

У ДОБРЫЯ РУКІ

ІНВЕСТАР СТАЎ РАЗБОРЛІВЫ,

або Чаму пустыя будынкi ў Гродзенскай вобласці прадаюцца марудна

ЭКСПЕРТЫ лічаць — пік попыту на аб’екты нерухомасці будзе назірацца пад канец года, калі ёсць верагоднасць зніжэння кошту да адной базавай велічыні. Іх апаненты, наадварот, упэўнены, што катэгорыя «азартных гульцоў» адпала, а пакупнікі ўзважваюць рызыкі і магчымасці.

Ахвотныя ёсць
Сёлета запланавана ўвесці ў гаспадарчы абарот каля 100 пустуючых аб’ектаў, канстатуюць спецыялісты фонду «Гроднааблмаёмасць». З пачатку года ў вобласці праведзена 125 аўкцыёнаў. Але вынікі не ўражваюць. Сёлета ўдалося прадаць толькі 17 аб’ектаў з графіка гэтага года і яшчэ 16 — з мінулых гадоў. Такім чынам, у гаспадарчы абарот пакуль уцягнута трэцяя частка запланаванага. Чаму не ўдаецца выканаць план? **Начальнік аддзела фонду «Гроднааблмаёмасць» Святлана ЛЕНДЗИНА** лічыць, што патэнцыяльныя пакупнікі чакаюць канца года, калі аб’екты будуць выстаўляцца па мінімальнай цане — за адну базавую велічыню.



Былая пральня — цяпер тут размясцілася прыватная друкарня.

Шэраг аб’ектаў сапраўды набыты за мінімальную ці значна зніжальную цану. Часцей за ўсё за адну базавую прадаюцца будынкi былых ваенных гарадкоў. У адным з такіх аб’ектаў прадпрымальнік плануе адкрыць кафэ ў зоне Аўгустоўскага канала. Былую школу набыла ў Шчучынскім раёне аматар іпатэрапіі. Жанчына плануе стварыць аздараўленчую конную базу для заняткаў з дзецьмі. Другое жыццё атрымаў былы кансервавы завод у Іўі. На яго базе з’явіўся філіял прадпрыемства «Лідатэхмаш», па сутнасці новы завод па выпуску сельскагаспадарчых машын. Створана 150 працоўных месцаў. За адну базавую велічыню прададзена ў Ваўкавыскім раёне кацельная, якая будзе выкарыстоўвацца па сваім прызначэнні — побач з цеплавым вузлом размешчаны вытворчыя плошчы мясцовага прадпрымальніка.

У Гродзенскім гарвыканкаме назвалі шэраг адрасоў, дзе інвестары літаральна адраділі будынкi. Поўнасю адрамантавана былая пральня — цяпер тут размясцілася дзве прыватныя друкарні. Вялікія плошчы дзіцячага садка, што быў на балансе тытунёвай фабрыкі, пераўтварылі ў сучасны стыльны бізнес-цэнтр. Тут размешчаны офісы і крамы амаль 40 арандатараў.

Узважаны разлік
Здаецца, аб’екты прадаюцца, і гэта добра. Але ёсць у згаданай справе і адваротны бок. Не заўсёды іх набываюць сапраўдныя гаспадары. Напрыклад, у Шчучынскім раёне толькі сёлета вернута ў камунальнаю маёмасць ажно 11 аб’ектаў. Прадпрымальнікі набылі іх за адну базавую, але не здолелі ўцягнуць у гаспадарчы абарот. Па рашэнні суда будынкi ў іх канфіскаваны.

У тэорыі мінімальны кошт павінен садзейнічаць попыту. І спачатку так і сталася. З’явілася нямала ахвотных набыць амаль задарма нядрэнны будынак, адзначаюць у аддзеле эканомікі Шчучынскага райвыканкама. Але не кожны выканаў дагаворныя абавязальствы. Бо аб’ект павінен быць задзейнічаны на працягу двух гадоў, а яшчэ на працягу пяці трэба прытрымлівацца дагавора па яго прызначэнні. Такія ўмовы не



Будынак былой Медыцынскай акадэміі чакае гаспадара.

мэты. Такіх прыкладаў нямала. У Шчучынскім раёне на аўкцыёне за адну базавую велічыню выстаўляўся будынак былога дзіцячага садка. З’явілася некалькі прэтэндэнтаў, у выніку паміж імі пачаўся гандаль, і аб’ект быў прададзены за 6 тыс. рублёў. Але мясцовы прадпрымальнік пайшоў на такую пераплату, бо ведаў, чаго дабіваецца — у былым садку ён мае намер уладкаваць агратурыстычны комплекс.

Набылі кінатэатр
Некаторыя аб’екты знаходзяць пакупнікоў адразу, як толькі выстаўляюцца на аўкцыён. Так, у Лідзе фермер купіў за поўны кошт гаражы, якія плануе выкарыстаць пад склады. У Ашмянах на першым жа аўкцыёне пайшла «з малатка» былая друкарня. Аналагічна прададзены фізічнай асобе за 46 тыс. рублёў адміністрацыйны будынак у Дзятлаве.

На продаж выстаўляюцца самыя разнастайныя будынкi. У Слоніме за палову першапачатковага кошту — 35 тыс. рублёў — фірма выкупіла нават кінатэатр і, што самае цікавае, гэты кірунак збіраецца працягваць. Шыць бялізну плануюць уласнікі майстэрняў у Сморгоні — аб’ект выкупілі за паўцаны. А вось гродзенскі прадпрымальнік сёлета набыў за

17,5 тыс. рублёў былую воданарпорную вежу ў гарадскім ляспарку. Мяркуюцца, што там можа быць адкрыта кафэ.

У Шчучыне працягваецца продаж былых ваенных аб’ектаў. Некалі іх тут былі сотні. За 10 гадоў значная частка знайшла новых уласнікаў. Вось і сёлета мясцовы прадпрымальнік купіў за 15 тыс. рублёў ангар, дзе размесціць вытворчасць гафрыраваных труб. Разам з тым, маштабнасці ў гэтым працэсе не назіраецца, кажуць спецыялісты. Аб чым сведчаць і лічбы. Сёлета ў раёне з 25 аб’ектаў прададзена толькі шэсць. Пустуючыя аб’екты ў асноўным набываюць жыхары свайго раёна, чым у райвыканкаме задаволены. «Свае» больш адказныя за справу. І мясцовым уладам ёсць што ім прапанаваць. Напрыклад, на чарговы аўкцыён будуць выстаўлены ангар і сховішча былога ваеннага гарадка, будынак дыспетчарскай і сельскі Дом культуры.

Замежнікі цікавяцца таксама
У рэгіёне не супраць замежных інвестараў. Вось толькі не заўсёды яны даводзяць справу да канца. Так адбылося з палацам графа Умястоўскага ў Іўеўскім раёне. Два гады таму сядзібу набыў грамадзянін Іарданіі, каб развіваць турыстычныя паслугі. Але неўзабаве інвестар знік, хоць і заплаціў, згодна з умовамі аўкцыёну, частку кошту. Калі ўсе тэрміны выйшлі, дагавор з ім быў скасаваны. Між тым палац аказаўся запатрабаваным у беларусаў, і сёлета яго купіла сталічнае прыватнае прадпрыемства.

Трэба сказаць, што замежныя грамадзяне цікавяцца маёмасцю ў рэгіёне. Як правіла, гэта нашадкі жыхароў Гродзеншчыны. У фондзе «Гроднааблмаёмасць» расказалі, што ўраджэнка Бераставіцкага раёна, якая зараз жыве ў Германіі, мае намер купіць былую школу. Жанчына плануе адкрыць тут кафэ і гасцініцу. Пры гэтым частку школы яна хоча абсталяваць пад мастацкую студыю, бо яе вельмі ўразіла, што бацькі воззяць сваіх дзяцей на заняткі ў Гродна. Дарэчы, школа прадаецца за 17 тыс. рублёў — кошт паніжаны на 80%.

Выклікае цікавасць у замежных інвестараў і гістарычны будынак былой Медыцынскай акадэміі XVIII стагоддзя. Аб гэтым паведаміла жыхарка абласнога цэнтра, чые родныя жывуць у Францыі і сочаць за продажам аб’ектаў у Гродне. Былы палац прадаецца не першы год. На наступным аўкцыёне будзе выстаўляцца за 50% кошту, але цана застаецца высокай — 2 млн рублёў.

Ацэнку праводзіць Міністэрства культуры, таму што аб’ект лічыцца гісторыка-культурнай каштоўнасцю, а да гэтага тут размяшчалася ваенная камендатура. Пакупнікоў на яго не знаходзіцца ўжо тры гады.

Стаўка на турызм
Продаж гістарычных аб’ектаў ідзе марудна. Прычына вядомая — інвестару прасцей купіць участак і будавацца, чым атрымаць стары будынак з шэрагам узгадненняў і абавязальстваў. У Гродзенскім гарвыканкаме тым не менш запэўнілі, што ў гаспадарчы абарот за апошнія два гады ўцягнуты не адзін дзясятка будынкаў гістарычнага цэнтра. Масштабныя работы вядуць уласнікі па вуліцы Траецкай. Што там будзе, пакуль невядома. Інвестары, зразумела, кіруюцца попытам. Апошнім часам актывізаваўся сэрвіс — адкрываюцца кафэ і гасцініцы. Станоўчую ролю адыграла бязвізавая зона з турыстчным патокам.

У фондзе «Гроднааблмаёмасць» лічаць, што менавіта развіццё турызму можа павысіць попыт на пустуючыя аб’екты. Асабліва на тыя, што выйшлі з абароту нядаўна, як, напрыклад, дзве школы ў Гродзенскім раёне. На найбліжэйшым аўкцыёне яны ідуць са зніжкай на 80%. Пры гэтым кошт адной складае 34 тыс., другой — 77 тыс. рублёў. Спецыялісты кажуць, што аб’екты якраз падыходзяць для турыстычных мэт, бо знаходзяцца ў бязвізавай зоне Аўгустоўскага парку. Дарэчы, у вёсцы, дзе знаходзіцца школа, прадпрымальнік ужо выкупіў былы клуб і цяпер вядзе там рамонтныя работы.

Маргарыта УШКЕВІЧ.
margo@zviazda.by



Прадаецца гістарычны аб’ект у цэнтры Гродна.