

«Вложить деньги в объект и не потерять его завтра»

ВЛАДИВОСТОК, 29 декабря, PrimaMedia. Существуют легальные и вполне надежные для бизнеса варианты инвестирования в объекты муниципальной собственности во Владивостоке. О них рассказал партнер Юридической компании "ИНМАР" Кирилл Возисов в ходе рождественской встречи, посвященной итогам развития рынка недвижимости в столице Приморья в 2010 году, сообщает корр. РИА PrimaMedia.

"Во Владивостоке есть очень привлекательные для инвесторов объекты, которые находятся в муниципальной собственности. Частный бизнес стремится инвестировать в эти объекты, проблема заключается в том, что не всегда это получается законно", - отметил Кирилл Возисов.

Юрист дал краткую характеристику легальным способам партнерства бизнеса и власти в данной сфере и подробнее остановился на тех из них, которые являются наиболее привлекательными для бизнеса в нынешних условиях.

Приватизацию, договор доверительного управления и договор о совместной деятельности юрист "отмел" сразу как наиболее проблемные и бесперспективные способы: в вопросах, связанных с инвестированием в объекты муниципальной собственности, эти механизмы имеют существенные недостатки. "Так, социально значимые объекты приватизировать вообще невозможно, - отметил Возисов. - В настоящее время администрации многих российских городов отвоевывают ранее розданные стадионы, поликлиники, детские сады, превращенные бизнесменами в торговые объекты".

Одним из наиболее привлекательных способов инвестирования, по мнению юриста, является инвестиционный договор.

"Представим, что у какого-нибудь МУП в собственности есть некий объект – это может быть незавершенное строительство или здание, находящееся в плохом состоянии. Юридическое лицо выходит на муниципалитет с предложением привести этот объект в порядок, за это часть здания перейдет в частную собственность юридического лица, другая часть останется в собственности муниципалитета".

Инвестиционное соглашение – это легальный и привлекательный механизм, который муниципальные власти не используют из-за сложившейся негативной судебной практики. У суда, как правило, два аргумента. Первый – администрация не может участвовать в соглашении, цель которого – извлечение выгоды. Однако цель данного соглашения – не предпринимательство, а реконструкция объекта. Второй аргумент судов: заключая подобное соглашение, его участники обходят закон о приватизации, в котором использование данного соглашения не предусмотрено. Однако есть закон об инвестиционной деятельности, который четко регламентирует эти вопросы. Таким образом, если инвестиционное соглашение осуществляется публично, через торги, использовать его можно.

Еще один легальный и привлекательный способ инвестирования в объекты муниципальной собственности – заключение концессионного соглашения. "Суть его заключается в том, что муниципалитет отдает юридическому лицу на определенный срок объект, а другая сторона, не получая на него права собственности, имеет право его реконструировать и использовать, - рассказывает Кирилл Возисов. - Причем сроки ограничения законом не предусмотрены. По большому счету, у данной схемы только один минус: инвестор, который вкладывает средства в этот объект, должен понимать, что в собственность он его не получит". Кроме того, необходимо учитывать назначение объекта: нельзя в поликлинике устраивать торговый центр. Все формулировки в договоре должны быть выверенными.

Использование этих двух способов является полностью легальным и надежным.

Частный бизнес может не бояться, что завтра у него заберут объект, заключает Кирилл Возисов.

Статья подготовлена корп. PrimaMedia по итогам выступления сотрудника ЗАО «Юридическая компания «ИНМАР», подробнее:

<http://primamedia.ru/news/vladivostok/29.12.2010/143504/kirill-vozisov-vlozhit-dengi-v-ob-ekt-i-ne-poteryat-ego-zavtra.html>