



Сьогодні ФДМУ робить потужні кроки, аби відроджених приватним бізнесом об'єктів ставало все більше

# СМАЧНЕ ВІДРОДЖЕННЯ

## Занедбаний державний хлібозавод перетворився на кондитерське виробництво: солодка і гірка правди

*Щоб державні об'єкти успішно продавалися, потрібні дві речі: фахові продавці та державна підтримка малого та середнього бізнесу. Принаймні, так вважає людина, яка кілька років тому наважилася на купівлю державного об'єкта незавершеного будівництва (ОНБ) на Житомирщині. Сьогодні на місці напіврозваленого ОНБ збудовано кондитерську фабрику, яка дала дефіцитні робочі місця 150 людям*

**Роман Подоліюх**, компанія «Жако», чію продукцію тепер випускають на колишньому недобудованому Новоград-Волинському хлібозаводі, каже, що до приватизації об'єкт був у жахливому стані: «Ще рік-два, і його можна було б розбирати. ОНБ 20 років стояв без охорони та консервації».

Але для компанії, яка займається кондитерським виробництвом (перша фабрика уже працювала у Києві), важливо було те, що первісне призначення ОНБ відповідно до умов продажу було під хлібозавод.

«Підприємства харчового виробництва схожі між собою за плануванням. Наприклад, цегельний завод складно переробити на кондитерську фабрику, а тут ми придбали об'єкт, який можна було добудувати під кондитерське виробництво. Плюс – це комунікації. Ще отримали ТУ на воду, газ, електрику. Крім того, уклали договір оренди землі на 15 років, що нас влаштувало», – називає переваги купівлі державної недобудови Роман Подоліюх.

До речі, через те, що у 2013 році купівля землі під ОНБ стала обов'язковою відповідно до норм закону, статистика попиту на недобудови різко впала – земля робить об'єкт набагато дорожчим (пропозиції Фонду державного майна України з вирішення цього питання див. на стор. 14 – 15).

## Покупців державних об'єктів могли б заохотити певні пільги та преференції

Але помилково було б думати, що ОНБ врятував щасливий випадок.

«Вдала приватизація цього об'єкта – приклад того, як повинні працювати чиновники на місцях, – каже пан Подолух. – І в регіональному відділенні Фонду, і в мерії робили все, аби допомогти нам придбати об'єкт. Ми весь час відчували підтримку. Я після купівлі об'єкта змінив ставлення до державного майна. Я не можу вам сказати ні про перепони в купівлі об'єкта, ні про якісь проблеми з процедурою».

На питання, чи купить Роман Подолух ще об'єкт у держави, він відповів коротко: «Куплю». Але водночас він не приховує, що у пересічних громадян і в бізнес-середовищі існують вироблені роками стереотипи (на жаль, часто об'єктивні) відносно чиновників, які заважають приватизації.

«Ми не побоялись мати справу з державою – і не помилились. Але треба, щоб люди врешті повірили, що з чиновниками можна співпрацювати. Можливо, для цього справді потрібно оновлення всього складу чиновників, як у міліції», – розмірковує бізнесмен. Тоді сотні державних об'єктів могли бути продані, адже об'єктів на продаж на вторинному ринку не так багато, і в держави у цьому сенсі є переваги. «Ми зіткнулися з цією проблемою на Житомирщині. Більш-менш привабливі об'єкти вже куплені і тепер здаються в оренду. Це далеко не завжди влаштовує інвестора».

Наразі ФДМУ оприлюднив перелік з 907 об'єктів малої приватизації, які готові до продажу (див. стор. 6 – 9).

Роман Подолух упевнений, що приватизація відбувалася б набагато активніше, якби на державному рівні існувала програма підтримки малого та середнього бізнесу. «Наведу такий приклад. Приїхали наші партнери з Південної Кореї – вони роблять газуровальні лінії, коштують як в кілька разів дешевше німецьких, працюють прекрасно. Партнери розповідають, як їхня держава допомагає бізнесу. Якщо людина хоче розпочати свою справу, запустити виробництво – їй відразу дають землю, преференції при сплаті податків», – розповідає пан Подолух.

Незважаючи на те що з самою купівлею об'єкта проблем у компанії «Жако» не було, її спіткають проблеми, притаманні багатьом іншим компаніям: дорогі кредити, низька купівельна спроможність населення, звуження ринків збуту. Саме через це на території ОНБ, купленого

## Щоб купити об'єкт у держави, потрібно повірити чиновникам

ще у 2005 році, виробництво розпочалося лише у 2011. Через сьогоднішню кризу тут не можуть розширити виробництво, тоді на підприємстві могли б працювати 400 осіб.

«Зараз складний час. Непогано було б запропонувати нові схеми – як через приватизацію, наприклад, зацікавити середній бізнес. Тих, хто купує державні

об'єкти, можна зацікавити можливістю отримання пільгових кредитів, – вносить свої пропозиції представник бізнесу. – Тоді працювати в Україні було б не тільки патріотично, а й вигідно».

На думку Романа Подолуха, продавати державні об'єкти потрібно якомога наполегливіше, застосовуючи і сучасні маркетингові підходи, і абсолютно нові способи приватизації (див. стор. 10 – 13). Адже будь-який довгобуд із часом перетворюється на руїни.



## До уваги потенційних інвесторів

Деякі об'єкти незавершеного будівництва з Переліку 907, які ФДМУ пропонує до продажу на аукціоні



### РВ ФДМУ по Волинській області,

м. Нововолинськ, вул. Львівська, 10  
Двоповерховий будинок, знаходиться в периферійній частині Нововолинська, площа земельної ділянки – 0,15 га, об'єкта – 261,2 м<sup>2</sup>, правостановлююча документація виготовлена, початкова ціна об'єкта (без ПДВ) – 310,5 тис. грн, фізичний стан об'єкта задовільний, будівельна готовність – 45 %.

### РВ ФДМУ по Дніпропетровській області,

м. Дніпродзержинськ, вул. Горобця, 24а  
База будівельно-монтажного управління ДВО «Азот», розташована в зоні промислової забудови, неподалік від ПАТ «Дніпроазот», площа земельної ділянки – 1,56 га, початкова ціна об'єкта (без ПДВ) – 1 222,7 тис. грн, у т.ч. земельної ділянки – 1 012,8 тис. грн, будівельна готовність – 54-86 %.

### РВ ФДМУ по Закарпатській області,

Великоберезнянський р-н, Ужоцький перевал, с. Ужок, вул. Без назви, буд. 249  
Будівля на Ужоцькому перевалі, разом із земельною ділянкою, об'єкт розташований на Ужоцькому перевалі на відстані 2 км від центру с. Ужок та 45 км від смт В. Березний, площа земельної ділянки – 0,5 га, початкова ціна об'єкта (без ПДВ) – 230,932 тис. грн, у т.ч. земельної ділянки – 135 тис. грн, будівельна готовність – 75 %.

### РВ ФДМУ по Житомирській області,

м. Коростишів, вул. Рози Люксембург, 91а  
Механізована мийка для вантажних автомобілів на 2 пости разом із земельною ділянкою, об'єкт розташований на окраїні м. Коростишів в промисловій зоні, відстань до центру міста – 1,7 км, до автостанції – 3 км, площа земельної ділянки – 0,355 га, об'єкта – 349 м<sup>2</sup>, правостановлююча документація наявна, початкова ціна об'єкта (без ПДВ) – 262,4 тис. грн, у т.ч. земельної ділянки – 171 тис. грн, стан об'єкта задовільний.

### РВ ФДМУ по Львівській області,

Жовківський р-н, с. Гійче, вул. Молодіжна, 1а,  
Лікарня разом із земельною ділянкою, об'єкт розташований на околиці села, відстань від дороги загальної користування – 30 м, до центру села – 500 м, до м. Рава-Руська – 15 км, площа земельної ділянки – 0,35 га, початкова ціна об'єкта (без ПДВ) – 560,314 тис. грн, у т.ч. земельної ділянки – 132,58 тис. грн, стан об'єкта задовільний.

### РВ ФДМУ по Миколаївській області,

м. Нова Одеса, вул. Шкільна  
Терапевтичний корпус на 60 ліжок (без земельної ділянки), об'єкт розташований в центрі міста, на відстані 45 км від м. Миколаєва, в 28 км від залізничного вокзалу (станція Баловне), 1,6 км від траси Миколаїв-Первомайськ, 33,9 км від аеропорту, площа земельної ділянки – 0,2087 га, об'єкта – 2 392 м<sup>2</sup>, початкова ціна об'єкта (без ПДВ) – 80,065 тис. грн, будівельна готовність – 37 %.

### РВ ФДМУ по Київській області,

Васильківський р-н, с. Плесецьке вул. Васильківська, 159  
52-квартирний житловий будинок, збудовано 2 секції 5-поверхового житлового будинку з підвальною частиною, а саме: фундамент – 100%, стіни зовнішні та внутрішні – 100 %, перегородки відсутні, покрівля – 70 %, під'їзди до ОНБ асфальтовані, площа земельної ділянки – 0,3 га, стан об'єкта задовільний.

### РВ ФДМУ по Одеській області,

м. Ізмаїл, вул. Гагаріна, 26а  
Комплекс будівель та споруд разом із земельною ділянкою, об'єкт розташований у північно-західній частині м. Ізмаїл, у промисловій зоні на перехресті вулиць Репіна та Гагаріна, які виходять на Привокзальний майдан, площа земельної ділянки – 1,3513 га, об'єкта – 3 577,2 м<sup>2</sup>, будівництво розпочато у 1989 році, призупинено у 1995 році. Будівельна готовність орієнтовно – 80 %.

### РВ ФДМУ по Рівненській області,

м. Рівне, вул. Київська, 108  
Комплекс дорожнього сервісу разом із земельною ділянкою, об'єкт розташований на відстані 5,6 км від центру міста, 0,05 км від автомагістралі Київ-Луцьк, площа земельної ділянки – 43 га.