

В НОМЕРЕ:

Скидки для патриотов.....	10
Окно в Азию	10
Аренда по карману	11
Долги в розницу	11
Проблемы на потоке.....	12

контакты и контракты

Материалы полосы подготовила Евгения ИВАНОВА

Стратегический неликвид

Министерство обороны заключило с Российским аукционным домом второй договор о продаже движимого имущества. По предварительной оценке, общая стоимость активов — 10–15 млрд рублей.

ДОГОВОР заключен по итогам конкурса, проведенного министерством в ноябре этого года. РАД в течение пяти лет будет организовывать и проводить торги по высвобождаемому движимому имуществу: бывшей военной технике, автомобилям и оборудованию в состоянии металлолома, списанному обмундированию и пр. Продавать все это предстоит, руководствуясь нормами 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

Торги планируют проводить преимущественно на электронной площадке РАД lot-online.ru. Такой способ наиболее удобен для реализации металлического лома, который и составляет большую часть активов, говорят в компании. Лом специально нигде не складировать, покупатель должен будет самостоятельно вывезти его из указанного места хранения после оплаты договора.

Исключением могут стать аукционы по продаже списанного военного обмундирования, потенциальными покупателями которого называют частные лица. Часть таких торгов РАД планирует провести в очной форме — в залах с аукционистом в офисах РАД по всей стране: в Москве, Петербурге, Екатеринбурге, Нижнем Новгороде, Ростове-на-Дону, Новосибирске и пр.

Это второй по счету договор о продаже движимого имущества,

заключенный Министерством обороны с РАД. Первый истек в декабре 2014 года. Общая сумма заключенных по нему сделок — 1,13 млрд рублей. Всего было проведено 393 аукциона.

Кстати, недавно РАД провел торги по недвижимости предприятий, подведомственных компании «Гарнизон» (бывшему «Оборонсервису»). Подряд на реализацию

этих активов РАД получил еще летом прошлого года. По поручению АО «44 ремонтный завод радиотехнического вооружения» с молотка ушли два участка под строительство жилья во Владивостоке. Общая сумма сделок — 43,3 млн рублей. «Это первые торги после временной приостановки продажи недвижимого имущества АО «Гарнизон» в феврале 2015-го», — го-

ворят в РАД. До конца года должна пройти целая серия аукционов по активам военных. Самый крупный из них — 17,7 га под жилую и общественно-деловую застройку в «спальном» районе Петербурга (на пр. Маршала Блюхера, 12). К торгам, назначенным на 10 декабря, площадка разделена на два лота, начальные цены — 504 млн и 512 млн рублей.



Площадка ОАО «775 артиллерийский ремонтный завод» в Петербурге предназначена для строительства жилья и сопутствующей инфраструктуры. На ней можно построить около 80 000 кв.м жилья и 7000 кв.м коммерческих объектов.

продано!

Акции для умных

Научно-исследовательский институт специального проектирования приобрел 100% акций ОАО «Фундаментпроект». Сумма сделки — 454,8 млн рублей.

ПАКЕТ продавали на открытых торгах, организованных и проведенных Российским аукционным домом по поручению Росимущества. Акции были включены в прогнозный план приватизации на 2014–2016 гг.

В аукционе участвовали три потенциальных инвестора: Научно-исследовательский институт специального проектирования, ООО «Фундаментстройаркос» и НПО «Промкомпозит». Стартовая цена благодаря их усилиям выросла на 4 млн рублей. Победил Научно-исследовательский институт специального проектирования, профильный инвестор, говорят в РАД.

«Фундаментпроект» занимается инженерно-геологическими изысканиями, устройством и усилением фундаментов зданий, в том числе термостабилизацией грунтов. Компания работает в центральных и северных регионах России. На Крайнем Севере обустривает нефтегазовые месторождения, сотрудничает с Газпромом, «Лукойлом», Роснефтью, «Транснефтью», «ТомскНИПнефтью». В Москве ее привлекали к строительству МФК «Арбат-Центр», делового квартала «Москва-Сити», Шереметьево-3, горнолыжной трассы на Воробьевых горах. Она, в частности, мониторит состояние Останкинской телебашни, Большого и Малого театров, комплекса РАН и др. Есть опыт работы за рубежом: в Болгарии, Вьетнаме, Китае, КНДР, Монголии, Югославии, Египте, Индии, Ираке, Иране, на Кубе и т.д.

Общество образовано в 2006 году на базе Проектно-изыскательского института «Фундаментпроект», созданного еще в 1951 году.

У предприятия есть собственное производство термостабилизационного оборудования, расположенное на Перовском шоссе в Москве. База (около 700 кв.м на участке площадью 0,95 га) оформлена в собственность общества, как и два помещения — 1502 кв.м на Волоколамском шоссе и 696,9 кв.м на проспекте Маршала Жукова (оба также находятся в столице). Выручка ОАО по итогам прошлого года — 822 млн рублей (на 50 млн больше, чем в 2013-м).

Федеральный пакет акций «Фундаментпроекта» в июне прошлого года пыталось продать Росимущество, однако те торги признали несостоявшимися из-за отсутствия заявок. После этого объект передали Российскому аукционному дому вместе с акциями еще порядка 200 предприятий, реализовывать которые ему поручило федеральное правительство.

деньги

Сбербанк уходит с рубежа

Сбербанк, СБК УРАН и СБК стекло («внучки» банка) продают долги ГК «Рубеж», которая десять лет назад была одним из крупнейших импортеров мяса и производителей птицы. Обязательства компании готовы уступить с 70%-м дисконтом.

ГРУППА «Рубеж», в которую входили птицефабрики в Псковской, Новгородской областях, Новгородский комбикормовый завод, а также мясокомбинаты в Петербурге, основана в 1995 году. Прежде она контролировала до 10% рынка мяса, импортируемого в Россию. В 2009-м против ее структуры были поданы первые иски о банкротстве. Однако головная компания продолжила развитие и взяла новые кредиты на модернизацию производств. В итоге судебные дела сегодня исчисляются десятками, а долги достигают почти 20 млрд рублей.

Сбербанк и его структуры — в числе крупнейших кредиторов.

Не добившись погашения долгов, они решили избавиться от проблемных активов. На 23 декабря назначены торги по продаже прав (требований) к должникам из «Рубежа»: птицефабрикам в Новгороде, Пскове и Боровичах, аффилированным с ними компаниям и даже частным лицам. Общая сумма долга — 4,7 млрд рублей. Продавать его будут по голландской системе, минимальная цена определена в 1,3 млрд рублей. Это на 70% меньше долга и вдвое больше стоимости залогов, обеспечивающих кредит, говорят в РАД, который и организует торги. Речь идет о действующих Псковской и Новгородской птице-

фабриках и закрытой Боровичской, а также участках и движимым имуществом предприятия «Рубеж Агро».

Параллельно с продажей прав (требований) арбитражный управляющий объявил торги по недвижимости структур «Рубежа». Так, 15 декабря с молотка должны уйти складские комплексы для хранения зерна в городе Чудово Новгородской области. К аукциону они разделены на два лота. В первый попали пять построек площадью почти 5000 кв.м и около 3 га на Загородной ул., 22. Начальная цена — 12,8 млн рублей. Второй лот — 17 зданий общей площадью 16 200 кв.м и два участка размером более

9 га на Майской ул., 3–5. Стартовая стоимость — 34,3 млн рублей.

А на 22 декабря назначен аукцион по имуществу обанкротившегося Новгородского комбикормового завода: комплексу из 12 зданий общей площадью около 9000 кв.м с участком в 2,6 га на окраине Великого Новгорода, при съезде с трассы со стороны Петербурга по адресу: Сырковское шоссе, 4. Недвижимость продают вместе с оборудованием для производства и поставкой разных комбикормов для птиц. Завод был полностью модернизирован в 2010 году, однако с 2013-го простаивает. Начальная цена — 83,8 млн рублей.

хроника

Деньги под колесами

Южная Шинная Компания выставила на продажу действующий шинный центр в Краснодарском крае. Торги пройдут 28 декабря. Победителю достанется комплекс площадью 1147,2 кв.м с участком около 3000 кв.м. В его составе работают два склада и торговый зал размером 316,8 кв.м.

Объект расположен на выезде из города Тимашевска, рядом с трассой Р-268, которая соединяет Краснодар и Ростов-на-Дону, по адресу: ул. Гибридная, 7Б. Начальная цена — 20 млн рублей. Недвижимость находится в залоге у ЗАО «КБ «ЛОКО-Банк», после заключения сделки все обременения будут сняты, говорят в РАД. «Учитывая расположение рядом с оживленной трассой, лучше всего будет разместить здесь автосервис с зоной СТО для грузового транспорта или придорожное кафе, возможно, магазин», — говорит Инна Череватая, директор юго-западного филиала РАД.

Сбербанк отжимает долги

Сбербанк продает права требования к обанкротившемуся производителю масла ТД «Донское солнечное». Покупателям предлагают единым лотом обязательства заемщика по нескольким кредитным договорам. Долги обеспечены залогом — участками общей площадью 1,2 га с несколькими складами, цехом и оборудованием.

Стартовая цена — 146,5 млн рублей. Аукцион назначен на 16 декабря.

Молочное банкротство

Российский аукционный дом проводит торги в рамках банкротства сельскохозяйственного производственного кооператива СПК «Август Агро» в Псковской области. Аукцион назначен на 23 декабря.

Потенциальным инвесторам предлагают участки с/х назначения площадью 1640 га, специальную технику, животноводческий комплекс со всем оборудованием, цех по переработке и хранению молока, крупнорогатый скот. В лот включена и дебиторская задолженность предприятия. Недвижимость расположена в деревнях Крутовраг, Гвоздово и Кислово Великолукского района Псковской области. СПК «Август Агро» работает на территории Псковской области с 2006 года, основное направление деятельности — выращивание картофеля. Однако некоторое время назад компания реконструировала животноводческий комплекс и стала выпускать молочную продукцию.

Начальная цена лота — 146,9 млн рублей.

Скидки для патриотов



Торги по продаже 14 квартир в жилом комплексе «Сияние Сочи» (ул. Виноградная, 22/1 лит. В) пройдут 23 декабря. Жилье принадлежит Федеральной сетевой компании Единой энергетической системы (ФСК ЕЭС). Квартиры реализуются по ее поручению в рамках договора о продаже непрофильного имущества, заключенного с Российским аукционным домом в 2014 году. Аукцион пройдет на электронной площадке lot-online.ru. Объекты предлагают отдельными лотами. Их площадь — от 75,5 до 108,9 кв.м, квартиры расположены на 13–19-м этажах здания. Начальные цены — от 5,8 млн до 8,3 млн рублей. Жилье уже пытались продать весной, к декабрьским торгам стартовые цены снизились.

24 декабря также пройдет аукцион по десяти квартирам в комплексе «Триумф» на Кирпичной ул., 2. Квартиры размером от 42,8 до 219,9 кв.м предлагают от 3,67 млн до 20,6 млн рублей.

«Сегодня Сочи — один из самых популярных курортов в стране, и с учетом того, что происходит в сфере выездного туризма, его популярность будет только расти. Квартиры ФСК ЕЭС можно использовать не только как собственное жилье, но и для сдачи в аренду», — говорят в РАД. Съёмные квартиры в Сочи пользуются популярностью практически круглый год, говорят риэлторы, в том числе и на Новый год. «Всегда находятся те, кто хочет посмотреть, как выглядит зима в субтропиках. В Сочи предложение съёмного жилья огромное, однако ставки не только не падают, а, напротив, заметно растут. Например, за год аренда «двушек» подорожала на 39,7%, «трешек» — на 12,1%. Сейчас такие квартиры сдаются в среднем по 3139 и 3905 рублей в сутки (соответственно). Это самые высокие показатели в стране после московских», — говорится в маркетинговом исследовании портала «Мир квартир».

технологии бизнеса

Материалы полосы подготовила Евгения ИВАНОВА

Аттракцион для покупателей

На продажу выставлено здание действующего развлекательного комплекса Maza Park на улице Хошимина (Петербург). При этом его нынешний оператор после сделки съезжать не планирует. Он намерен сохранить за собой право аренды.

ТОРГИ НАЗНАЧЕНЫ на 24 декабря. Единственный лот — 100% уставного капитала ООО «БАСК», которому и принадлежит здание площадью почти 13000 кв.м на ул. Хошимина, 14, лит. А. Оно стоит на участке размером 6730 кв.м, оформленном в долгосрочную аренду до 2059 года. Начальная цена предприятия — 850 млн рублей. Организатор торгов — Российский аукционный дом.

Комплекс находится рядом со станцией метро «Проспект Просвещения», за апартмент-отелем сети YES. Он целиком сдан в аренду ООО «Маза Парк» (структуре, аффилированной с девелопером). Срок договора — 15 лет, арендная ставка — 10 млн рублей в месяц без учета коммунальных и эксплуатационных расходов. Договор предусматривает ежегодную индексацию в размере 3%.

По подсчетам РАД, если приобрести

недвижимость по стартовой цене, то вложения окупятся менее чем за семь с половиной лет. В расчетах учтены даже затраты на выкуп земли и то, что после оформления права собственности вместо арендных платежей предстоит вносить земельный налог.

Сеть Maza Park развивает компания Wonderland project, входящая в ресторанную Food Retail Group. В Петербурге под этим брендом сейчас функционируют два развлекательных комплекса: на улице Хошимина и на улице Бухарестской (в составе крупного ТРК «Континент»). Это большие площадки с разнообразными развлечениями (боулингом, бильярдом, роллердромом, автодромом, дартсом, тиром и пр.), работающие по принципу «один билет на все развлечения». Билет в Maza Park стоит от 350 до 700 рублей в зависимости от дня недели и вре-



мени суток. В Maza Park на ул. Хошимина помимо игровых пространств работают 5D-кинотеатр и три ночных клуба, пять баров, кафе и пр. Комплекс открылся несколько месяцев назад, но уже весьма раскручен. Например, в октябре здесь проходил Чемпионат мира по снукеру.

Любопытно, что в проект ТРК на ул. Бухарестской компания Wonderland project сразу вошла в качестве арендатора, а на ул. Хошимина решила взять на себя и роль девелопера, перекупив недостроенное здание вместе с проектной фирмой «БАСК».

регионы

Окно в Азию

На продажу выставлен автомобильный терминал в порту Зарубино на побережье Японского моря. Собственник — ОАО «Рейлтрансавто», совместное предприятие ОАО «Российские железные дороги» (51% акций) и ООО «ТрансГрупп АС» (49% акций).

АУКЦИОН пройдет по поручению собственника 15 декабря на электронной площадке Российского аукционного дома lot-online.ru. Терминал занимает участок 3,5 га в морском порту Зарубино в бухте Троица залива Посыет (около 3,1 га оформлены в собственность перевозчика, а 3254 кв.м — в аренду до 2057 года). Порт находится в 210 км от Владивостока, на стыке границ России, Китая и Северной Кореи.

Терминал оборудован универсальной стационарной аппаратурой, позволяющей производить разгрузку с двух ярусов путей одновременно и работать

со всеми типами легкового, грузового и специального транспорта, рассказывают в РАД. Объект рассчитан на хранение 1750 автомобилей, есть дополнительная площадка на 1000 машин. К терминалу подведена железнодорожная ветка из двух путей вместимостью 18 вагонов-автомобилевозов (180 автомобилей). Начальная цена лота — 180 млн рублей.

«Морской порт Зарубино — важное звено российского международного транспортного коридора «Приморье-2», он имеет выходы на Транссибирскую магистраль. Бухта Троица, в которой построен терминал «Рейлтрансавто», не за-

мерзает круглый год и имеет все необходимые условия для безопасной якорной стоянки судов в любую погоду. Учитывая, что вектор развития российской экономики стал ориентироваться на азиатский рынок, будущий инвестор может рассчитывать на постоянную загрузку терминала», — считает Динара Усеинова, заместитель генерального директора РАД.

«Зарубино» — один из пяти терминалов «Рейлтрансавто». Еще четыре находятся в Подмоскovie, Краснодарском крае, Новосибирске и Екатеринбурге. Компания занимает около 9% рынка перевозок автомобилей всеми видами транспорта.

анонс

Инвестор на связи

Бывшее здание АТС рядом с заводом «Серп и Молот» в Москве выставлено на открытый аукцион. Его можно использовать как бизнес-центр или реконструировать с привязкой к масштабному проекту редевелопмента соседней площадки.

ШЕСТИЭТАЖНОЕ здание (проезд Завода «Серп и Молот», 4) площадью 6514 кв.м оформлено в собственность, участок под ним размером 2214 кв.м — в аренду до 2033 года. Еще недавно здесь располагалась телефонная станция, но осенью оборудование полностью вывезли.

Торги назначены на 24 декабря. Стартовая цена — 436,9 млн рублей.

Готовит продажу московское представительство Российского аукционного дома. Главным преимуществом объекта в РАД называют стоимость (67 000 руб./кв.м земли) и локацию — в 15 минутах от метро «Авиамоторная» и в 350 м от Третьего транспортного кольца.

Участок под АТС граничит с территорией легендарного металлургического завода «Серп и Молот», который окончательно прекратил работу в 2011-м. В феврале прошлого года Градостроительно-земельная комиссия Москвы одобрила редевелопмент площадки, подразумевающий создание многофункциональной общественно-жилой зоны общей площадью 1,8 млн кв.м. Здесь появятся жилые дома, апартаменты, коммерческие помещения, общественно-деловой центр, школы, детский сад, поликлиники для взрослых и детей, паркинг. «Фишкой» проекта станет медиа-центр более чем на 200 000 кв.м. Общую кон-

цепцию квартала на 19 000 человек под названием «Символ» готовит голландское архитектурное бюро MVRDV, выигравшее соответствующий конкурс в апреле прошлого года. Около месяца назад был утвержден проект планировки территории. Сейчас на площадке сносятся заводские постройки. Заказчик проекта — ЗАО «Дон-Строй Инвест». Инвестиции оцениваются в 140 млрд рублей.

«Редевелопмент «Серпа и Молота» будет способствовать развитию прилегающих территорий, вдохнет жизнь в весь район, стоимость недвижимости здесь вырастет, как и спрос на нее», — уверены в РАД.

регионы

Материалы полосы подготовила Евгения ИВАНОВА

Долги в розницу

Под конец года пройдут торги по продаже прав требования к дочерним структурам концерна «Вант». Обеспечение по кредитам — недвижимость в Сочи и Ростове-на-Дону.

СТРОИТЕЛЬНЫЙ концерн «Вант» был создан в 2001 году, компания занималась жилищным строительством в Ростове-на-Дону и Сочи. Из-за финансовых сложностей у нее начались проблемы, в итоге порядка 50 объектов остались незавершенными, а владелец предприятия находится в международном розыске.

Сбербанк, в свое время кредитовавший застройщика, пытался вернуть долги, но не преуспел. В итоге он решил на продажу прав требования к компаниям «Ника» и «Строитель», входящим в концерн.

Договоры с заемщиками были обеспечены залогами. Первый — десятиэтажное

административное здание общей площадью 6120,8 кв.м на ул. 50-летия Ростсельмаша, 2а в Ростове-на-Дону. Оно оформлено в собственность, а участок под ним размером 1432 кв.м — в аренду. Торги за право требования по этому договору начнутся с отметки 207 млн рублей, цена отсечения (аукцион будет голландским) — 90 млн рублей.

Второй залог — территория 8500 кв.м (оформлена в аренду до 2058 года) и шесть зданий общей площадью более 5000 кв.м на Курортном пр., 31 в Центральном районе Сочи. В основном это заведения общепита, в том числе построенный в стиле советского модернизма

ресторан «Каскад». Несостоявшийся застройщик собирался возвести здесь многофункциональный комплекс «Каскад» с квартирами, офисами, магазинами, рестораном и аквацентром. Проект МФК, выполненный ООО «Архитектурная мастерская «Форум», в 2006 году получил специальный приз и серебряную медаль конкурса Interarch в Софии. Однако реализован он не был, а в 2010-м, после принятия новых Правил землепользования и застройки, потерял актуальность. Тем не менее участок до сих пор представляет интерес для девелоперов, говорят в Российском аукционном доме (он проводит торги). Стартовая цена лота — 332 млн рублей, цена отсечения — 110 млн.

Сбербанк уже пытался продать права требования по этим договорам, объединив их в один лот. К очередному аукциону долги разделили на два лота, а стартовые цены снизили.

анонс

Нефтяникам не до развлечений

Компания «Томскнефть» продает 100% долей в непрофильной компании — ООО «Центр досуга и спорта». Общество — собственник развлекательного комплекса «Факел» на Красноармейской ул., 120 в Томске. Стартовая цена — 245 млн рублей.

ЦЕНТР «ФАКЕЛ» открылся в 2004 году. Строительство было приурочено к 400-летию города. Чтобы освободить площадку под проект, снесли 50-метровый бассейн «Томь». Новый комплекс должен был включать библиотеку, обучающие классы и интернет-клуб. К вводу объек-

та в эксплуатацию концепция изменилась: «Факел» стал более развлекательным и менее образовательным. Сегодня здесь работают ночной клуб, кинотеатр на 218 зрителей, боулинг, бильярдный зал, заведения общепита и пр. Часть помещений сдана в аренду под школу бокса, фитнес-клуб,

детскую танцевальную школу, класс английского языка, салон красоты, турагентство и пр. Здесь проходят спортивные соревнования, концерты, регулярно организуются разнообразные ярмарки.

Всего в комплексе занято около 77% помещений, свободные предлагают в аренду. Средняя ставка на подобные объекты в Томске составляет около 700 руб./кв.м в месяц. Таким образом, по подсчетам Российского аукционного дома (продавца), вложения в покупку «Факела» вернутся лет за пять. Выручка комплекса по итогам прошлого года — 55,9 млн рублей.

Торги пройдут на электронной площадке lot-online.ru 15 декабря.

На балансе ООО «Центр досуга и спорта» находятся не только здания с участком, но и все движимое имущество комплекса. Общая площадь построек превышает 10 000 кв.м, размер участка — около 13 500 кв.м. Уставный капитал ООО составляет 175,01 млн рублей.



технологии бизнеса

Сибирский двойник

В рамках банкротства новосибирского ЗАО «Сибкадемстрой» (не путать с одноименной компанией в составе ГК «Брусника») продаются права требования 504 квартир в доме на Шатурской улице в Новосибирске и 416 квартир — в комплексе в поселке Каинская Займка Новосибирской области.

НАЧАЛЬНАЯ ЦЕНА — 468 543 245 рублей. Торги пройдут 15 декабря на электронной площадке lot-online.ru.

Права требования на квартиры в обоих объектах реализуют единым лотом. Оба комплекса не завершены. ЗАО «Сибкадемстрой» признали банкротом в прошлом году.

ЖК «Апельсин» в Новосибирске застройщик анонсировал в 2010 году. Квартиры в нем планировал приобрести Министерство обороны, но из-за срыва сроков строительства военные от контракта отказались. Несколько корпусов в итоге

были сданы в эксплуатацию, завершить остальные застройщик не успел. Похожая ситуация сложилась и с ЖК «Серебряное озеро» в Новосибирской области, возведение которого началось в 2012-м.

В прошлом году кредиторы компании (крупнейший из них — Номос-банк, которому застройщик должен 780 млн рублей) обратились в Арбитражный суд Новосибирской области, требуя признать застройщика банкротом и вернуть деньги.

Потенциальный покупатель фактически получит право завершить дома.

Кстати, «Сибкадемстрой» — одна

из старейших компаний Новосибирска, созданная еще в СССР и реализовавшая множество жилых, коммерческих и промышленных проектов. В 2010 году ее приобрело тюменское ООО «Партнер-Инвест», теперь она входит в федеральную группу компаний «Брусника». Однако прежний руководитель создал новую фирму с тем же именем — «Сибкадемстрой». Именно она и запустила проекты, попавшие в конкурсную массу. Кстати, летом прошлого года Арбитражный суд признал, что новый «Сибкадемстрой» неправомерно использует это название.

хроника

Скидки на море

Торги по продаже двух участков в зоне индивидуальной жилой застройки на побережье Балтийского моря пройдут 29 января следующего года. Наиболее эффективное использование участков, по мнению продавца: строительство жилого микрорайона, физкультурно-оздоровительного или гостиничного комплекса. Площадки 18,7 и 28,4 га реализуют разными лотами. Оба находятся рядом с городом Янтарный Калининградской области, известного тем, что здесь сосредоточено более 90% всего мирового запаса янтаря.

Объекты выставлены на голландские аукционы, цены отсечения — 24 млн и 36,4 млн рублей. «Здесь есть все для комфортного проживания: рядом работают образовательные учреждения, магазины и пр. Можно обустроить индивидуальный спуск к Балтийскому морю. Транспортная доступность хорошая, но в то же время крупных автодорог поблизости нет», — рассказывает Ольга Желудкова, начальник департамента по работе с проблемными и непрофильными активами банков РАД. Участки заложены по кредиту в Бинбанке, ипотека будет закрыта после продажи лотов. Объекты уже пытались реализовать этой осенью, к новому аукциону стартовые цены снизили на 20%.

Торги для мастеров



Имущественный комплекс нижнетагильской трикотажной фабрики выставлен на открытый аукцион. Он пройдет 26 февраля 2016-го. Производственный корпус площадью около 11 500 кв.м, соединенный галереей с административным корпусом размером почти 2000 «квадратов», реализуется вместе с участком 1,37 га. Объекты расположены в Дзержинском районе, на ул. Трикотажников, 1. Участок оснащен удобными подъездными путями, в здании работают грузовые лифты, есть вся необходимая инженерия и парковка на 40 автомобилей.

Недвижимость принадлежит ОАО «Восточный институт огнеупоров». Примерно треть площадей сдана в аренду. Наиболее эффективным вариантом использования актива в РАД называют ткацкое или швейное производство.

Стартовая цена лота — 45 млн рублей.

Аренда по карману

Российский аукционный дом провел совместно с Российской гильдией управляющих и девелоперов конференцию «Московская область — территория для инвестиций малого и среднего бизнеса». Потенциальным покупателям рассказали о продаже права аренды 254 участков, принадлежащих Московской области. Торги по ним объявлены на декабрь. Это наделы под дачное строительство и объекты дорожного сервиса, сельхозземли, площадки под склады и жилищное строительство. «Продается право аренды, а это значит, что участвовать в торгах смогут представители малого и среднего бизнеса. Ведь выкладывать сразу всю сумму (как при приобретении участка в собственность) не придется», — поясняет Александр Чупраков, заместитель председателя правительства Московской области. Торги открывают возможности и перед крупными девелоперами, добавляет он, ведь в списке лотов есть и обширные территории, подходящие для реализации крупных проектов. В прошлом году на аналогичных аукционах продали 54 пятна. 24 из них приобрел «Лукойл», на шести уже построены заправки, до конца года планируют соорудить еще 13, доложил г-н Чупраков.

Регион планомерно выявляет пустующие участки и готовит их к торгам, говорит министр имущественных отношений области Андрей Аверкиев. Предлагать инвесторам право аренды вместо права собственности власти стали с 1 марта этого года. «Если участок так и не освоят, по окончании срока аренды его можно передать более заинтересованному претенденту», — говорит г-н Аверкиев. После строительства объекта и оформления на него собственности цена выкупа земли составит для девелопера 15% от кадастровой стоимости. Для дачных участков — 3%.

Торги на право аренды участков разного назначения (под сельскохозяйственные цели, промышленность, малоэтажное жилье, для объектов придорожного сервиса и пр.) проводит РАД. Размеры наделов, по которым аукционы уже объявлены, — от 10 соток до 133 га. Диапазон стартовых цен лотов (торг идет за сумму годовой арендной платы) — 26 800–24 400 000 рублей.

ДОЛГОВОЙ ЛИСТИНГ

Производственный комплекс в Подмоскowie



Современный производственный комплекс «Шаховская» в 153 км от Москвы. Объект не используется, оборудование законсервировано. Площадь главного корпуса — 22 747 кв.м, общая площадь участков — более 16 га. Заявленная стоимость — 800 млн рублей.

Завод виноделия в Краснодарском крае



ООО «СПК им. В. И. Ленина» в поселке Виноградный Краснодарского края — завод первичного виноделия. Специализировался на выращивании и переработке винограда. Производственный комплекс также рассчитан на хранение сырья. Реализуется в рамках процедуры банкротства. Актуальная стартовая цена — 264,59 млн рублей.

Пансионат на Алтае



Пансионат «Аврора» на 42 места общей площадью 3798,4 кв.м. Шестиэтажное здание продается вместе с участком размером 2201 кв.м, мебелью, оборудованием и лечебной аппаратурой. Адрес объекта: Алтайский край, г. Белокуриха, ул. Славского, 53. Заявленная цена — 125 672 305 рублей.

Имущественный комплекс в Белоруссии



Имущественный комплекс по производству нетканых материалов для мебельной, швейной, автомобильной промышленности и строительства принадлежит ЗАО «Политекс». Он находится в Белоруссии, в Могилеве. Недвижимость (производственные цеха и вспомогательные помещения общей площадью 10 522,4 кв.м и участки в 2,564 га) реализуется вместе со всем оборудованием, сырьем, продукцией, правами требования и пр.

Начальная цена — 50 млрд белорусских рублей (около 200 млн в российской валюте).

ТЕХНОЛОГИИ БИЗНЕСА

Евгения ИВАНОВА

Бизнес на проблемах

На виртуальной площадке Российского аукционного дома «Все залогии» сегодня представлено почти 11 000 активов. Значительная их часть — объекты Сбербанка, Агентства страхования вкладов (АСВ) и Агентства финансирования жилищного строительства (АФЖС). Ресурс претендует на статус федерального и рассчитывает в перспективе собрать данные по всем проблемным активам в стране.

ОБЩАЯ стоимость выставленных лотов превышает 276 млрд рублей. Руководитель проекта Дмитрий Екимов говорит, что «Все залогии» — крупнейшая площадка для реализации непрофильного и проблемного имущества в РФ. Здесь размещены активы Сбербанка, АСВ, АФЖС, дочерних структур Газпрома, ВТБ24, Уралсиба, Ханты-Мансийского банка, Совкомбанка и др. Объекты расположены по всей стране и даже за ее пределами, например, есть лоты из Украины или Белоруссии.

Проект запущен в 2014 году, изначально он был связан только со Сбербанком, тогда еще одним из основных акционеров РАД. Позже были привлечены другие крупные держатели проблемного имущества, такие как АСВ. Оператор собирает информацию о заложенном и непрофильном имуществе, собственности предприятий-банкротов и пр. независимо от процедуры их продажи. Объекты систематизированы по группам, сведения о каждом открыты для незарегистрированных пользователей — здесь есть фотографии и описания, контакты для обратной связи, предложения банков по кредитованию возможной сделки.

Ассортимент портала весьма широк: от мелких канцелярских принадлежностей и оргтехники до крупных имущественных комплексов и прав требования на суммы более 1 млрд рублей. После прихода на площадку АСВ с имуществом банков, у которых отозвана лицензия, у потенциальных покупателей, например, появилась возможность на одном ресурсе «собрать» полноценное банковское отделение, утверждает оператор. Большинство объектов (почти 4000) относится к недвижимости: жилой (квартиры), коммерческой, складской, промышленной и пр. Еще примерно треть — долги компаний. Остальное — готовая продукция, оборудование, автомобили, предметы искусства, акции и доли компаний и т.д.

По данным на начало декабря, через ресурс реализовано порядка 3500 лотов, рассказывает г-н Екимов. Точную цифру назвать невозможно, говорит он, ведь РАД напрямую не занимается продажей, отвечая только за экспонирование объектов. Те, кого заинтересовали активы, должны оставить на сайте заявку, и ее передадут собственнику.

Большинство проданного имущества — относительно недорогие квартиры, машины, спецтехника, небольшие коммерческие помещения и здания. Для успешной реализации дорогих лотов (от 200 млн рублей) требуется более серьезная проработка, говорит Дмитрий Екимов: «Мы обычно рекомендуем не только разместить объект на ресурсе «Все залогии», но и воспользоваться услугами и сервисами Российского аукционного дома. Но решение, естественно, принимает собственник».

ИМИДЖ — НИЧТО

«Проблемное имущество сегодня становится если не главным, то одним из основных предметов рыночного оборота в России. Причина понятна: неисполнение кредитных обязательств — ти-



В 2014 году Российский аукционный дом продал под редевелопмент площадку трамвайного завода в Калининском районе Петербурга. Участок принадлежал банкроту, но «проблемный» статус не смутил девелоперов, пришедших на торги.

пичная ситуация уже не только для бизнеса, но и для физических лиц, недаром в октябре этого года вступил в силу закон о персональном банкротстве, — комментирует первый заместитель генерального директора РАД и директор НП «Профессионалы электронного рынка» Константин Раев. — Поэтому объемы рынка, и без того немаленькие, будут только расти». Чтобы спрос соответствовал столь обширному предложению, необходимо привлечь как можно больше покупателей, сделав порядок реализации имущества понятным и прозрачным.

«Постепенно отношение к понятию «проблемный актив» меняется. Для клиентов, заинтересованных в покупке, не важны происхождение и процедура реализации объектов, будь то банкротство, исполнительное производство, приватизация и пр. Имеют значение сам лот и его цена. Это иллюзия, что есть отдельные инвесторы, ориентированные на «проблемные» или «токсичные» активы. На самом деле такой целевой группы нет. Покупатели делятся по другому принципу, например, строительные компании интересуются участками под застройку, а дилерские центры — машинами», — рассуждает Константин Раев.

В качестве примера он приводит торги за территорию бывшего Петербургского трамвайно-механического завода, состоявшиеся в 2014 году. В рамках процедуры банкротства РАД продавал 18,6 га под проект редевелопмента. На участие в аукционе поступили три заявки, все — от девелоперов. Победитель заплатил за лот 992,4 млн рублей, на 165,4 млн больше начальной цены. «Разумеется, юристы компаний-участников запрашивали у нас документы по объекту, его обременениям в связи с банкротством собственника, уточняли нюансы процедуры торгов. Но в основном клиенты интересовались градостроительными аспектами и потенциалом участка», — поясняет г-н Раев. — Никто не отказался от участия в аукционе из-за того, что предприятие признали несостоятельным».

Почти с двойным превышением стартовой цены на торгах был реализован участок ЗАО «Первая проектная компания» на набережной Невы. При начальной стоимости в 171 млн рублей победитель предложил за него 299,7 млн. В рамках процедуры банкротства площадку

приобрела компания «Садовое кольцо», планирующая построить здесь жилой комплекс.

Аналогичная ситуация — и с продажей прав требований кредиторов к заемщикам, недвижимости под залогом, арестованных объектов и пр., говорит г-н Раев.

ПРОБЛЕМЫ НА ПОТОКЕ

«Все залогии» сейчас ведут переговоры о подключении к площадке еще нескольких крупных держателей проблемного имущества, сообщил г-н Екимов. Договоры с ними рассчитывают заключить до конца года.

«Мы ставили цель создать единую платформу для всех проблемных активов в стране и даже в СНГ. Нам очень важно объединить усилия участников рынка», — говорит г-н Екимов. — Сейчас каждый собственник работает со своими объектами самостоятельно. Для этого создаются дочерние общества или подразделения внутри компаний. Некоторые из них ведут собственные реестры объектов. Но такой подход можно назвать формальным, особенно если речь идет о крупных предприятиях с сотнями лотов. В результате информация даже об относительно ликвидном имуществе с рыночной ценой не доходит до потенциальных покупателей. И тем более не возникает конкуренция между инвесторами, которая способствовала бы росту стоимости и, как следствие, сокращению потерь кредиторов».

«По статистике портала и работы РАД в целом, мы видим, что, несмотря на экономическую ситуацию, на рынке есть инвесторы. Они стали более требовательными, активно торгуются, требуют рассрочки платежей и пр., но не прекращают работу. Чтобы сократить издержки, эти игроки отказываются от лишних звеньев, таких как брокеры или консультанты», — добавляет г-н Раев. — Нужно создать для них комфортные условия и предложить понятные механизмы поиска и выбора объектов. Тогда число сделок начнет расти. Пример — Единый федеральный реестр сведений о банкротстве, созданный для структурирования и хранения информации по продаже имущества несостоятельных должников. Минимальные затраты на публикацию данных дают существенный эффект и помогают арбитражным управляющим, а значит, и кредиторам продавать имущество и рассчитываться с долгами».