

В НОМЕРЕ:

Личный заповедник	10
За залогом — на курорт....	10
Онлайн ообъединяет	11
Выставочный образец.....	11
Культурная программа для инвестора.....	12

регионы

Евгения ИВАНОВА

КПД на миллиард

Владелец ГК «КПД-1» (Ульяновск) планирует продать компанию. Покупателя для регионального строительного холдинга рассчитывают найти на торгах, стартовая цена — 1,2 млрд рублей.

ПО ПОРУЧЕНИЮ собственника 100% долей ГК «КПД-1» готовит к продаже Российский аукционный дом. Холдинг создан на базе завода «КПД-1», который работает с 1962 года. В него входят семь компаний, занимающихся реализацией девелоперских проектов на всех этапах: проектированием, выпуском стройматериалов, транспортными перевозками, строительными работами, реализацией объектов и пр. Важная составляющая бизнеса — производство панелей 75-й серии, производственные мощности — 145 000 кубометров в год.

Холдинг работает в крупных городах Поволжья: Ульяновске,



Жилой дом КПД-1 в Ульяновске.

и «Репино» в Ульяновске. Также холдингу принадлежат 34 000 кв.м коммерческой недвижимости в Ульяновской области. На балансе предприятия находятся восемь участков общей площадью 18 га в Ульяновской и Самарской областях. Из них 14,9 га заняты производствами, еще 3,1 га предназначены для жилья. EVIDTA холдинга за 2014 год — 168,5 млн рублей, за 9 месяцев 2015-го — 73,8 млн.

«Это действующий строительный бизнес более чем с полувековой историей и устойчивым финансовым положением. Холдинг занимает значительную часть строительного рынка Поволжья. Компания предоставляет услуги по возведению жилья, коттеджей, офисных помещений и различных торговых комплексов. На сегодня примерно две трети современных многоэтажных домов в Ульяновске смонтированы из панелей, выпущенных КПД-1», — рассказывает Юлия Акимова, заместитель начальника коммерческого департамента РАД.

Дата торгов пока не определена.

В ГРУППУ КОМПАНИЙ «КПД-1» ВХОДЯТ:

- ООО «Комбинат панельного домостроения-1»
- ООО «Русские Строительные Материалы»
- ООО «Средневолжская Строительная Компания»
- ООО «СимбирскСтройПроект»
- ООО «Торговый Дом КПД-1»
- ООО «Транспортная Компания КПД-1»
- ООО «Троя»

Новоульяновске, Димитровграде, Сызрани, Тольятти. Сейчас компания присматривается к Самаре, Казани и другим городам в радиусе 300–350 км от Ульяновска.

КПД-1 в настоящее время строит восемь жилых домов в Сызрани, Ульяновске и Новоульяновске общей площадью около 100 000 кв.м. Крупнейшие — жилые комплексы «Заря»

prime location

Юлия МИХЕЕВА

Коммерция под старину

РАД реализует коммерческие помещения в старинном двухэтажном особняке на Большой Садовой ул., 146 в Ростове-на-Дону. Объекты оценены в 35 млн рублей.

НЕЖИЛЫЕ встройки общей площадью 296,3 кв.м расположены на обоих этажах здания и продаются едином лотом: на первом этаже — 149,9 кв.м, на втором — 146,4 кв.м.

Бывший жилой дом 1884 года постройки не числится в перечне памятников культуры, никаких обременений по предлагаемому помещению нет. Все они обеспечены необходимыми коммуникациями, однако требуют капитального ремонта. Окна выходят на улицу. Встройки универсальные и могут быть использованы как под офисы, так и под торговлю.

Большая Садовая улица — один из основных торговых коридоров в Ростове-на-Дону (помимо Буденновского и Ворошиловского проспектов). Аренда контор на магистрали может обойтись в 600–

750 руб./кв.м в месяц, ставки для магазинов варьируются от 1000 до 2600 рублей за «квадрат».

Особняк расположен в оживленном и уважаемом месте. Прямо напротив — конгресс-отель Don-Plaza и Покровский сквер. Через квартал работает крупный деловой и торговый комплекс «Лига Наций». По соседству — музыкальный театр, супермаркет «Магнит» и спортивный «Реал». Поблизости есть остановки общественного транспорта.

КОНТЕКСТ

Кстати, в Ростове-на-Дону есть уникальное здание, выполненное в виде гигантского трактора. Это Драматический театр им. М. Горького. Его проект, разработанный в 1930–1932 гг., вошел в отечественные и зарубежные издания по истории архитектуры, а в музеях Осаки и Лондона представлен в виде макетов как образец самого грандиозного многофункционального театрального здания в стиле конструктивизма.



«Ростов-на-Дону готовится к играм Чемпионата мира по футболу-2018. Город перспективен для

развития бизнеса и сохраняет привлекательность для инвесторов. Компактный особняк в историческом центре интересен своей универсальностью с точки зрения коммерческого использования. Там можно разместить магазины, медицинский центр, камерный бизнес-центр или представительский офис», — рассуждает директор Юго-Западного филиала РАД Инна Череватая.

итоги

Евгения ИВАНОВА

Акционер номер один

Росимущество подвело итоги продажи федеральных пакетов акций предприятий в 2015 году. Почти три четверти результата обеспечили торги Российского аукционного дома.

ПО ИТОГАМ прошлого года Росимущество реализовало 103 пакета акций предприятий на общую сумму 7,3 млрд рублей. При этом РАД, привлеченный к торгам по таким объектам в конце 2014-го, реализовал 35 пакетов на общую сумму 5,3 млрд рублей.

Крупнейшие сделки, заключенные при участии компании: реализация 100% акций Мурманского морского рыбного порта за 1 млрд рублей (коэффициент превышения стартовой цены составил 1,4), 100% акций компании «Авиатехснаб» (за 986 млн) и 25,5% акций Мурманского морского пароходства (за 660 млн).

Центральный аппарат Росимущества нашел новых акционеров для 18 компаний, общая сумма сделок — 1,1 млрд рублей. Территориальные управления Росимущества реализовали 51 пакет акций на 900 млн.

Наибольшее превышение итоговой цены над стартовой на аукционах, где продавались лоты, оцененные от 40 млн рублей, зафиксировано на торгах РАД, центрального аппарата Росимущества и территориального управления в Республике Саха (Якутии). РАД отмечен ведомством и как площадка с превышением стартовой цены не менее чем на 20%.

По информации РАД, общая сумма сделок компании с пакетами акций, принадлежавшими Федерации, превышает 8 млрд рублей. Одна из последних — продажа 100% акций ОАО «Свердловск-автодор», крупнейшего дорожного предприятия Свердловской области. Оно обслуживает все федеральные автомобильные дороги, проходящие по территории области, и более 70% областных и муниципальных автодорог общего пользования. В торгах участвовали два претендента. Победила компания «Гарант» из Екатеринбурга. Цена сделки составила 800,5 млн рублей при начальной стоимости пакета акций в 800 млн. «Свердловск-автодор» удалось реализовать по рыночной цене, несмотря на неблагоприятную ситуацию в дорожной отрасли и убыточность предприятия. Сейчас оно находится в процедуре банкротства, его долг перед Газпромбанком превышает 1 млрд рублей. Компания функционировала исключительно за счет выполнения госзаказа, объемы которого в последнее время снизились на порядок», — комментирует Андрей Степаненко, генеральный директор РАД.

хроника

Неформатный товар

Сбербанк объявил о продаже шести помещений в Петербурге, ранее занятых его отделениями. На торги 31 марта выставлены: 87,7 кв.м на Ивановской ул., 20 (стартовая цена — 13 840 000 рублей), 602,4 кв.м на Таллинской ул., 16 (43 млн), 212,2 кв.м на Пловдивской ул., 9 (15 502 000 рублей), 94,2 кв.м на Большой Пороховской ул., 56 (7 812 000 руб.), 147,1 кв.м на Большеохтинском пр., 6 (11 949 000 рублей) и 299,8 «квадрата» на Приморском пр., 27 (22 491 000 рублей). Встройки предлагают под магазины и объекты сферы услуг. Торги пройдут в электронной форме на площадке Российского аукционного дома lot-online.ru.

Помещения продают по программе реформирования отделений Сбербанка, запущенной в 2011 году. По всей стране банк реализует недвижимость сберкасс, характеристики которых не соответствуют новым требованиям по локации, площади и пр.

По итогам прошлого года в Петербурге и Ленинградской области проданы помещения 20 отделений на общую сумму 293,3 млн рублей (в 2014-м — 13 помещений на 240,6 млн). Всего по стране в прошлом году реализовано 141 помещение на 1,6 млрд рублей, в 2014-м — 214 встроек общей стоимостью 2,3 млрд.

Инвесторы жгут на берегу



Юго-Западный филиал РАД проведет 28 апреля торги на право аренды участка на берегу Азовского моря, на территории порта Темрюк. Он предназначен для размещения морского терминала.

Потенциальным инвесторам предлагают в долгосрочную аренду 3,1 га в западной части порта у канала Глухой в дельте Кубани. Плата по договору — около 250 000 рублей в год. Правообладатель земли — ОАО «Кубанское речное пароходство». Компания планировала построить здесь комплекс мощностью 2 млн тонн грузов в год, но отказалась от проекта стоимостью \$45 млн. Стартовая цена лота (переуступка права аренды) — 65 млн рублей.

Темрюк — международный порт на Таманском полуострове в Краснодарском крае, открытый для навигации практически круглый год. Через него везут генеральные и наливные грузы (сжиженные углеводородные газы и химические вещества), а также навалочные и насыпные. Грузооборот в прошлом году составил 2,66 млн тонн — на 25% больше, чем в 2014-м.

За залогом — на курорт

На этой неделе пройдут аукционы по продаже прав требования Сбербанка к дочерним структурам концерна «Вант». Договоры 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.

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 заведение общепита, в том числе построенный в стиле советского модернизма ресторан «Каскад». Девелопер собирался возвести здесь многофункциональный комплекс с квартирами, офисами, магазинами, рестораном и аквацентром. Однако после утверждения новых Правил землепользования и застройки проект потерял актуальность. Впрочем, площадка все еще представляет интерес для девелоперов, говорят в Российском аукционном доме (он проводит торги). Стартовая цена лота — 332 млн рублей, цена отсечения — 110 млн.

анонс

Личный заповедник

Российский аукционный дом готовит к продаже виллу в Сочи. Недвижимость на главном отечественном курорте оценена в 250 млн рублей.

ВИЛЛА построена в Хостинском районе. Она стоит в заповедном парке, граничит с Сочинским национальным парком. Поблизости находятся такие достопримечательности, как Агурские водопады, Орлиные скалы, река Агура, башня Ахун, более 20 пещер.

Общая площадь дома — 349 кв.м, участка — 2000 кв.м. Недвижимость оформлена в собственность. Есть бассейн, зона для отдыха, открытая терраса, двухэтажная баня размером 205 кв.м, хозяйственная постройка (244 кв.м). Все здания и оборудование — современные, уточняют в РАД.

Торги должны пройти на этой неделе. Стартовая цена лота — 250 млн рублей.

Элитная недвижимость в Сочи дорожает быстрее, чем жилье эконом- или бизнес-класса, подсчитали аналитики Mazon Realty Group. Самые высокие цены зафиксированы как раз в Хостинском районе. Дома здесь покупают как для про-

Материалы полосы подготовила Евгения ИВАНОВА



живания, так и для сдачи в аренду. В обоих случаях интерес представляют именно элитные варианты, уверены в РАД.

«Сочи пока остается главным курортом в стране — как по уровню туристического спроса, так и по комфортности отдыха. Инфраструктура, появившаяся благодаря Олимпиаде, выделяет Сочи из всех курортов Краснодарского края и привлекает состоятельную публику, привыкшую к сервису, как минимум, европейского класса», — комментирует заместитель генерального директора РАД Динара Усеинова. — Поэтому качественная недвижимость не за-

держивается в листингах. Ее активно приобретают покупатели из Москвы, Сибири, Краснодарского края и других регионов. С учетом подорожавшей валюты рублевые цены даже на самые дорогие объекты все еще относительно приемлемы и сохраняют потенциал для роста».

КОНТЕКСТ

Кстати, Сочи считается одним из самых длинных городов мира. Он вытянулся на 148 км вдоль линии моря. опережает наш курорт по этому показателю только Мехико: 200 километров побережья.

prime location

Скидки на историю

Объект Нарышкина на углу Невского и Литейного проспектов (Петербург) продадут на торгах 28 апреля. К повторному аукциону собственник снизил цену на 20% — до 390 млн рублей.

ЗДАНИЕ расположено в самом центре Северной столицы, напротив отеля Radisson и одного из старейших в городе ресторанов «Палкин» по адресу: Литей-

ДОСЬЕ

Объект Нарышкина построен в первой трети XIX века, через несколько десятилетий был реконструирован по проекту архитектора Гарольда Боссе. В 1870-е годы здесь жил обер-прокурор Константин Победоносцев. В Первую мировую войну в здании размещался Синодальный лазарет, а в советское время — филиал Музея Октябрьской железной дороги.

ный пр., 62. Его площадь — 5500 кв.м, размер участка под ним — 2700 «квадратов». Торги по историческому объекту организует Российский аукционный дом.

До недавнего времени недвижимость принадлежала московскому СУ-155. Эта компания собиралась открыть здесь бизнес-центр. Однако проект реализован не был, здание перешло к кредиторам. Объект законсервировали.

В нескольких залах на втором этаже фасадного корпуса сохранились отдельные исторические элементы и парадная лестница. Конфигурация объекта такова, что его корпуса образуют два двора.

В дальнейшем стоит действующая котельная, которую можно снести, а потом застроить освободившуюся площадку.

По градплану объект можно приспособить под жилье, гостиницу, деловой центр или торговый комплекс. Возможен и микст: в фасадной части открыть универмаг, дворовую использовать под гостиницу или офисы. Первый двор можно перекрыть, а в образовавшемся атриуме разместить ресторанный зону.

Здание пытались продать в конце прошлого года, на торги его выставили за 480 млн рублей. Сейчас стартовая цена снизилась до 390 млн. «Собственник решил привести начальную стоимость в соответствие с текущим состоянием рынка. Она установлена по нижней границе — около 71 000 рублей за квадратный метр. Это привлекательная цена за объект с уникальными характеристиками», — считает Юлия Акимова, заместитель начальника Коммерческого департамента РАД.

регионы

Кухонная утварь

Мебельная компания «Шатура» продает имущественный комплекс в городе Балаково Саратовской области. Оператор торгов — Российский аукционный дом.

НА АУКЦИОН выставлены 100% долей компании, которой принадлежат недвижимость и оборудование фабрики в Саратовской области.

Территория размером 40,4 га находится в 6 км от центра Балаково, на Транспортной ул., 12. Это северо-восточная часть города, зона промышленно-складской застройки. К площадке подведены железнодорожные пути. Единым лотом реализуют производственный комплекс (фабрика

оснащена современным немецким, французским и итальянским оборудованием), склады, административное здание и прочие сооружения инфраструктуры общей площадью почти 200 000 кв.м. ОАО принадлежит Европейской мебельной компании. Завод был закрыт прошлой весной из-за уменьшения числа заказов и падения рентабельности. Его максимальная мощность составляла около 860 000 изделий в год, специализация — производство корпусной ме-

бели и кухонных гарнитуров под брендом «Оливия». Летом собственник объявил, что хочет выручить от продажи 600 млн рублей. Сейчас, с поправкой на кризис, стартовую цену установили в 200 млн.

Точная дата аукциона не назначена, в РАД говорят, что он пройдет в конце II квартала.

КОНТЕКСТ

Город Балаково знаменит Музеем В.И. Чапаева. Здесь народный герой жил с родителями до призыва в армию в 1908 году. А в 2014-м Балаково прославилось тем, что его уроженка Юлия Алипова стала «Мисс Россия». Красавица не только получила два высших образования, но и умеет стрелять.

развитие территорий

Евгения ИВАНОВА

Могные предместья

Объявлены торги по 11 участкам под строительство жилья во Всеволожском районе Ленинградской области. Высота будущих домов составит от четырех до восьми этажей.

ОБЩАЯ площадь территории — 47 га. Она находится рядом с поселком Щеглово, в 5 км от Всеволожска, около ж/д станции Щеглово. Земля принадлежит компании Constanta Development. Здесь можно возвести почти 230 000 кв.м жилья и торгово-развлекательный комплекс на 25 222 кв.м. Открытые наземные автостоянки займут в общей сложности 59 745 кв.м. Зарезервированы пятна под школу и два детских сада.

К торгам участок разделили на 11 лотов, их размеры варьируются от 1,7 до 3,1 га. Земля полностью готова к застройке: утвержден проект планировки, получены градпланы и техусловия для присоединения инженерных сетей. Начальные цены — от 36,9 млн до 92,8 млн рублей. «Нагрузка получается около 3000 рублей на 1 кв.м продаваемого жилья, это очень приемлемая сумма.



Plus для девелопера — высокая степень готовности документов, это так называемые полные пакеты. Чтобы выйти на площадку, не хватает только разрешения на строительство», — комментирует Юлия Акимова, заместитель начальника Коммерческого департамента Рос-

сийского аукционного дома (компания реализует участки по договору с собственником).

Реализуемая территория граничит с ЖК «Щегловская усадьба» (общая площадь — 80 000 кв.м, планируемый срок ввода в эксплуатацию — 2017 год). Неподалеку строятся комплекс «Традиция», коттеджный поселок «Всеволожский» и ЖК «Азбука», которыми занимаются разные структуры Constanta Development Group. «Всеволожский район сегодня активно застраивается, здесь появляется качественная коммерческая и социальная инфраструктура. Другие важные аргументы для покупателей жилья — близость к городу и хорошая экология. Благодаря этому район уже несколько лет самый популярный в Ленинградской области», — говорит Юлия Акимова.

анонс

Юлия МИХЕЕВА

Выставочный образец

Готовится к продаже административное здание в Пятигорске. В городе не хватает конгрессных площадей, а в этом объекте как раз можно разместить небольшой экспоцентр.

ЗДАНИЕ расположено в Лермонтовском развязе (район 9-й автостанции). Оно стоит на въезде в Пятигорск со стороны поселка Иноземцево, у пересечения района 9-й автостанции и проспекта Калинина. По документам объект построен на 64%, однако на самом деле полностью готов и даже меблирован. Его площадь — почти 5000 кв.м, участка под ним — около 1,5 га. Собственником является Сбербанк России. Здание можно приспособить под учебное заведение, административный комплекс для органов власти или даже больницу. Возможны и более коммерческие варианты: выставочный комплекс или конгресс-холл.

Существует проект, по которому поблизости должен быть построен круп-

ный конгресс-центр: 40 000 кв.м выставочных площадей, отель на 240 номеров уровня четыре-пять «звезд» (потенциальным оператором называли Marriott), концертная площадка и пр. Комплекс должен стать не только лучшим в городе, но и одним из крупнейших во всем Северо-Кавказском федеральном округе. Проект центра стоимостью \$50 млн подготовили консультанты Knight Frank и британская архитектурная компания Duer. Его представили публике в 2011 году, но до воплощения идеи в жизнь дело пока не дошло. А выставочных площадей в регионе по-прежнему не хватает.

По информации Сбербанка, в этот же район планируют перевести автовокзал

из центра Пятигорска. Поэтому городская администрация обещает вложиться в транспортную инфраструктуру.

Дата торгов пока не определена. Проводить их поручено Российскому аукционному дому. Стартовая цена составит порядка 200 млн рублей, полагает директор Юго-Западного филиала РАД Инна Череватая.

КОНТЕКСТ

Кстати, именно в Пятигорске находится легендарное озеро Провал, деньги за билет к которому («чтобы не слишком проваливался») собирал Остап Бендер. Водоем с теплой водой голубого цвета расположен на дне пещеры и является одной из главных городских достопримечательностей.

правила игры

Евгения ИВАНОВА

Онлайн объединяет

Минэкономразвития выпустило приказ, по которому можно совмещать функции организатора торгов и оператора электронной площадки при реализации имущества банкротов. Нововведение позволит повысить эффективность продаж, полагают в Российском аукционном доме.

ПРИКАЗ министерства «Об утверждении порядка проведения торгов в электронной форме...» датирован июлем прошлого года. Дата соответствует сроку, к которому его должны были подготовить, объясняют в РАД, но процесс затянулся. На самом деле документ подписан в феврале и вступил в силу на прошлой неделе.

В основном циркуляр посвящен техническим изменениям, но есть принципиальное новшество: возможность совмещать функции организатора торгов и оператора электронной площадки. «Не секрет, что рынок банкротств — «серый». Имущество должников зачастую уходит

по заниженной стоимости. Одна из причин в том, что продажи таких активов уязвимы с точки зрения злоупотреблений и рассекречивания информации», — поясняют в РАД. — В процессе реализации задействованы конкурсный управляющий, который может сам организовать торги или привлечь профессионального продавца, и электронная площадка. До сих пор это были разные юрлица, и каждый из них мог «играть» в интересах определенного покупателя. Объединение функций сужает круг ответственных, становится очевидно, с кого спрашивать за результат».

Объемы рынка проблемного имущества стремительно растут, к банкротству бизнес-структур прибавилось массовое банкротство кредитных организаций, говорят в РАД. Поэтому внедрение эффективных механизмов продажи активов становится первоочередной задачей.

Стоит отметить, что принятая министерством норма не носит обязательного характера. Кстати переделывать под нее функционал большинства площадок не понадобится: те, кто реализует, например, имущество частных собственников, уже давно приняли необходимые регламенты.

хроника

«Самсон» собирает компанию



Российский аукционный дом назначил на 19 апреля торги по участкам на территории завода «Самсон» в Московском районе Петербурга. Аукционы пройдут по десяти площадкам для строительства жилья и апартаментов.

Участки «Самсона» не используются как промышленные уже более десяти лет. Территория расположена на юге Северной столицы, недалеко от аэропорта Пулково, вдоль Московского шоссе.

Концепция редевелопмента подразумевает возведение на бывшей заводской площадке 540 600 кв.м жилья, 228 000 кв.м гостиниц (включая апартаменты) и 138 500 кв.м коммерческих объектов. Территория нарезана на участки, которые по поручению собственника продает РАД. Их часть уже реализована и застраивается. Так, компания «Лидер» летом 2014-го приобрела здесь пятно площадью 1,8 га и уже начала возводить жилой комплекс «Сириус». В сентябре прошлого года 2,5 га по соседству выкупил архангельский холдинг «Аквилон-Инвест». Компания построит жилой комплекс почти на 90 000 кв.м.

Лагерь для инвесторов

Торги по имущественному комплексу детского лагеря «Думчино» в Орловской области пройдут 1 апреля. Он принадлежит Российским железным дорогам (это бывший лагерь Орловско-Курского отделения Московской железной дороги) и продается как непрофильный актив.

Общая площадь зданий (административный корпус, домики для детей, библиотека, столовая и пр.) — более 3500 кв.м. Они занимают два участка — по совокупности свыше 16 га. Вся недвижимость оформлена в собственность. «Думчино» находится в Орловской области, недалеко от села Малое Думчино, в 10 км от Мценска и в 40 км от Орла. Добраться до него можно по трассе М-2 (Е-105), от трассы — 5 км. Лагерь давно закрыт, последняя смена там отдыхала в 2007 году. Территория, однако, не заброшена и охраняется, постройки в хорошем состоянии.

Стартовая цена — 12,7 млн рублей. Торги пройдут по голландской системе, на понижение. Минимальная планка — 4,5 млн.

Дилера пускают по наклонной

В течение месяца РАД проводит торги посредством публичного предложения по бывшему дилерскому центру компании «БалтАвтоТрейд» в Калининграде. Комплекс общей площадью 4600 кв.м расположен на одной из главных городских магистралей, на Московском пр., 173. Вместе со зданиями (два административно-бытовых корпуса, автомастерские и пр.) продается право аренды участка размером 8600 кв.м. Недвижимость идет в комплекте со всем оборудованием для ремонта и обслуживания транспорта: электрогидравлическими подъемниками, сварочными автоматами, линиями диагностического контроля, компьютером для измерительной системы, стендом для восстановления кузовов, окрасочно-сушильной камерой и пр.

Компания «БалтАвтоТрейд» — бывший дилер BMW в Калининграде, она признана банкротом в 2014 году.

Стартовая цена — 106 млн рублей. Аукцион завершится 30 марта на отметке 74 млн.

Каменный залог

Права требования Сбербанка к ООО «Балтстрой» продадут на аукционе 30 июня. Обеспечением по кредиту служат 100% долей ООО «Щебсервис» и 100% акций ЗАО «Щебсервис плюс». Последняя компания обладает лицензией на добычу доломитов для производства 285 000 кубометров щебня в год на Роговицком месторождении (Ленинградская область).

Кроме того, в залоге находятся два производственных комплекса по изготовлению щебня, доломитовой муки и минерального порошка в Волосовском районе Ленобласти. Общая стоимость заложенного имущества превышает 200 млн рублей, говорят в РАД.

Торги пройдут на электронной площадке РАД lot-online.ru. Начальная цена лота — 450 млн рублей, цена отсечения — 150 млн.

Евгения ИВАНОВА

prime location

Евгения ИВАНОВА

Культурная программа для инвестора

Российский аукционный дом назначил на 30 марта торги по усадьбе Гребнево в Подмоскowie. Исторический комплекс, принадлежавший князьям Голицыным, продают вместе с приусадебным участком площадью почти 50 га. Потенциальным инвесторам памятник федерального значения предлагают под отель, spa- и лечебно-восстановительный центр или административно-коммерческие цели.

ГРЕБНЕВО находится в 21 км от МКАД по Щелковскому шоссе. История усадьбы началась в XVI веке, когда она принадлежала одному из придворных Ивана Грозного. На протяжении веков поместье переходило из рук в руки, тут жили Трубецкие, Голицыны. Именно при Голицыных усадьба приобрела тот вид, в каком ее предстоит реконструировать. В 1845 году княжеская семья продала Гребнево. После этого в разное время здесь размещались винокурный и купоросный заводы, во флигелях работали шелкоткацкие фабрики, которые сменила «фабрика мелкого барашка» купцов Федотовых, где производили искусственный каракуль. В 1913-м усадьбу приобрел врач Федор Гриневский и организовал в ней престижный санаторий. После революции комплекс национализировали и устроили в его стенах санаторий им. Н. Семашко для туберкулезных больных. Потом долгое время здесь располагался Щелковский техникум электровакуумных приборов, затем подсобное хозяйство НИИ «Платан». В конце 1980-х в восточном флигеле работал Историко-культурный центр.

Усадьбу несколько раз реставрировали. Но в 1991 году произошел пожар, практически уничтоживший отреставрированные строения. В 2007-м случился еще один. С 2008-го начались разговоры о восстановлении исторического комплекса, с территории вывезли мусор, но к реставрационным работам так и не приступили.

Через некоторое время Гребнево перешло в собственность Распорядительной дирекции Министерства культуры. В 2014 году в числе семи подмосковных усадеб его решено было передать в частную собственность по программе «Зеленый коридор».

ЗА УСАДЬБОЙ — В КОРИДОР

К аукциону дирекция провела комплексную оценку объектов, собрала информацию о зонах охраны участков, а также подготовила предварительную финансовую модель. По условиям торгов победитель сначала получит усадьбу в пользование на правах арендатора. Пока идут реставрационные работы, собственником останется дирекция, которая вместе с инвестором будет готовить проект. Переход права собственности произойдет только после ввода объекта в эксплуатацию и оформления охранного обязательства (в нем среди прочего пропишут условия доступа к памятнику для общественности). Распорядительная дирекция по программе «Зеленый коридор» обязуется получить все необходимые разрешительные документы «в максимально короткие сроки» и обещает помогать на всех этапах, в том числе при разработке и согласовании проектов реставрации. «Работы должны продлиться не более семи лет.

ДОСЬЕ

В декабре 2014 года РАД на аналогичном аукционе продал усадьбу Болдино. Площадь зданий в составе комплекса — 1200 кв.м, участка — 70 га. Победителем торгов стало ЗАО «Мегапарк» (входит в ГК ASG), предложившее за лот 4,5 млн рублей.

Болдино — родовое имение Татищевых, построено в первой половине XVIII века. Позднее оно принадлежало знаменитому купцу Николаю Феттеру, основателю «Патронного завода Феттер». Во время Великой Отечественной войны Болдино входило в зону боевых действий и сильно пострадало. Инвестору усадьба досталась в разрушенном состоянии. По архивным материалам, исторически усадебный комплекс насчитывал около 30 зданий общей площадью примерно 12 000 кв.м. После реставрации ASG намерен включить Болдино в туристический кластер из десятка своих поместий и объектов других компаний.



Фасад главного здания со стороны пруда.



Парадные ворота на въезде в усадьбу.



Облицовка зданий практически не сохранилась.



Исторические кровли пострадали от пожаров.

Если инвестор справится раньше, значит, объект перейдет в его собственность сразу после подписания акта приемки восстановительно-реставрационных работ», — говорит Мария Ко-

нопицкая, заместитель генерального директора Распорядительной дирекции. Условия оплаты: 20% от общей стоимости усадьбы после подписания договора, остальное — равными частями во время проведения работ, до получения права собственности.

«Зеленый коридор» призван отсечь от аукционов спекулянтов, не заинтересованных в возрождении исторических комплексов. Право собственности, пусть даже и отсроченное, делает проект более привлекательным с финансовой точки зрения, уверены в Минкульте. Кстати, в основном региональные власти сдают такие усадьбы в долгосрочную аренду, прописывая в договорах обязательства инвесторов по реконструкции. Арендная ставка на время рестав-

рации определяется на аукционе, но после ввода в эксплуатацию она пересчитывается по программе «Один рубль за квадратный метр».

ДВОРЦЫ ДЛЯ ТУРИСТОВ

В имущественный состав комплекса Гребнево сегодня входят восемь разрушенных зданий и участок. Это господский дом (дворец) с двумя флигелями, два служебных дома, конный двор, каретный сарай, ворота с оградой. Общая площадь зданий — 4200 кв.м, прилегающего участка — 47,8 га.

Начальная цена лота — 152,4 млн рублей. По данным Минкульта, ремонтно-реставрационные работы стоят около 594 млн. Однако в эту сумму не включены затраты на подготовку площадок, инженерию, благоустройство территории и пр.

В Российском аукционном доме, привлеченном дирекцией к продаже, гребневскую усадьбу предлагают под отель, spa- и лечебно-восстановительный центр или под административно-коммерческие цели. Можно вернуться и к историческому назначению — для проживания, говорит продавец. «Арендаторы могут использовать усадьбу по своему усмотрению, точное функциональное назначение в договоре не прописано», — комментирует генеральный директор РАД Андрей Степаненко. — Но основное направление — рекреационное, поместье идеально подходит для камерных бутиковых отелей. Спрос на них гарантируют не только исторический контекст, но и близость к Москве, а также рост внутреннего туризма. Соотечественники постепенно открывают для себя российские достопримечательности, но мест для отдыха с уровнем сервиса, к которому мы привыкли за последние годы за рубежом, пока мало. На опыте Сочи видно, что с появлением современной инфраструктуры возникает и спрос на нее. Уверен, усадебные отели быстро соберут постояльцев».

Действительно, гостиничная функция сегодня наиболее популярна у инвесторов, занимающихся реставрацией подмосковных усадеб. Первый подобный проект реализует инвестиционная группа компаний ASG из Татарстана. В конце 2013 года она выиграла аукцион по усадьбе Агиных в деревне Талицы Пушкинского района Подмоскowie. Тогда на торгах, которые продолжались несколько дней, стартовая цена поднялась со 159 000 рублей примерно до 2,6 млн. Уже через год инвестор завершил основные работы на объекте, отреставрировал фасады и обустроил интерьеры (в том числе использовал антиквариат из собственной коллекции). По плану ASG, здесь будет работать апартамент-отель на шесть номеров с собственным натуральным хозяйством. Домики для постояльцев откроются в бывших хозяйственных постройках. Чтобы обеспечить доходность проекта, инвестор намерен возвести дополнительные строения за пределами охраняемой территории и сдавать их в аренду. В Пушкино-на-Наре эта же компания планирует открыть отель на 60 номеров, «фишкой» которого станет производство экологически чистых продуктов на животноводческой ферме. «Базэл девелопмент» собирается создать в усадьбе Апраксиных пятизвездочный гостиничный комплекс «Ольгово» на 160 номеров. Все проекты подразумевают комплексную реставрацию исторических ансамблей, приведение в порядок парков, цветников, аллей, водоемов и пр.

«В сегодняшних условиях найти инвестора, а по сути — мецената, который готов вкладываться в возрождение русских усадеб, — большая удача, — признает Елена Гайдай, директор Московского филиала РАД. — Проект требует серьезных долгосрочных инвестиций, его окупаемость — вопрос десятилетий. В то же время историческая аура этих объектов придаст уникальность любому бизнесу, сделает его привлекательным для потенциальных клиентов».