

И за рубль не берут

Администрация Твери готова отдать второе здание из списка объектов культурного наследия по программе «Аренда за рубль» в обмен на его реставрацию силами арендатора. Всего таких объектов в списке 17. Инвестиционный интерес к ним пока никто не проявил

Объект оказался «сырым»

Напомним, что первым таким зданием в прошлом году стал бывший жилой дом середины XIX века на улице Жигарева, 13. Сейчас на торги собираются выставить дом №83 во Дворе Пролетарки. Это нежилое здание начала XX века площадью 506 кв. м является объектом культурного наследия. Предлагаемая цена та же, что и в случае с домом на Жигарева, — 1 рубль за квадратный метр со второго месяца аренды (в первый — 192 рубля) с обязанностью арендатора восстановить объект.

Правда, проект пока «сырой». По словам Павла Иванова, заместителя начальника городского департамента управления имуществом, Главное управление по охране культурного наследия еще не проводило техническое обследование здания, его состояние неизвестно. Если оно будет признано неудовлетворительным, то, по закону, объект культурного наследия в таком состоянии отдавать в льготную аренду нельзя. Да и стоимость восстановительных работ будет по-



нятна только после обследования. Пока же Иванов отметил, что зданию необходима замена окон и дверей.

Потенциальные арендаторы о себе еще не заявили. Председатель комитета Вадим Рыбачук связал это с низкой информированностью горожан о возможности такой льготной аренды.

Также у замначальника имущественного департамента запросили обоснование предлагаемого срока льготной аренды — на 20 лет. В итоге проект решения депутаты поддержали, кроме как раз 20-летнего срока аренды. То есть самого главного, ведь срок аренды и является основополагающим для принятия решения потенциальным арендатором.

Аренда за рубль в Твери не пошла

Можно предположить, что реклама аукциона вряд ли привлечет большое количе-

ство потенциальных инвесторов. Потому что хлопотное это дело — проводить работы по сохранению объекта культурного наследия. Нужно сделать не просто капремонт, а провести работы в соответствии с федеральным законодательством, в течение первых пяти лет аренды. Арендатор сам должен изготовить и согласовать проектно-сметную документацию, пройдя при этом адювы круги. Если в сроки не уложится, штрафные санкции — тут как тут, а также доначисление аренды по рыночной стоимости за весь срок аренды. При этом стоимость ремонта одного квадратного метра в таком специфическом здании автоматически возрастает. Если бы здание на Пролетарке было новостройкой, то его ремонт, согласно среднестатистическим расценкам, обошелся бы арендатору более чем в 5 млн рублей (при цене 10 тыс. рублей за кв. метр).

Программа — восстановление памятников архитектуры за минимальную аренду — действует во многих областях страны. При едином федеральном подходе регионам дается право самим формулировать условия.

Согласно региональному закону, который был принят в 2015 году, договор о льготной аренде подписывается сроком на пять лет, затем ставка может быть иной. Также в договоре может быть предусмотрена возможность последующего выкупа. Конечно, все нюансы можно прописать в договоре, однако есть множество законных способов его расторгнуть. Предприниматель понимает, что никаких гарантий через пять лет (а это срок, за который работы должны быть обязательно выполнены) остаться в здании на выгодных для него условиях, нет. Возможно, поэтому инвесторы не выстраиваются в оче-

редь — ни тверские, ни какие-то еще. К примеру, судьба здания Речного вокзала обсуждалась во время принятия закона, а инвестор так до сих пор и не найден. Тем временем в других крупных городах программа является востребованной.

Разлетаются как пирожки

В Твери выставляется второй объект, а власти Казани подводят промежуточные итоги проекта «Арендные каникулы», в рамках которого предпринимателям предоставляются помещения на льготных условиях. Объекты из-за плохого состояния тоже прежде были не востребованы. Как отмечают чиновники, всего в перечень таких помещений вошло 106 объектов. Из выставленных на торги 87 помещений реализовано 53. 46 предпринимателей уже заключили договоры, в 11 помещениях арендаторы приступили к работе. В помещениях открыты hostels, швейные мастерские, салоны красоты. И это за год, после того как Дума Казани утвердила новый порядок предоставления аренды недвижимости малому и среднему бизнесу! Согласно ему, первые два года будут действовать «арендные каникулы» — помещения будут предоставляться бесплатно. В третий год необходимо будет платить 25% от указанной в договоре арендной платы, в четвертый — 50%, в пятый год — 75%. При заключении договора на новый срок предприниматель будет оплачивать полную аренд-

ную ставку. То есть условия более жесткие, чем в Твери, а программа работает.

В Москве такие объекты вообще разлетаются как горячие пирожки. Аренду отдают бизнесу сроком на 49 лет. В среднем в год выставляется 10 объектов, и цена за лот в процессе торгов повышается на 300-500% от начальной. Торгуются по 10-12 участников. Впоследствии предусмотрена субаренда. Несмотря на наличие списка объектов, город, в случае отсутствия рыночного интереса, сам занимается восстановлением памятников архитектуры за счет бюджета.

Что, кстати, и предлагал делать в свое время тверской девелопер Павел Парамонов. Также он говорил, что необходимо снизить риск потерь для бизнеса, спустя пять лет компенсируя ему все затраты на ремонт. В этом случае, даже если здание невозможно по каким-то причинам будет выкупить в собственность, появляется хоть какая-то целесообразность участия в программе «Аренда за рубль» в том виде, как она у нас написана чиновниками. А вообще, и так ясно, что условия должны быть более продуманными, если нужен результат. Да, Тверь не Москва (хотя при этом в Москве — 49 лет аренды против наших «от 5 до 20»). Но, с другой стороны, и Татарстан тоже не Москва, а проект чиновникам Казани удалось успешно реализовать за год на более жестких условиях.

Ольга БАХТИЛОВА

Отказались спустя год

Депутаты отказались от инициативы по возвращению прямых выборов мэра Твери

19 апреля депутаты Тверской городской думы собрались на внеочередное 113-е заседание. Его ключевым вопросом стал отзыв решения ТГД от 27 апреля 2016 года. Год назад депутаты собирались обратиться в областной парламент, чтобы попросить разрешения внести поправки в Устав Твери и вернуть прямые выборы главы города.

Теперь автор инициативы — «единоросс» Сергей Делакон — решил ее отозвать. Как пояснил депутат, решение потребовало доработки. Какой именно, он не уточнил, но намекнул, что Законодательное собрание не утвердит их инициативу. А потом добавил, что для жителей Тве-

ри этот вопрос вообще не принципиален.

«Давайте честно признаемся — позиция не имеет четкой трактовки у населения Твери: есть за, есть против. И еще более честно сами себе признаемся: львиная доля — равнодушны. И делать данный вопрос определенным политическим инструментом, с моей точки зрения, неправильно. Мы являемся избранными наших горожан. Горожане скажут — будем работать в этом направлении», — пояснил депутат.

Его поддержали коллеги, отметив, что тверитяне больше волнуют бытовые вопросы — ровные ли в городе дороги, чистые ли дворы и не течет ли крыша.

Решение отозвать инициативу раскритиковали представители других фракций. Коммунист Сергей Шишков назвал его театром абсурда.



Теперь автор инициативы — «единоросс» Сергей Делакон — решил ее отозвать. Как пояснил депутат, решение потребовало доработки. Какой именно, он не уточнил, но намекнул, что Законодательное собрание не утвердит их инициативу. А потом добавил, что для жителей Твери этот вопрос вообще не принципиален.

«В том году мы за прямые выборы, в этом — против. Так нельзя, товарищи, колебаться вместе с линией партии».

Он предложил провести опрос населения, чтобы узнать, хотят ли жители города прямых выборов мэра.

Елена Лебедева (фракция «Справедливой России») напомнила, что неко-

торые даже строили на возврате прямых выборов свою предвыборную программу. Логика Сергея Делакона «Зачем мы понесем документ, за который все проголосовали единодушно, в Законодательное собрание, потому что там она его завернут» она сравнила с утверждением «Зачем мыть посуду — все равно она будет грязная». По ее

мнению, у депутатов было достаточно времени, чтобы «отработать документ как положено», а не дожидаться, когда жители начнут писать в прокуратуру.

Несмотря на прозвучавшую критику, решение было принято большинством голосов в двух чтениях.

Сейчас глава администрации Твери (сити-менеджер) выбирается депутатами и представля-

телями губернатора на конкурсной основе, а главой Твери (мэром) является председатель Городской думы. Полномочия главы администрации истекли в сентябре 2017 года. После этого должности мэра и сити-менеджера будут объединены.