



Массовая приватизация государственных унитарных предприятий, о необходимости которой так долго говорило столичное правительство, теперь уже дело решенное. Более половины городских ГУПов - 722 из 1148 - в ближайшие годы изменят свою организационно-правовую форму. Именно такие параметры приватизации определены недавно утвержденной среднесрочной программой приватизации (продажи) имущества Москвы на 2005 - 2007 годы. Это поистине революционное решение подробно прокомментировал на встрече с журналистами руководитель Департамента имущества Москвы Владимир СИЛКИН.

ПРИГОВОРЕННЫ К ПРИВАТИЗАЦИИ

ДОЛОЙ ПРЕФЕРЕНЦИИ

- Главная цель, - сказал он в частности, - состоит в том, чтобы вовлечь в рыночный оборот новые предприятия, которые, по нашим оценкам, в условиях рынка и частной собственности будут более эффективны, чем предприятия, имеющие большую государственную составляющую. Мы считаем, что город не должен предоставлять никаких преференций государственным унитарным предприятиям в условиях, когда правительство приняло решение о размещении городского заказа только на конкурсной основе. Все участники рынка должны находиться в равных условиях.

Конкретно имеется в виду, что в течение ближайших трех лет 310 ГУПов приватизируют, 181 ликвидируют и 231 подвергнут реорганизации. Предполагается, что к 2009 году ГУПы исчезнут как организационно-правовая форма, будет упразднено и такое правовое понятие, как хозяйственное ведение. Правда, не надо думать, что предприятия безоглядно прыгнут с молотка.

- Мы не отождествляем программу приватизации с программой продаж, - подчеркнул В. Силкин. - Возможные схемы принятия решений могут быть различными.

РЭПЫ УЙДУТ ПЕРВЫМИ

Все ГУПы поделены на три группы. Первые кандидаты на приватизацию - это предприятия, которые уже сегодня работают в условиях конкурентной среды. Вторая группа - естественные монополисты, такие, как Мосводоканал, Мосводосток, Московский метрополитен и т.д. То есть предприятия, обеспечивающие жизнедеятельность городского хозяйства. И, наконец, третья группа составляют ГУПы, действующие в неконкурентных секторах, там, где ценообразование регулирует город. Имеются в виду социальные значимые предприятия, по которым будут приниматься отдельные решения.

На вопрос «МС» о том, в каких отраслях комплекса городского хозяйства ГУПы будут приватизироваться в первую очередь, руководитель департамента ответил так:

- На мой взгляд, абсолютно понятно, что нет необходимости сохранять городское или государственное присутствие в ГУПах, которые занимаются обслуживанием жилищного фонда. Прежде всего это РЭПы - ремонтно-эксплуатационные предприятия. Все они уже работают в конкурентной среде, обслуживая жилищный фонд и придомовые территории. Сохранятся пока как ГУПы ДЕЗы, выполняющие только функции заказчика, через которые будут проходить в том числе и бюджетные деньги. А вместо всех РЭПов должны работать частные компании, конкурирующие за городской заказ. Таким образом, все РЭПы будут приватизированы в первую очередь.

двух-трех лет фактически не осуществляют финансово-хозяйственную деятельность, не сдают балансы.

- По сути дела, это пустышки, - говорит В. Силкин. - Но поскольку предприятия числятся в реестре государственной собственности, нам необходимо провести процедуру ликвидации. Там имеются кое-какие активы, их надо инвентаризировать и затем продать с аукциона или иным образом. По сути дела, мы подчищаем свой баланс.

Если же говорить о реорганизации ГУПов, то здесь Департамент имущества г. Москвы намерен применять две основные модели - либо разделение, либо слияние. Недавно решением городского правительства 99 аптечных ГУПов были собраны под крышей одного предприятия. Вот что сказал В. Силкин о последствиях этой меры:

- Мы получили мощного игрока на фармацевтическом рынке, на которого приходится около 30 процентов оборота в данной сфере. Увязка такой аптечной системы с оптовым снабжением должна обеспечить снижение цен на рынке лекарств.

ГУПЫ С ВОЗА, ГОРОДУ ЛЕГЧЕ

Ничего случайного в принятом решении нет. Надо учитывать стратегическую цель, которую преследует правительство города: через пять - семь лет основным источником наполнения бюджета должны стать налоги. С точки зрения экономики эффективность ГУПов существенно ниже, чем у рыночных структур, а потому они и не могут обеспечить необходимый уровень отчислений. При стоимости активов всех ГУПов в 770 млрд. рублей их отчисления от чистой прибыли в прошлом году составили только 270 млн. рублей. В то же время доходность открытых акционерных обществ в 25 раз выше, хотя и составляет всего-то около одного процента годовых.

Организационно-правовая форма ГУПа такова, что юридически собственник не может никаким образом повлиять на управление предприятием. Единственный рычаг - административное воздействие. То есть фактическим хозяином ГУПа является менеджмент, а не собственник. К числу достоинств ГУПа можно отнести достаточно жесткие ограничения в части отчуждения недвижимого имущества. В то же время известен не один случай продажи этой недвижимости помимо воли собственника с применением процедуры банкротства.

Город намерен также избавиться от своей доли в АО, которые считает неэффективными, убыточными. То же самое относится к случаям, когда пакет акций, принадлежащих городу, настолько мал, что не позволяет проводить свою политику. На сегодня город владеет пакетами акций 606 предприятий. Тратятся значительные средства на хранение акций в специальном депозитарии, содержание офисов, зарплату сотрудникам и т.д. Доходы же от городского портфеля акций минимальны. В прошлом году по итогам работы за 2003 год АО перечислили в городскую казну дивиденды в размере 430 млн. рублей. В этом году можно рассчитывать на 500 миллионов.

Приватизацию пакетов акций Департамент имущества намерен проводить постепенно. На первом этапе планируется продать 150 пакетов общей балансовой стоимостью в 7,2 млрд. рублей. Конечно, их рыночную цену определит независимый оценщик. Однако пакеты акций стратегически важных для Москвы АО не будут приватизированы даже в тех случаях, когда доля города в предприятиях невелика.

Департамент имущества предложил также сократить объемы продаваемой городской недвижимости, чтобы сохранить арендную базу. Ведь именно плата за аренду остается важным источником доходов бюджета. Недвижимость предлагается приватизировать, чтобы потом внести ее в создаваемые городом АО или использовать для увеличения доли города в уставных капиталах.

Петр ПОЛЫНОВ

НАЙДЕТСЯ ЛИ МЕСТО «ХОЛОДКУ»?

Зрелище для истинных дорожников было запредельным: для заделки образовавшейся выбоины в асфальтобетонном покрытии на Люсиновской улице вышел рабочий с мастерком и голубым полиэтиленовым мешком. Недавно прошел дождь, в яме стояла вода, но это не смутило рабочего. Он бросил мастерком в воду черную смесь, слегка подправил ее, притоптал место ногой и ушел на обочину. Промчавшаяся автомашина прировняла колесами бугорок.



- Так за три минуты «холодным» асфальтом можно проводить ямочный и аварийный ремонт на дороге, - подытожил свои действия «штукатур-дорожник».

О так называемом холодном асфальте в стране впервые заговорили лет десять назад. Однако в те времена то ли не нашлось производителей данной продукции, то ли, наоборот, дорожников не удовлетворило качество производимых работ, но прописки в России «холодный» асфальт не получил, а среди дорожников получил прозвище эрзаасфальт. Хотя и заимел все разрешительные сертификаты.

И вот о нем усиленно заговорили вновь, с ним проводятся все новые и новые демонстрационные показы, и в первую очередь в Москве. А когда в Лужниках данную технологию показали Юрию Лужкову, мэр посоветовал дорожно-коммунальным службам обратиться на новшество самое пристальное внимание.

«Холодок» - смесь щебня достаточно мелкой фракции в 3-5 мм (дорожники еще называют его отсевом) и вяжущего на основе специального битума. Хранится и транспортируется в полиэтиленовых мешках по 22 кг или даже в отвалах, поскольку не боится ни жары, ни холода. Ремонт и укладку покрытия можно вести по влажной поверхности, не требующей предварительной подготовки. Работы выполняются круглогодично при температуре от минус 25 до плюс 25 градусов без применения специальной техники и квалифицированного персонала.

- И что, вот так дорожный рабочий может приходиться с мастерком и просто затаптывать выбоину? - интересуясь у генерального директора Б. Сосюлятина, на чем предприятии изготавливается «холодный» асфальт.

- Если площадь небольшая - можно притоптать ногой. Потому что окончательное уплотнение происходит в результате наезда автомобиля. Если площадь больше, можно использовать виброплиту. «Холодок» идеален при исправлении дефектов вокруг колодцев и водо-

приемных решеток - наиболее уязвимых мест на автодорогах.

- Вы хотите сказать, что не требуется катков...

- Ни катков, ни самосвалов, ни фрезы, ни эмульсии, ни ожидания привоза асфальта, ни выставления ограждений, поскольку этому самому горячему асфальту необходимо время для остывания и затвердения. Первоначально наш асфальт дорожке традиционного (на сегодня мешок стоит 50 рублей), но за счет изменения технологии при ямочном ремонте - повторно, именно при ямочном ремонте, о капитальном ремонте автомагистрали мы сегодня не говорим - экономия составляет 40 процентов. Кто умеет считать, мимо не пройдет.

- То есть рабочий, занимающийся уборкой улицы, может взять с собой в дорожную машину мешок асфальта и самостоятельно, не вызывая бригаду ремонтников, ликвидировать аварийную ситуацию?

- Именно так. Стоматологи же ставят нам временные пломбы на большие зубы, чтобы потом приступить к капитальному его ремонту?

Новинка привлекает еще и тем, что является практически безотходной - ее можно многократно использовать. Производители продемонстрировали это наглядно: отбойным молотком отбили уложенный год назад асфальт, раскрошили его ногой и лопатой, чуть смочив водой и тут же засыпали в старую яму. Пустили на отремонтированную «карту» «газель». Та несколько раз проехала по ней, выравнявая кромку - и вроде ничего, держится.

Конечно же, требуется проверить новинку в действии, то есть на экспериментальном участке произвести ямочный ремонт именно этим материалом с последующим тщательным мониторингом ее состояния. И уже рынок продиктует свои условия: кто первый оценит и внедрит новинку, тот и окажется в большем выигрыше (если, конечно, результат испытаний окажется положительным).

Мария ИВАНОВА
Фото автора



ОБМЕН НА НОВОСТРОЙКУ? НЕТ НИЧЕГО ПРОЩЕ

Многие не согласятся с этим утверждением риелторов **Московской Городской Службы Недвижимости**. Ведь большинство москвичей не имеет свободных средств для приобретения жилья, поэтому прежде, чем купить новую квартиру, им нужно продать их старое жилье. Поиски покупателя, оформление документов займут не меньше двух месяцев, а цены на квартиры в строящемся доме растут вместе с этажами. Нередки случаи, когда люди не могут выкупить понравившееся жилье в строящемся доме. Однако специалисты МГСН разработали новую технологию обмена на новостройку, которая позволяет не зависеть от роста цен. О ней и пойдет речь.

ШАГ 1. Выбираем квартиру в новостройке. Прежде всего вы выбираете квартиру в строящемся доме и определяете, сколько денег вам понадобится, чтобы ее купить.

ШАГ 2. Оцениваем возможности. Наши специалисты оценивают принадлежащую вам недвижимость, определяют, нужна ли доплата и какая. Если ваших средств достаточно для покупки жилья в новостройке, мы бронируем ее для вас. Отныне цена на квартиру зафиксирована, и никто, кроме вас, купить ее не сможет.

ШАГ 3. Оформляем договоры. Когда жилье в строящемся доме выбрано, заключаются сразу два договора купли-продажи. Вы одновременно покупаете понравившуюся вам квартиру в новостройке и продаете свою. Нужно особо отметить, что два договора подписываются в один день, и вам не придется ждать, пока появится покупатель для принадлежащей вам квартиры.

ШАГ 4. Ждем новоселья. Как только дом, в котором вы приобрели жилье, будет достроен и пройдет госкомиссию, вы сможете переехать в новую квартиру. Таким образом, новая технология обмена на новостройку, разработанная специалистами МГСН, позволяет клиенту не ждать, пока появится покупатель для принадлежащей ему квартиры, и не зависеть от роста цен. Нужно ли говорить, что это делает проведение сделки значительно проще и удобнее.

Московская Городская Служба Недвижимости
956-00-56