

Бизнес-коктейль «Анапа» .....	10
Офисы от банкрота .....	10
Вид с гарантией .....	11
Масло для патриотов .....	11
Аукционы вне кризиса .....	12

## правила игры

Материалы полосы подготовила Евгения ИВАНОВА

# Сезон для дачников открыт

Московская область проведет 18 марта торги по аренде участков для строительства дач в Чеховском районе. Лоты площадью от 10 до 19 соток предлагают в аренду с правом выкупа после ввода дома. Стартовые цены — до 70 000 рублей.

НА АУКЦИОНЫ выставлены права аренды участков на территории коттеджного поселка «Чеховские угодья» рядом с деревней Кулаково.

Поселок займет 35 га земель сельскохозяйственного назначения. В нем проложены газ и водопровод, проведено электричество, построены дороги, на въезде установлен пункт охраны. В поселке также запланировано искусственное озеро, в котором будут разводить рыбу, есть спортивные площадки и детский городок.

Это частный инвестиционный проект, стартовавший в 2011 году. В 2014-м более сотни участков в поселке перешли в собственность Московской области. Регион получил их благодаря федеральному закону «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». По нему у государства есть преимущественное право покупки сельхозучастков. Планируя сделку, собственник был обязан известить подмосковное правительством, указав цену.

Благодаря тому, что она была достаточно низкой (скорее всего, чтобы уйти от уплаты 20%-го налога на прибыль), приобрести землю в госсобственность удалось на очень выгодных условиях. За 115 наделов бюджет заплатил всего 14,4 млн рублей (для обычных покупателей, по данным агентства «Миэль», 7–20 соток сегодня стоят 1–3 млн рублей).

Застройщик пытался через суд увеличить сумму сделки, но не пре-



успел: его уведомление о предстоящей продаже суд расценил как оферту, которая не могла быть отозвана.

Приобретенную землю власти решили продать на торгах. Стартовые цены соразмерны затратам бюджета — примерно 45 000 рублей за 10 соток. Это годовая арендная плата за участок. По условиям торгов после завершения строительства арендатор имеет право выкупить за 3% от кадастровой стоимости.

«Начальная стоимость участка в 15 соток составляет 65 000 рублей в год. Это в 53 км от МКАД

по хорошей дороге, — комментирует заместитель министра имущественных отношений Московской области Игорь Тресков. — Внеся арендную плату за землю и построив дачный домик, гражданин регистрирует право собственности на него. Кадастровая стоимость среднего надела в этом поселке — 842 000 рублей. Получается, что землю можно выкупить у государства всего за 25 000 рублей с копейками. Итого 65 000 руб. арендной платы (если уложиться со стройкой в год) плюс 25 000 за приватизацию. То есть 15 соток земли

в Чеховском районе Подмосковья со всеми коммуникациями по границе: светом, газом, возможностью подключения магистральных водопровода и канализации — могут обойтись вам меньше чем в 100 000 рублей».

Первые торги по участкам в «Чеховских угодьях» прошли в конце прошлого года. С молотка ушли 88 наделов общей площадью 11,9 га (общая сумма арендной платы по итогам аукционов — 5,3 млн рублей).

18 марта пройдут аукционы еще по 20 лотам. Торги проводит Российский аукционный дом.

## приватизация

# Пора в дорогу

В течение месяца Российский аукционный дом по поручению Росимущества проведет семь аукционов по пакетам акций, принадлежащим государству. Самый крупный лот — 100% «Свердловскавтодора».

ТОРГИ по уральской компании «Свердловскавтодор» назначены на 17 февраля. Стартовая цена полного пакета акций — 800 млн рублей. Это предприятие — крупнейший региональный подрядчик по строительству и обслуживанию автодорог. На нем работают 2485 человек. Компания занимается строительством, капремонтом, реконструкцией и содержанием дорог по всей Свердловской области, а также сопутствующих сооружений: мостов, эстакад, виадуктов и пр. Филиальная сеть насчитывает 15 точек, у предприятия есть 14 дорожных ремонтно-строительных управлений и собственный проектный институт. Управляют компанией из Екатеринбурга. Общая площадь принадлежащих дорожникам участков — более 32 га, зданий — 202 000 кв.м.

В июне прошлого года акции пытались продать за 2,45 млрд рублей, однако заявок от участников не поступило. К октябрьским торгам стоимость ОАО снизилась более чем вдвое — до 1,05 млрд, а на этот раз ее уменьшили еще на 250 млн. Цена формируется с учетом значительно ухудшившихся финансово-экономических показателей предприятия, объясняют в РАД.

Также инвесторам предлагают пакеты акций нескольких дорожных предприятий в Московской области (крупнейшее — Дорожное ремонтно-строительное управление № 30, зарегистрированное в поселке Поварово-2 и оцененное в 225 млн рублей), а также в Амурской области (Дорожное эксплуатационное предприятие № 190, стартовая цена — 47,8 млн рублей) и в Пензенской (Дорожное эксплуатационное предприятие № 270 с начальной стоимостью 167 114 400 рублей).

В марте с молотка уйдут пакеты акций ОАО «Марийскавтодор» (Йошкар-Ола) и ОАО «Мордовавтодор» (Саранск). Госпакет акций «Марийскавтодора» оценен в 59 млн рублей.

Акции «Мордовавтодора» выставлены за 330 млн рублей. В ведении компании находится 2165 км автомобильных дорог, в том числе 338 км федеральных трасс. Кроме того, предприятие содержит 109 мостов: 27 на федеральных дорогах и 82 — на республиканских. В состав ОАО входят 15 филиалов. По итогам 2015 года компания освоила 582 млн рублей.

## анонс

# Земля на старте

Российский аукционный дом готовит к торгам 100% долей ООО «Старт Калининский». Единственный актив компании — право аренды городского участка площадью 1,7 га, расположенного в Петербурге, на улице Руставели. Договор со Смольным действует до апреля 2017 года.

НА ЭТОМ ПЯТНЕ можно построить гипермаркет площадью 33 900 кв.м. У застройщика есть градплан и техусловия подключения к инженерии.

Начальная цена — 85 млн рублей. Дополнительно покупателю предстоит рассчитаться по договору аренды с Комитетом имущественных отношений. «Старт Кали-

нинский» уже выплатил 70% от общей стоимости арендной платы (61 млн рублей). До 2017 года покупателю останется внести 19 млн.

Участок расположен на пересечении Северного проспекта и улицы Руставели, на севере Петербурга, рядом с кварталом сложившейся жилой застройки и в зоне нового строительства. Ближайшая станция метро — «Гражданский проспект». На расстоянии 1,5 км есть выезд на Кольцевую автодорогу.

Компания «Старт Калининский» получила пято от Смольного в 2014 году. Она планировала разместить здесь гипермаркет, совмещенный с центром дополнитель-

ного образования детей (от нового инвестора делать его не потребуют — в выданном градплане про образовательный центр нет ни слова). Аналогичные «миксты» должны были появиться по всему городу: на пересечении улицы Передовиков с проспектом Энтузиастов, улицы Партизана Германа с Дудергофским каналом и Богатырского проспекта с Яхтенной улицей. Правда, ни один проект реализован не был. Права на несколько участков застройщик продал компании «Доринда» — под гипермаркет «О'Кей».

Торги по участку на улице Руставели пройдут 26 февраля.





## хроника

## Земля за горизонтами

К продаже готовятся 7,16 га под жилищное строительство в Буграх (Ленинградская область) на территории бывшего совхоза «Ручьи», недалеко от строящегося комплекса «Новые горизонты» компании ЦДС. По данным продавца, на пятне можно построить 64 400 кв.м жилья и 5800 кв.м коммерческих площадей. Разрешенная высота — 48 м.

«Вся градостроительная документация для участка утверждена, есть градплан, проект планировки территории, подготовлен эскизный проект застройки», — говорят в Российском аукционном доме (продавец). Начальная цена лота — 597 млн рублей (или 9270 рублей на метр возводимых улучшений). Дата торгов пока не назначена.

## Терминал уплыл на сторону

На аукционе продан автомобильный терминал в порту Зарубино на побережье Японского моря. Торги прошли по поручению собственника, ОАО «Рейл-ТрансАвто» (совместное предприятие ОАО «Российские железные дороги» и ООО «ТрансГрупп АС»).

В аукционе участвовали два претендента. Победитель, имя которого не раскрывается, приобрел лот за 183 млн рублей (начальная цена — 180 млн).

Терминал занимает участок 3,5 га в морском порту Зарубино в бухте Троица залива Посыет. Порт находится в 210 км от Владивостока, на стыке границ России, Китая и Северной Кореи. Бухта Троица, в которой расположен объект «РейлТрансАвто», не замерзает круглый год. Терминал рассчитан на хранение 1750 автомобилей, есть дополнительная площадка на 1000 машин. К нему подведена железнодорожная ветка из двух путей вместимостью 18 вагонов-автомобилевозов (180 автомобилей).

«Зарубино» — один из пяти терминалов «РейлТрансАвто». Еще четыре находятся в Подмосковье, Краснодарском крае, Новосибирске и Екатеринбурге. Продавать их компания не планирует.

## Лот на выгу

На продажу выставлен двусторонний видеомонитор в 12 км от МКАД. Это действующий рекламный бизнес, рассказывают в Российском аукционном доме, расположенный на одной из самых оживленных трасс Московской области — Новорижском шоссе, рядом с деревней Бузланово. Чистая прибыль от прокрутки рекламы на нем в 2015 году составила около 13 млн рублей. В среднем примерно 10 000 прокруток 10-секундного ролика стоят 150 000 в месяц, говорят в РАД.

«Видеомонитор — новый медийный канал, совмещающий элементы динамической и статичной рекламы. В пул основных рекламодателей входят производственные предприятия, финансовые учреждения, строительные компании, автомобильные дилеры, коттеджные поселки, рестораторы», — комментирует Вадим Пирושин, руководитель дирекции продаж РАД.

Аукцион пройдет 29 февраля по поручению ООО «ВИДЕО-МОНИТОР». Начальная цена — 25 млн рублей.

Евгения ИВАНОВА

## prime location

Наталья АНДРОПОВА

## Бизнес-коктейль «Анапа»

**К весне Российский аукционный дом выставил на продажу сразу три действующих курортных предприятия в Анапе — две гостиницы и базу отдыха. Открытый английский аукцион назначен на 26 февраля.**

**ПЕРВЫЙ ЛОТ** — база отдыха «Кассандра». Она расположена в станице Благовещенская, на Бугазской косе. Объект состоит из спортивно-развлекательного комплекса площадью 1307 кв.м (столовая, бильярд, кинозал, караоке, бар, интернет-кафе), административного корпуса (1220 кв.м), общежития на 50 мест (1034 кв.м), столовой, четырех домиков для проживания размером от 90 до 300 кв.м, бассейна и инженерных сооружений. Общая площадь недвижимости — 6689,6 кв.м. Здания находятся в приличном состоянии, помещения недавно были заново отремонтированы. База отдыха обеспечена всеми инженерными коммуникациями.

Бугазская песчаная коса — это узкий перешеек шириной 100 м и протяженностью 13 км между Черным морем и Бугазским лиманом в 35 км от города-курорта Анапы. Место хорошо подходит для занятия кайт-серфингом. В течение всего курортного сезона (пять месяцев в году) здесь работают кайт-школы для любителей модного вида спорта. Здесь также практикуются дайвинг, полеты с парашютами, катание на яхтах и гидроциклах. В то же время основная туристическая инфраструктура Благовещенской ориентирована на спокойный семейный отдых.

«Кассандра» построена на первой морской линии, имеет собственный песчаный пляж. Рядом есть еще два пансионата, дюны, виноградники. Преимуществом места считается отсутствие в станице морского порта. Пейзаж остается первозданным, а море — чистым, можно увидеть дельфинов.

Начальная цена «Кассандры» — 126 135 000 рублей. Шаг на повышение — 6 306 750 рублей.

В тот же день будут выставлены на торги площади в гостинице «Якорь» в Анапе (ул. Новороссийская, 148-а). Лот включает в себя помещения второго, третьего и пятого этажей в пятиэтажном административном здании, а также магазин, подвал под ним и три этажа (первый, второй и пятый) пристройки. Общая площадь всего недвижимого имущества — чуть более 1000 «квадратов».

Главным преимуществом этого актива называют его местоположение. Гостиница стоит в самом центре Анапы, рядом с городским пляжем, морским вокзалом и автовокзалом. Ближайшее окружение — жилая малоэтажная застройка с разнообразной коммерческой инфраструктурой: магазинами, аптеками, кафе. Имущество

оценено в 48 055 000 рублей. Шаг аукциона — 2 402 750 рублей.

Третий лот — 1/2 доля в собственности на шестиэтажный (включая мансарду) жилой дом, оборудованный под гостиницу «Капитан». Площадь здания — более 2500 кв.м, участка под ним — 1067 кв.м. Точный адрес объекта: Анапа, ул. Дружбы, 5.

Гостиница расположена в курортной зоне Анапы, в 5–7 минутах ходьбы от моря (200 м от пляжа Джемете). Рядом находятся аквапарк «Тики-Так», парк аттракционов, рынок, дельфинарий, салоны сотовых операторов, продуктовые магазины, кафе. В гостинице действуют 26 номеров со всеми удобствами. В цокольном этаже оборудованы бильярдная, тренажерный зал, прачечная, санузел. В каждое помещение ведет отдельный вход. Все они в хорошем состоянии и не требуют ремонта. Территория гостиницы замощена и огорожена. Есть все инженерные коммуникации и асфальтированный подъезд. Стартовая цена — 43 455 239 рублей, шаг на повышение — 2 172 762 рубля.

Заявки на участие в аукционах можно подать до 24 февраля.

По данным портала Travel.ru, Анапа по итогам прошлого года стала вторым курортом (после Сочи) по популярности у соотечественников. Средняя стоимость проживания в отелях составляет 2750 рублей в сутки (цены в частном секторе в несколько раз ниже). В рейтинге городов, популярных у самостоятельных путешественников, Анапа заняла девятое место.

## регионы

Евгения ИВАНОВА

## Магазины для нефтяников

**К продаже готовится один из первых торгово-развлекательных центров Тобольска «РИО». Заявленная стартовая цена комплекса — 260 млн рублей.**

ТРЦ «РИО» расположен по адресу: ул. Зона ВУЗов, 4. Площадь трехэтажного комплекса (третий этаж — технический) — чуть более 16 000 кв.м. Здание оформлено в собственность, участок под ним площадью 1,1 га предоставлен в аренду на 49 лет. Арендаторская площадь — 12 861 кв.м. Комплекс введен в эксплуатацию в 2012 году. Он стал одним из первых качественных торговых объектов в городе, привлекших федеральные торговые сети. В числе арендаторов — «Центр Обувь», гипермаркет электроники DNS, продуктовый супермаркет-дискаунтер «Светофор», Zolla, «Норд», «Евросеть», «Связной» и пр. Свои точки здесь держат представители «большой тройки» операторов: «Мега-

фон», МТС и «Билайн». В ТРК работает единственный в Тобольске современный пятизальный 3D-кинотеатр «КиноРИО». Есть парковка на 900 машин.

На прилегающем участке размером 1 га был запланирован спортивно-концертный комплекс. Работы на площадке начались, но на уровне свайного поля проект заморозили.

По данным 2015 года, население Тобольска составляет 98 162 человека. Город находится в 250 км от Тюмени и является крупнейшим промышленным центром страны в области переработки сжиженных углеводородных газов, производства поли- и мономеров. В Тобольске зарегистрирована компания «Сибур Холдинг». Градообразующее предприятие —



Тобольский нефтехимический комбинат. «Городская администрация активно развивает туристическое направление, число гостей с каждым годом растет, поэтому все коммерческие объекты даже в условиях кризиса приносят стабильный доход. Кроме того, в рамках развития проекта «ЗапСибНефтехим» в 2016–2018 годах в город из других регионов должны приехать около 15 000 работников», — говорит Дмитрий Сусликов, руководитель Тюменского филиала РАД.

## анонс

Евгения ИВАНОВА

## РЖД торгует «Здоровьем»

**Российский аукционный дом объявил торги по санаториям и базам отдыха Российских железных дорог. Все комплексы действующие.**

НА 7 АПРЕЛЯ назначен аукцион по недвижимости санатория-профилактория «Сосновый Бор» в Кировской области. Объект входит в состав компании «РЖД-Здоровье», за которой закреплены 19 санаториев по всей стране.

«Сосновый Бор» расположен в 45 км от города Кирова, на берегу реки Ивкинки. Вместает 220 человек. В распоряжении туристов есть одно- и двухместные номера. К услугам гостей — бассейн для взрослых и детей, сауна, спортивный и тренажерный залы, открытые

площадки для игры в волейбол и мини-футбол, теннисный корт, беседки для пикников, библиотека, детская игровая комната, киноконцертный зал, магазин, автостоянка и пр. Пляж на реке благоустроен и оборудован лежачками. Санаторий действует круглый год, актуальные цены на размещение — от 1595 рублей (эконом-вариант) до 4035 (за «полулюкс»). Открыто бронирование на летний сезон.

Имущество санатория предлагают двумя лотами: автостоянка с участком — за 1,1 млн

рублей, один из корпусов и участок под ним площадью около 3000 кв.м — за 26 млн рублей.

В тот же день с молотка должны уйти объекты детского лагеря «Буревестник» в Ступинском районе Московской области. Имущественный комплекс состоит из 30 зданий и сооружений: служебный, жилой и спальный корпуса, склады, инженерные объекты и пр. Площадь участка — 54 800 кв.м. Торги пройдут по голландской системе, на понижение. Начальная цена — 49,9 млн рублей. Минимальная сумма продажи — 39,9 млн.

Торги объявлены по поручению собственника, Российских железных дорог. По итогам прошлого года РАД продал 39 объектов монополиста на общую сумму 492 млн рублей.



## анонс

Материалы полосы подготовила Евгения ИВАНОВА

## Вид с гарантией

**В Петербурге продадут участок под строительство жилого дома на Октябрьской набережной. Пятно реализуется в рамках банкротства его собственника — ООО «Мозель».**

РОССИЙСКИЙ аукционный дом объявил торги за площадку 12892 кв.м в Невском районе Петербурга, на ул. Крыленко, 1а, лит. М. На ней стоят несколько нежилых зданий, которые можно снести. Пятно предназначено для строительства жилого дома ориентировочной площадью квартир около 23 000 кв.м. Макси-

мальная высота для этой территории — 75 метров.

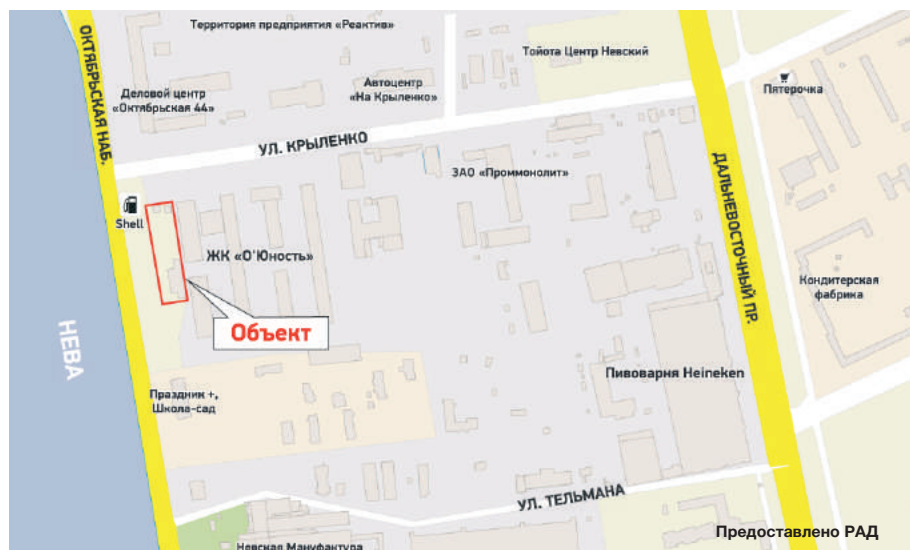
Объект только по паспорту отнесен к улице Крыленко, на самом деле он располагается на первой линии Октябрьской набережной, между Невой и строящимся ЖК «Светлый мир «О'Юность...» от компании «Севен Санс Девелопмент», через

дорогу от делового центра «Октябрьская 44».

«Территория между улицами Крыленко и Тельмана, Дальневосточным проспектом и Октябрьской набережной долгое время использовалась как промышленная зона. Сейчас ее активно осваивают крупнейшие городские застройщики. Например, на Октябрьской набережной недалеко от нашего участка «Группа ЛСР» недавно начала возводить масштабный жилой квартал «Цивилизация», у компании «БФА-Девелопмент» есть проект «Идеальный город», активно идет строительство вдоль Дальневосточного проспекта», — комментируют специалисты РАД.

Важнейшее преимущество этого участка — выход на набережную. То есть квартиры в доме будут видовыми, уточняют в РАД, а возвести еще что-нибудь перед этим зданием нельзя. В общем, покупателям квартир в будущей новостройке не грозит участь дольщиков ЖК «Светлый мир «О'Юность...». Им предлагали жилье как видовое, не предупредив о возможной застройке пустующего пятна.

Начальная стоимость лота — 450 млн рублей, шаг аукциона — 22,5 млн. Размер задатка — 45 млн рублей. Торги назначены на 3 марта. Заявки от потенциальных покупателей принимают до 1 марта.



## приватизация

## Масло для патриотов

**На этой неделе пройдут торги за 100% акций ОАО «Учебно-опытный молочный завод ВГМХА им. Н.В. Верещагина» (выпускает «Вологодское масло»). Организаторы рассчитывают на участие отечественных инвесторов.**

НАЧАЛЬНАЯ цена актива — 1,08 млрд рублей.

Аукцион назначен на 17 февраля, прием заявок уже завершен. Завод им. Н.В. Верещагина — производитель сливочного масла в Вологодской области. Его самый известный бренд — «Вологодское масло». Эта марка, согласно отчету об оценке, стоит около 500 млн рублей. Масло продают во всех крупнейших торговых сетях страны: «Метро», «Ашане», «Седьмом континенте», «Перекрестке», «Реале», «Мосмарте» и др. Помимо этого предприятие выпускает цельномолочную продукцию, молоко и пр.

Заявки на участие в аукционе поступили только от отечественных профильных сельхозпредприятий, уточняют в Российском аукционном доме, который организует продажу по поручению Росимущества. Число претендентов и их названия не разглашаются. «Торги привлекли внимание многих сельхозпроизводителей. Это важно не только для предприятия, но и для отрасли в целом. В рамках импортозамещения российские инвесторы готовы модернизировать и наращивать существующие мощности, обеспечивая развитие и усиление бренда «Вологодское масло», а также сопутствующих направлений деятельности, которые поддержи-

вает завод (например, учебного)», — говорит Андрей Степаненко, генеральный директор РАД.

Напомним, что торги за пакет акций завода, принадлежащих Федерации, должны были пройти еще в апреле прошлого года. Но уже после публикации информационного сообщения местные власти пролоббировали отмену аукциона, рассчитывая, что предприятие перейдет в собственность региона. Губернатор Вологодской области Олег Кувшинников тогда утверждал, что потенциальные покупатели — иностранные инвесторы, которым не стоит доверять такое ценное производство.

## регионы

## Скачки для инвесторов

**Арбитражный управляющий выставил на торги недвижимость ООО «Октябрьское» в Омской области. В списке объектов — земля под ипподром.**

АУКЦИОН пройдет 18 марта на электронной площадке Российского аукционного дома lot-online.ru. Заявки на участие принимают до 17 марта. На продажу выставлены шесть лотов общей стоимостью 5,2 млн рублей: две скважины, здание конноспортивной школы на Коммунальной улице в селе Октябрьском Горьковского района, спортзал на улице Ленина и два участка на Лесной ул., 16, предназначенные для размещения ипподрома.

Эти объекты — активы гостинично-оздоровительного комплекса «Альпий-

ская деревня» (раньше он назывался «Олимпийская деревня»), при котором была запланирована собственная конноспортивная школа. Комплекс расположен в 60 км от Омска и в 3 км от реки Иртыш. Его имущество распродадут уже несколько лет. Реализованы гостиничные здания площадью около 1000 кв.м, лыжероллерная трасса, банный корпус, другие постройки и движимое имущество. Вся инфраструктура отдыха после смены владельца продолжает функционировать.

Неприятности у ООО «Октябрьское» начались после того, как с поста директо-

ра компании ушел президент Федерации лыжного спорта Александр Козловский. В 2011-м была запущена процедура банкротства, а в апреле 2014-го Арбитражный суд Омской области объявил ООО несостоятельным.

Общая сумма требований кредиторов, включенных в реестр на конец 2011-го, превышала 174 млн рублей. Один из крупнейших кредиторов — банк «Траст», на долю которого приходится почти 35 млн рублей долга. Также компания задолжала московскому ООО «Группа Грин Рэй», местному ИП Капустьян и др.

## хроника

## Банкрот с капиталом

Российский аукционный дом назначил торги в рамках процедуры банкротства ООО «Невский Луч-1». На аукцион 26 февраля отдельными лотами выставлены шесть офисных помещений в бизнес-центре класса В+ «Гранд Капитал» на ул. Матроса Железняка, 57, лит. А (Петербург). Они находятся на втором, третьем и четвертом этажах 22-этажного комплекса. Объекты имеют свободную планировку и продаются без отделки, высота потолков — три метра. Размеры помещений — от 262 до 713 кв.м. Начальные цены — от 17,1 млн до 46 млн рублей. Здесь можно организовать клиентский офис, развивающий центр или творческую студию (фото, дизайн, танца и пр.), полагают в РАД.

## Иногда они возвращаются



После шестилетней паузы отель на берегу Дона вновь откроется под брендом Radisson.

Гостиница «Танаис» в Ростове-на-Дону откроется до конца года, управлять ею будет Radisson. Четырехзвездочный отель на 81 номер с рестораном принадлежит «Группе Агроком». Она приобрела его в конце 2014 года на торгах Российского аукционного дома. Сейчас на объекте идут строительные работы.

Отель работал под именем Radisson SAS Don Hotel с 2008-го по 2010-й, но потом закрылся и несколько лет из-за конфликта владельцев пустовал. По данным администрации города, общий объем инвестиций компании в восстановление объекта составит 200 млн рублей.

## РЖД оставят без офиса

Российский аукционный дом по поручению Российских железных дорог объявил торги по офисным помещениям в составе МФК «Континент» на Звездной улице на юге Петербурга. Покупателям предлагают 1181 кв.м на третьем этаже комплекса. Торги пройдут 31 марта. Стартовая цена — 77,4 млн рублей. Шаг аукциона — 1,5 млн.

Общая площадь «Континента» превышает 100 000 кв.м. Площадь офисного блока в его составе — 21 250 кв.м. Бизнес-центр относится к категории В. В числе арендаторов торговой части — финский гипермаркет Prisma, центр товаров для активного спорта и отдыха «АктивСпорт», магазины «Буквоед», «Компьютерный мир», «Рив Гош» и пр.

## Игра на деньги

Торги по зданию развлекательного комплекса Maza Park на улице Хошимина (Петербург) пройдут 27 апреля. На продажу выставлены 100% уставного капитала ООО «БАСК», которому принадлежит здание площадью почти 13 000 кв.м. Участок под ним размером 6730 кв.м оформлен в долгосрочную аренду. Объект целиком сдан в аренду ООО «Маза Парк» (структура, 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%. В Maza Park работают площадки с боулингом, бильярдом и дартсом, роллердром, автодром, тир, 5D-кинотеатр, три ночных клуба, пять баров, кафе и пр. Начальная цена предприятия — 850 млн рублей.

## Лишние шпалы

Имущество Зеленодольского шпалопродиточного завода (Татарстан) выставлено на аукцион. Инвесторам предлагают недвижимость предприятия и его оборудование: 56 строений и сооружений, а также 44 единицы движимого имущества. Предприятие располагается в городе Зеленодольске, недалеко от Казани, рядом с железнодорожной станцией Зеленый Дол. Точный адрес: ул. Футбольная, 8. Аукцион назначен на 30 марта.

Завод входит в состав дочернего общества Российских железных дорог ОАО «ТрансВудСервис», производителя деревянных пропитанных шпал для нужд железнодорожного строительства.

Напомним, что в 2013 году на торгах РАД было продано имущество Аурского шпалопродиточного завода в Еврейской автономной области. Сумма сделки составила 44,9 млн руб.



## ИТОГИ

Евгения ИВАНОВА

## Аукционы вне кризиса

**В 2015 году Российский аукционный дом провел более 4500 сделок на общую сумму около 21,4 млрд руб. По сравнению с 2014-м число реализованных объектов выросло на 13%. В новом году несмотря на кризис компания рассчитывает увеличить не только объемы продаж, но и среднюю стоимость лотов.**

ЗА ГОД на классической площадке реализовано почти 900 объектов на общую сумму 13,6 млрд рублей, на интернет-аукционах — свыше 3800 лотов стоимостью 7,8 млрд. По сравнению с прошлым годом в структуре продаж сократилось число сделок, связанных со Сбербанком, зато стало больше имущества частных собственников. Важнейшими достижениями года в РАД называют возобновление сотрудничества с Министерством обороны, расширение линейки объектов Росимущества и включение в федеральный список операторов электронных торгов по приватизации.

## ТОРГОВЛЯ С ГОСПОДДЕРЖКОЙ

Общая сумма сделок РАД по федеральному имуществу (объектам Росимущества, Минобороны, Минкульты, Московской области и пр.) в 2015 году — 7,6 млрд рублей.

Из них более чем 5,3 млрд выручены на торгах, проведенных по поручению Росимущества. Крупнейшие: реализация 100% акций Мурманского морского рыбного порта (1 млрд рублей, коэффициент превышения стартовой цены — 1,4), 100% акций компании «Авиатехснаб» (986 млн рублей) и 25,5% акций Мурманского морского пароходства (660 млн рублей). Продажа пакетов акций компаний, принадлежащих правительству, продолжится и в этом году. Сейчас в работе находятся 60 лотов, уже объявлены 40 аукционов. Плюс к этому РАД предстоит провести торги по 81 объекту недвижимости из прогнозного плана приватизации на 2014–2016 гг. Росимущество впервые доверило недвижимость частному продавцу, говорит генеральный директор РАД Андрей Степаненко, договор с ведомством подписан осенью.

Под конец года электронная площадка РАД lot-online.ru вошла в число шести площадок, аккредитованных правительством для проведения торгов по приватизации госимущества. Правда, конкретных сделок на ней пока нет, запуск этого направления — задача 2016-го.

Также в конце прошлого года компания заключила новый договор о проведении аукционов по высвобождаемому движимому имуществу Министерства обороны на пять лет. По предварительной оценке, сумма сделок может составить 10–15 млрд рублей (около 3 млрд в год). Продавать предстоит бывшую военную технику, автомобили и оборудование, приведенное в состояние металлолома, а также списанное обмундирование. Это второй по счету договор, заключенный Минобороны и РАД. Первый закончился в декабре 2014 года, его результаты — 393 проведенных аукциона и 1,12 млрд рублей.

В прошлом году компания начала работать с недвижимостью, земельными и промышленными активами и долями в уставных капиталах компаний холдинга «Гарнизон» (бывший «Оборонсервис»). За три года предстоит реализовать 2000 лотов. Первые продали уже в 2015-м, общая сумма заключенных сделок — почти 600 млн рублей. В частности, с молотка

ушла часть территории бывшего артиллерийского завода в одном из спальных районов Петербурга, которую компания «КВС» приобрела для жилищного строительства.

Важный для компании клиент — правительство Московской области. В течение года РАД проводил торги по сдаче в аренду участков в Подмоскowie. Аукционы по небольшим площадкам под строительство объектов дорожного сервиса (АЗС, АГЗС, магазинов, ресторанов, гостиниц для дальнотойщиков и пр.), под ИЖС и сельскохозяйственное показали рекордные результаты, рассказывает Андрей Степаненко. Цена отдельных лотов выросла в 30 раз. Общая сумма продажи 206 пятен — 219,7 млн рублей, на 40% больше стартовой. Под конец года состоялись торги по сдаче в аренду участков под дачное строительство в Чеховском районе Московской области. С молотка ушли 86 наделов общей площадью 11,9 га (общая сумма по итогам аукционов — 5,3 млн рублей). Помимо земли в Подмоскowie РАД доверили и недвижимость, принадлежащую области в Москве. Так, за офисное здание площадью 617,2 кв. м в центре столицы на Садовой-Триумфальной улице удалось выручить 121,9 млн рублей.

Существенную долю госактивов, которыми занимается РАД, составляет имущество госкомпаний и корпораций: Российских железных дорог, Газпрома, Росатома, Росгеологии, Россетей, ФСК ЕЭС и др. В 2015 году список пополнило ОАО «Роскартография», первые объекты которого (в Петербурге и Омске) уже реализованы.

Крупнейшей сделкой по этому направлению стала продажа по поручению РЖД виллы у Черного моря. Здание площадью 1200 кв.м с участком в 2700 кв.м ушло за 186 млн рублей (коэффициент превышения — 1,3). Также по поручению дочерней структуры ОАО «РЖД» за 183 млн рублей был продан автомобильный терминал «Зарубино» в Приморском крае. Другие примеры — реализация офисного здания одной из структур Россетей в Петербурге за 115 млн, имущественного комплекса ОАО «Иркутскгеофизика» в Иркутске за 133,2 млн и пр.

## ЧАСТНАЯ ДОЛЯ

В 2015 году общий объем сделок РАД в интересах частного бизнеса составил 3,4 млрд рублей. Почти две трети суммы обеспечила продажа за 2,3 млрд рублей 100% долей ООО «Файв стар», которому принадлежат права на недостроенную гостиницу в центре Петербурга. Летом компания реализовала участок под жилищное строительство территории бывшего предприятия «Самсон» на юге Петербурга (сумма сделки не разглашается).

Отдельно в статистике РАД проходят сделки с непрофильным имуществом банков. В прошлом году это были объекты Сбербанка России, Банка «Санкт-Петербург», «Россельхозбанка», «ЮниКредит банка», Уралсиба и др. Наибольший объем сделок пришелся на активы Сбербанка, в интересах которого про-

даны 315 объектов на общую сумму 2,5 млрд рублей. В большинстве своем это помещения бывших сберкасс, освобожденные в ходе реформирования офисной сети банка. Помещения разбросаны по всем городам России, они продавались на всех шести площадках аукционного дома.

## ПРОБЛЕМЫ КАК БИЗНЕС

Значительная часть работы РАД традиционно приходится на активы банкротов и компаний в стадии банкротства. Такие объекты выставляют как на lot-online.ru (в этих случаях РАД выступает в роли оператора), так и на иных площадках (тогда РАД привлекается как организатор).

В 2015 году на lot-online.ru продано более 3600 лотов из имущества банкротов на общую сумму более 5,4 млрд рублей. Пример работы в качестве организатора — продажа торгового помещения ОАО «Фабрика производства платков» на юго-западе Москвы, которую удалось реализовать за 157,3 млн. Еще одна сделка состоялась в рамках банкротства Первой проектной компании, аффилированной с обанкротившейся несколько лет назад фирмой «Строймонтаж». С молотка ушли восемь квартир в жилом комплексе «Новая Династия» в районе метро «Звездная» (Петербург) — за 71,3 млн рублей.

Относительно новое направление — работа с правами требований по кредитам. Реализацией долговых обязательств РАД занимается по поручению Северо-Западного банка Сбербанка России. Торги проходят и в аукционном зале, и на электронной площадке. В 2015 году были проданы права требования к 14 должникам на общую сумму более 1,8 млрд рублей. Одна из крупнейших сделок — реализация обязательств по кредиту Сбербанка России, выданному ООО «ПК ЗСИ» (правопреемник ООО «Завод «Эльбор»). Победитель аукциона приобрел лот за 210 млн рублей. Крупнейшая региональная сделка заключена с правами требования ПАО «Сбербанк России» к ООО «Кубанские вина» и ЗАО «Приморское». Ее сумма — 206 млн рублей.

## ПАТРИОТИЧНЫЕ ПЛАНЫ

В 2016 году основные усилия РАД будут связаны с госактивами и имуществом госкомпаний. «Мы продолжим работать с пакетами акций и проведем первые торги по недвижимости Росимущества, регулярно будем организовывать аукционы по объектам Московской области. Предстоит запустить и наладить процессы электронной приватизации. Включение нашей площадки в список уполномоченных на продажу само по себе не дает нам никаких активов, нужно продвигать эту идею на рынок и искать партнеров, — рассказывает г-н Степаненко. — Будет набирать обороты взаимодействие с госкомпаниями по продаже их непрофильных активов». РАД планирует объявить, как минимум, несколько сотен торгов по объектам «Гарнизона», подготовка к которым началась еще в 2015-м, и продолжить реализацию движимого имущества Минобороны.

## ТОП-5 крупнейших сделок по итогам 2015 года

## Здание в центре Петербурга

В начале 2015 года «дочка» южнокорейского холдинга Lotte Group выкупила 100% долей в уставном капитале петербургского ООО «Файв стар», которое занимается реконструкцией под апартаменты дома Якунчиковой, выходящего на Исаакиевскую площадь. Сумма сделки — 2,3 млрд рублей. Общие инвестиции в проект оцениваются в \$20 млн.



## Мурманский морской рыбный порт

Торги за 100% акций ОАО «Мурманский морской рыбный порт» (ММРП) прошли 14 декабря. Основной бизнес предприятия — оказание портовых услуг, перевалка грузов, в том числе рыбы.



В аукционе участвовали четыре претендента, сделавших 63 шага на повышение, в итоге цена продажи превысила стартовую на 44%. Победитель торгов — ООО «Купец» — приобрел лот за 1026831000 рублей (его начальная стоимость составляла 711831000 руб.). Компания является крупным игроком рыбной отрасли, много лет работает на территории ММРП и собирается поднять рыбное направление порта, а также развивать другие: нефтяное и угольное, говорят в РАД.

## Компания «Авиатехснаб»

В июне состоялись торги по продаже 100% пакета акций ОАО «МТС ГА «Авиатехснаб».

Основной актив компании — два участка общей площадью 3,5 га на улице Викторенко рядом с высотным комплексом «Триумф-палас» в районе станции метро «Аэропорт» на севере Москвы. Здесь можно построить порядка 80000 кв.м жилья. Победитель торгов — ООО «Комплексное развитие» — приобрел лот за 986001000 рублей.

## Мурманское морское пароходство

В июле на аукционе были проданы 25,5% акций Мурманского морского пароходства. Сумма сделки — 660 млн рублей. Покупатель — физлицо.

ОАО «Мурманское морское пароходство» занимается морскими перевозками грузов и пассажиров.

## Участок на проспекте Маршала Блюхера

В декабре РАД провел торги по поручению ОАО «775 артиллерийский ремонтный завод», входящего в холдинг АО «Гарнизон». Около 10,3 га под жилую и общественно-деловую застройку на пр. Маршала Блюхера, 12 в Петербурге приобрела компания «КВС-Юг». Сумма сделки — 512 млн рублей. Собственник в условиях торгов прописал возможность оплаты участка в рассрочку — на год по ключевой ставке ЦБ.

На этой площадке можно построить около 85000 кв.м недвижимости, в том числе примерно 40000 кв.м жилья.

