого согласуется с их собственными потребностями.

Здание универмага стареет, нуждается в ремонте и надлежащем уходе, - говорит Роман Ганул. - К 2012 году мы получили такую картину: кровля в ужасном состоянии, по осени происходят постоянные залития. В здании отсутствует система пожарной сигнализации, не организованы меры первичной пожарной безопасности, что привело к пожару на первом этаже. В полный упадок пришла система вентиляции. Комплекс бытовых услуг занимается тем, что восстанавливает ее.

Свое мнение по этому поводу высказал и генеральный директор МУП «Комплекс бытовых услуг». По утверждению Антона Чететкина, мягкая кровля универмага завалена строительным мусором, который строители якобы поднимали вверх, когда делали ремонт на третьем этаже. Не берусь утверждать обратное, сама не

