

prime location

Халмурат КАСИМОВ

Покупатели займутся измерениями

В Петроградском районе Петербурга на продажу выставлен имущественный комплекс, на месте которого можно построить около 50 000 кв.м элитного жилья.

УЧАСТОК размером более 1,37 га находится на Чкаловском пр., 50. Он занимает небольшой квартал между улицей Всеволода Вишневского, Чкаловским и Левашовским проспектами. К нему примыкает зеленый скверик. Здесь расположен имущественный комплекс завода «Измеритель» — несколько административно-производственных зданий общей площадью более 20 000 кв.м. Предприятие работает, но в течение года должно перебраться на новую площадку в Рыбацком. Освобождающийся актив продает Российский аукционный дом (РАД). Территория относится к зоне ТД1-1_1, здесь можно возводить общественно-деловые объекты и жилье. Разрешенная высота зданий на первой линии — 28 метров, в глубине участка — 33. Среди построек нет объектов культурного наследия. Все здания в границах территории (кроме литеры Б) возведены после 1917 года и согласно регламенту (зона ЗРЗ 2-1) могут быть снесены. Корпус Б общей площадью 1550 кв.м можно приспособить под современное использование.

Существующие постройки подключены ко всем инженерным сетям.

По данным РАД, на этом пятне можно разместить элитный жилой комплекс общей площадью около 60 000 кв.м с многофункцио-



Фото Ильи Выдревича

Площадка завода «Измеритель» продается под редевелопмент.

нальными общественно-деловыми объектами.

Начальная стоимость лота — 650 млн рублей, размер задатка — 20 млн. Аукцион назначен на 12 сентября и пройдет в Петербурге, в переулке Гривцова. Заявки принимаются по 8 сентября включительно.

Местоположение весьма привлекательное. Обжитой район с развитой инфраструктурой; практически напротив — известная гимназия № 56, куда привозят своих чад питерские парламентарии и чиновники; до станции метро «Петроградская» — пять минут ходьбы,

до «Чкаловской» — 10; в пешей доступности — Каменный и Крестовский острова. Новострой в радиусе одного-двух километров нет. Возможно, в ближайшее время начнется строительство жилых домов на месте так и не состоявшейся гостиницы «Северная корона» на набережной реки Карповки. В перспективе жилье или апартаменты могут появиться на месте нынешнего ЛДМ. Построенные за последние несколько лет жилые комплексы бизнес-класса («Люмьер», «На Гребешковой», «Аристократ», «Офицерский», «Классика» и др.) уже

практически распроданы. Определенную конкуренцию новому ЖК может составить лишь проект «Марко Поло» на Большой Зелениной улице, который, правда еще не начали строить. Хотя на другой стороне Каменноостровского проспекта выбор квартир в дорогих новостройках довольно обширный.

По мнению Николая Пашкова, генерального директора Knight Frank Saint-Petersburg, на этом участке можно возвести жилой комплекс бизнес-класса совокупной жилой площадью около 18 000 кв.м (с учетом ограничений зоны охраны). «Локация перспективная и востребованная покупателями. Стоимость квадратного метра может варьироваться от 150 000 до 190 000 руб.», — полагает г-н Пашков.

ДОСЬЕ

Завод «Измеритель» основан в 1928 году, предприятие выпускало радиодетали и радиоаппаратуру. Сегодня это ведущий российский производитель приборов контроля герметичности — течеискателей. Завод выпускает турбомолекулярные насосы, вакуумные камеры, медицинскую технику. Он сотрудничает с предприятиями ракетно-космической, авиационной, химической, металлургической, радиоэлектронной промышленности, атомной энергетики и пр.

контакты и контракты

Евгения ИВАНОВА

Продавцы долгов назначены

Российский аукционный дом вошел в список продавцов, выбранных для реализации активов обанкротившегося СУ-155. Вырученные на торгах средства пойдут на достройку объектов компании и выплату ее долгов.

«РАД займется реализацией и непрофильных активов группы компаний, и имущества, которое будет продаваться в рамках процедуры банкротства», — рассказывает начальник департамента по работе с проблемными и непрофильными активами банков Ольга Желудкова. Для завершения домов СУ-155, по последним подсчетам, необходимо 41 млрд рублей (изначально речь шла о 39 млрд). Эти средства предполагается собрать за счет продажи еще нереализованных квартир в проблемных новостройках и активов должника.

Напомним, что дольщиками и пайщиками группы СУ-155 яв-

ляются минимум 30 000 человек. По всей стране расположены 155 недостроенных объектов компании общей площадью 2,2 млн кв.м, из которых 147 — жилые дома площадью 2,1 млн кв.м. Сроки завершения объектов разные, в основном их планируют достроить за два года. В первую очередь речь идет о 63 домах высокой степени готовности в 11 регионах. Суммарно в них было продано 16 190 квартир. Первые проблемные объекты компании в Твери, Калининграде и Калужской области уже сданы в эксплуатацию.

Работы на стройплощадках финансирует банк «Российский капи-



тал» (дочерняя структура Агентства по страхованию вкладов), назначенный санатором в декабре прошлого года. В 2016-м, по предварительным расчетам, он потратит на 56 объектов компании-банкрота 12 млрд рублей. «Российский капитал» этим летом объявил конкурс, чтобы выбрать продавцов для активов группы компаний за-

стройщика. Победителями отбора стали четыре компании. Список объектов, которые будут реализованы, как и предварительные даты торгов, пока не разглашают. Изначально банк рассчитывал получить от продажи промышленных активов СУ-155 около 15 млрд рублей, еще около 24 млрд — от реализации квартир.

анонс

Евгения ИВАНОВА

Телогрейки — на осень

На этой неделе Минобороны проведет аукцион по списанному армии обмундированию и технике. Необычные торги состоятся во время форума-выставки «Армия-2016» в подмосковной Кубинке.

«В каталоге содержится движимое имущество, не имеющее перспектив применения в российской армии. Перечень составлен с учетом пожеланий потенциальных покупателей (частных лиц, организаций малого и среднего бизнеса), заинтересованных в приобретении недорогой и простой в эксплуатации техники», — говорят в Минобороны.

Все лоты можно условно разделить на две категории. Первая — списанная техника, в основном грузовой транспорт, военные ЗИЛы и ГАЗы, а также легковые автомобили. Но есть и тракторы, дорожная техника, которые могут быть интересны, к примеру, строителям или тем, кто занимается сельским хозяйством. Состояние машин — разное. Наряду с подержанными встречаются и те, что эксплуатировались совсем мало.

К примеру, на аукцион выставлено более двухсот кунгов, которые в армии использовались для размещения личного состава в полевых условиях. Расположены они в Краснодарском крае и Ростовской области. Армейские грузовики ЗИЛ-131 продают от 16 000 до 50 000 рублей (в зависимости от состояния). Санитарную «Волгу» можно купить от 19 000 руб. (машина в лучшем состоянии оценена в 54 000 рублей).

Вторая категория лотов — различные предметы армейского быта: полевые кухни, термосы, посуда и списанное обмундирование. Обмундирование, по большей части, не было в употреблении. Это тысячи пар солдатских сапог и ботинок, кожаные перчатки, бежевые женские пилотки, ватники и т.п., а также метры шинельного сукна, костюмных и подкладочных тканей. Телогрейки стоят от 190 рублей, шаровары можно купить за 90 руб. Правда, продают их не поштучно, а оптом. Так, в один лот входит 150 телогреек. Стартовая цена — 29 000 рублей, шаг аукциона — 100 рублей. Все эти вещи соответствуют советскому ГОСТу и имеют штампы военной приемки.

В РАД уверены, что покупатели высоко оценят практичность и износоустойчивость армейской формы по достоинству. «На такие вещи всегда будет спрос. Особенно в условиях России с ее экстремальным климатом и холодными зимами», — говорит продавец.

В общей сложности в списке сто лотов. Торговые сессии по ним пройдут 6, 7, 8 и 10 сентября.

хроника

Заводские РАДости

Арбитражный суд Курганской области отменил процедуру банкротства ОАО «Варгашинский завод противопожарного и специального оборудования». Произошло это по ходатайству нового собственника предприятия — уральского бизнесмена Владимира Воронянского, который погасил кредиторскую задолженность завода.

Г-н Воронянский приобрел 100% акций Варгашинского завода в июне на торгах Российского аукционного дома за 96,2 млн рублей. Завод выпускает автомобили специального назначения. РАД выставил его акции на торги четыре раза, три предыдущих аукциона были признаны несостоявшимися.

По подсчетам специалистов, новому владельцу на погашение долгов, пополнение оборотных средств, расширение линейки продукции и запуск завода, остановленного в начале года, требуется около 500 млн рублей. Своей приоритетной задачей он называет возврат предприятию статуса градообразующего. Варгаши включены в перечень моногородов, и соответственно, могут рассчитывать на поддержку государства.

Виг с гарантией



Участок обанкротившейся компании «Мозель» на ул. Крыленко, 1а, лит. М (Петербург) выставлен на реализацию посредством публичного предложения.

Если в первый день торговой сессии (13 сентября) надел можно будет приобрести за 450 млн рублей, то к ее завершению (к концу октября — началу ноября) цена опустится до 250 млн. Победителем станет тот, кто предложит максимальную сумму. Торги проводит Российский аукционный дом по поручению арбитражного управляющего, ведущего дело собственника.

Площадь участка — 12 892 кв.м. На нем расположены несколько нежилых зданий, которые можно снести. Пятно предназначено для строительства жилого дома с ориентировочной площадью квартир около 23 000 кв.м. Объект числится по улице Крыленко, однако по факту участок расположен на первой линии Октябрьской набережной, между Невой и строящимся ЖК «Светлый мир «О'Юность...»» компании «Севен Санс Девелопмент».

В РАД главным достоинством участка называют выход к Неве. Квартиры в новостройке будут видовыми, возвести еще что-нибудь перед этим зданием нельзя. В общем, дольщикам не грозит участь покупателей жилья в ЖК «Светлый мир «О'Юность...»». Им предлагали видовые квартиры, не предупредив о возможной застройке пустующего пятна.

Инвесторам пора размяться

Российский аукционный дом проведет 5 октября торги за здание теннисной школы на пр. Достоевского, 26 во Всеволожске (Ленинградская область).

Площадь капитальной постройки составляет 6100 кв.м, участка под ней (оформлен в аренду) — 2,5 га. На территории спортшколы расположены семь грунтовых летних кортов, четыре крытых стационарных корта, тренажерный зал, раздевалки, кафе, парковка. Комплекс построен десять лет назад и рассчитан на обучение 120 детей.

Недвижимость принадлежит ООО «Всеволожская детская теннисная академия» (ВДТА). По договору с собственником объект и продается. Академия — обладатель множества наград, в числе которых «Лучшая теннисная база России», «Лучшая спортивная база при проведении международных и всероссийских соревнований по теннису».

В РАД подчеркивают, что ищут не покупателя на имущественный комплекс, а инвестора для развития знаменитой академии. «Не исключено, что ВДТА останется в комплексе в качестве арендатора», — говорит Ольга Желудкова, начальник департамента по работе с проблемными и непрофильными активами банков РАД. — Учитывая высокий уровень спортшколы и тот факт, что она расположена в рекреационной зоне, которая подразумевает использование участков под объекты культуры и спорта, мы ищем инвестора среди профильных компаний».

Стартовая цена лота — 200 млн рублей.

контакты и контракты

Материалы полосы подготовила Евгения ИВАНОВА

Лекарство от дефолта

Российский аукционный дом будет продавать непрофильное имущество Внешэкономбанка. Компания получила контракт по итогам конкурса и уже взяла в работу первые объекты в Москве.

В ФЕВРАЛЕ новым председателем Внешэкономбанка (ВЭБ), принадлежащего государству, стал Сергей Горьков. Для банка это было не самое удачное время. Еще в конце прошлого года представители госкорпорации заявили о долговых проблемах и необходимой докапитализации, которая позволила бы избежать дефолта. Требуемую поддержку бывшее руководство оценивало в сумму до 1,2 трлн рублей.

Летом новый глава представил стратегию оздоровления, которая среди прочего включает избавление от плохих и непрофильных активов. Работу с ними банк решил отдать на аутсорсинг. По итогам конкурса трехлетний договор будет заключен с Российским аукционным домом (РАД). Полный список объектов, подлежащих реализации, еще не готов, но банк уже пе-

редал РАД первые активы. Начать решили с недвижимости в Москве. Дата торгов еще не назначена, но предпродажная подготовка уже идет.

Первый лот — бывший доходный дом в Большом Каретном пер., 4, стр. 4, построенный по проекту архитектора Владимира Власова в начале XX века. Он расположен в 300 метрах от Садового кольца. Двухэтажное здание с цокольным этажом и мансардой предлагают под представительство или апартаменты. Его площадь — чуть менее 1000 кв.м. Здание оформлено в собственность, участок под ним (2064 кв.м) находится в аренде на 49 лет. Стартовая цена к аукциону составит не менее 400 млн рублей.

Второй объект — помещение на 1-й линии Серпуховского Вала площадью 1335,5

кв.м, расположенное в цоколе и на первом этаже дома № 8. Это Южный административный округ столицы, Даниловский район. В полукилометре находится метро «Тульская», в ста метрах — остановка общественного транспорта. Прежде во встройке располагалось отделение банка, сейчас она пустует. Продавать ее будут не дешевле 150 млн рублей.

«Оба лота — высоколиквидные. Первый — из-за расположения, второй — благодаря формату. Стрит-ритейл с хорошей локацией сегодня крайне востребован», — комментирует Ольга Желудкова, начальник департамента РАД по работе с проблемными и непрофильными активами банков. Торги планируется объявить в ближайшее время, чтобы провести их до конца года.

регионы

Евгения ИВАНОВА

Удмуртия на связи

Санаторий «Связист» в Ижевске выставлен на продажу. Комплекс расположен на 7-м километре Якшур-Бодьинского тракта, в черте города.

САНАТОРИЙ-профилакторий — действующий. Его имущественный комплекс состоит из девяти объектов недвижимости. Это два спальных корпуса с номерами «стандарт», «люкс» и «суперлюкс», бассейн, холл, инженерные постройки и пр. В ресторане, расположенном в отдельном здании, имеются банкетный зал на 70 мест и VIP-зал на 12 человек, каминный и танцевальный залы. Конференц-зал, кинозал и комна-

ты для переговоров сдают под корпоративные мероприятия, семинары, конференции, тренинги и т.п. Почти все объекты построены в 2000 году, к ним подведены водопровод, канализация, отопление, электроснабжение. Есть зона Wi-Fi.

Общая площадь зданий — 5426 кв.м. Участок под ними размером чуть более 2 га оформлен в долгосрочную аренду до 2046 года.

Никаких обременений у комплекса нет. Санаторий работает круглый год. Летом здесь играют в волейбол, баскетбол, большой теннис, бадминтон, футбол, зимой работают каток и лыжная трасса. Имеется детская спортивная площадка и фитнес-центр с бассейном. Разработана отдельная программа отдыха «Мать и дитя». Актуальный тариф — от 2200 рублей в сутки (за обычный двухместный номер).

Начальная цена лота — 110 млн рублей. Дата торгов еще не определена. Сделку готовит Российский аукционный дом. Комплекс принадлежит компании «Ростелеком» и реализуется по ее поручению.

анонс

Евгения ИВАНОВА

Шопинг на волне

Российский аукционный дом организует торги по продаже французской моторной яхты Beneteau Antares 42, пришвартованной в Сочи. Стартовая цена — 17 306 000 рублей.

ЯХТЫ такого типа выпускают на крупнейшей и одной из старейших яхтенных верфей в мире — Beneteau. Ее длина — 13,5 м (длина корпуса — 12,82 м), ширина — 4,04 м. Высота борта — 2,3 м. Вместимость — 29,4 тонны, грузоподъемность — 1300 кг. В ней две каюты, обе оборудованы санузлами (в главной есть и душевая кабина). Максимальная вместимость — 12 человек, имеется пять спальных мест. Скорость Antares 42 — почти 29 узлов.

«Каждая круизная яхта модельного ряда Beneteau Antares на любой марине выделяется изысканным классическим дизайном. Технические особенности этих яхт скрыты ниже ватерлинии: все они оснащены приводами с прямыми валами. Такая пропульсивная установка отличается надежностью и высокой эффективностью, поэтому и используется на подавляющем большинстве суперяхт», — говорят в компании Boatmarket. Флайбридная яхта Beneteau Antares 42 является флагманом линейки Antares и самой роскошной ее моделью, говорят консультанты. (Кстати, Антарес — ярчайшая звезда в созвездии Скорпиона.)



Флайбридная яхта Beneteau Antares 42 является флагманом линейки Antares и самой роскошной ее моделью.

Яхта принадлежит ПАО «ФСК ЕЭС» и продается по его поручению. Покупатель получит ее вместе со всем оборудованием и техникой. Состояние лодки — отличное, всего 204 м/часов наработки. Но-

вые яхты, например выпущенные в 2015 году, сейчас стоят примерно на 2,5 млн рублей дороже, говорит продавец. Торги пройдут 22 сентября на электронной площадке Российского аукционного дома.

prime location

Статусное соседство

ПАО «Сбербанк» выставило на торги 17 помещений в разных районах Москвы. Главный лот — застройка в жилом комплексе на Рочдельской улице, известном в народе как «Белый дом».

ПЛОЩАДЬ помещений варьируется от 93,1 до 830 кв.м. Начальная цена — от 9,9 млн до 694,6 млн рублей. Аукционы назначены на 14 сентября и 19 октября. Все реализуемые объекты расположены на первых этажах жилых зданий, на первой линии магистралей. Они отличаются хорошей транспортной и пешеходной доступностью и подходят для размещения предприятий стрит-ритейла, говорят в Российском аукционном доме, который реализует объекты по поручению Сбербанка.

В списке лотов к октябрьским торгам есть помещение размером 330 кв.м по адресу: ул. Рочдельская, 12, стр.1. Это элитный жилой комплекс, так называемый Белый дом, построенный в самом цен-

Евгения ИВАНОВА



тре Москвы в 2007 году. В разное время здесь проживали Сергей Собянин, Борис Грызлов, Николай Патрушев, Михаил Фрадков, Герман Греф, Дмитрий Козак, Сергей Иванов и другие высокопоставленные чиновники (некоторые обитают тут и до сих пор). До здания Правительства РФ — 200 метров. В шаговой доступности — Новый Арбат и набережная реки Москвы.

Помещение технически разделено на две части — подвал (115,3 кв.м) и первый этаж (114 кв.м), которые продают единым лотом. Есть два отдельных вхо-

да. Начальная цена — 53,8 млн рублей, или около 163 000 рублей за «квадрат». По данным риэлторов, квартиру на седьмом этаже размером 150 кв.м в этом доме сейчас можно купить примерно по 630 000 руб./кв.м. Другую (площадью 204 «квадрата») предлагают за 162,5 млн рублей (почти по 800 000 руб./кв.м).

По мнению продавца, особого внимания также заслуживает помещение площадью 171 кв.м недалеко от станции метро «Новослободская» по адресу: Долгоруковская ул., 2. Его начальная цена — 79,1 млн рублей.

анонс

Юлия МИХЕЕВА

Магазины для новоселов

На 5 октября назначен аукцион за участок под торговый центр на бывшей территории артиллерийского завода в Калининском районе (Петербург). Продавец — Российский аукционный дом.

ПЛОЩАДКУ размером 1,8 га реализуют вместе с пятью постройками общей площадью 3700 кв.м, предназначенными под снос. Начальная цена лота — 84,2 млн рублей. Недвижимость принадлежит ОАО «775 артиллерийский ремонтный завод», входящему в военный холдинг «Гарнизон». Территория относится к землям населенных пунктов, здесь можно возвести торговый объект площадью 8500 кв.м.

Участок находится на первой линии Кушелевской дороги, в ста метрах от пересечения с проспектом Маршала Блюхера, и окружен новостройками. Некоторые дома уже заселены, во встроженных помещениях есть магазины, но отдельного тор-

гового центра пока нет: вдоль проспекта преимущественно расположены промышленные постройки и автосервисы. Ближайший торговый комплекс — «Европолис», относящийся к суперрегиональному формату. А вот объектов районного уровня, где мог бы открыться, например, крупный сетевой гипермаркет, в окрестностях не наблюдается.

Между тем потребительский спрос гарантирован. Рядом возвышаются четыре готовых корпуса ЖК «Калина-Парк» от «Группы ЛСР» (строятся еще две очереди). Также введены в эксплуатацию комплексы «Утренняя звезда», «Иван-да-Марья» и две первые очереди ЖК «Кантемировский». Еще один жилой про-

ект — ЖК Спектра. Неподалеку, с другой стороны проспекта, застройщики возводят несколько жилых комплексов: «Медалист», «Ландыши», «Город мастеров», «Пифагор» и «Флагман».

Напомним, что первые участки из состава бывших земель завода Российский аукционный дом продал на торгах в декабре 2015 года. Тогда ГК «КВС» за 512 млн рублей приобрела под жилую застройку 10,4 га рядом с выставленным на этот раз лотом. А в начале июня 2016-го компания «РосСтройИнвест» за 470 млн рублей выкупила соседний лот — примерно 7,3 га. По проекту планировки оба застройщика могут возвести там суммарно около 100 000 кв.м жилья.

регионы

Евгения ИВАНОВА

Алмаз от банкрота

Торговый комплекс «Диамант на Комсомольской» в центре Волгограда выставлен на электронные торги за долги собственника.

ШЕСТИЭТАЖНЫЙ комплекс на Комсомольской ул., 3 построен на месте бывших торговых рядов в 2008 году. Общая площадь объекта — около 18 500 кв.м, арендопригодная — 15 000 кв.м. Застройщик — ООО «Диамант Девелопмент Групп Волд». Фирма входит в местную компанию «Диамант девелопмент групп», которая сейчас переживает не лучшие времена. Деньги от продажи пойдут на погашение долгов застройщика, признанного банкротом в 2013-м.

Комплекс находится в самом центре города. Расположение — основное преимущество объекта. С точки зрения на-

полнения он далеко не идеален: все пространство занимают магазины, среди которых нет ни одного федерального или тем более международного брэнда. Прежде здесь работал ночной клуб, но он закрылся. Сейчас развлекательной составляющей вроде кинотеатра, фуд-корта и т.п. нет. В Российском аукционном доме (оператор торговой площадки lot-online.ru, на которой выставлен лот) уверены, что профессиональная реконцепция сможет вывести комплекс на новый уровень и обеспечить собственнику хорошую доходность.

По данным портала Domofond, Волгоград — один из немногих городов-

миллионников, в котором по итогам первых пяти месяцев 2016-го стоимость коммерческой недвижимости выросла. Так, средняя цена продажи торговых объектов, если сравнивать с концом прошлого года, увеличилась на 4%, до 52 798 руб./кв.м. Ставки аренды, правда, снизились на 3%, опустившись до 10 280 рублей за метр в год.

Обеспеченность волгоградцев качественными торговыми площадями по сравнению с другими городами довольно низкая, что свидетельствует о потенциале рынка, говорят в РАД. По данным компании «Магазин магазинов», Волгоград с его 278 кв.м торговых площадей на 1000 жителей занимает седьмую строчку соответствующего рейтинга из тринадцати.

Стартовая цена ТК «Диамант на Комсомольской» — 826 608 800 рублей. Аукцион назначен на 6 октября.

хроника

Улетное предложение

Российский аукционный дом готовит к продаже имущественный комплекс в подмосковном Домодедово. Он состоит из двух участков общей площадью около 4000 кв.м и двухэтажного недостроенного административного здания.

Недвижимость находится в микрорайоне Востряково, на Вокзальной ул., 1А, рядом с жилым кварталом, в 5 км от аэропорта Домодедово. Каширское шоссе и трасса М-4 «Дон» — в 1,5 км, трасса А-107 Московское малое кольцо — в 7 км. Железнодорожная станция Взлетная расположена на расстоянии около 300 м. Возможное использование объекта — гостиница, офисы или клиника, говорят в РАД.

Торги назначены на 30 сентября. Стартовая цена — 32 млн рублей. Возможна доаукционная продажа, сообщает продавец.

Тюмени готовят себют

В заречной части Тюмени на продажу выставлены два смежных участка общей площадью около 23 500 кв.м.

Российский аукционный дом (продавец) предлагает их под строительство комплекса апартаментов площадью до 40 000 кв.м. Формат апартаментов еще не распространен в Тюменской области, говорят в РАД, и первые объекты будут гарантированно успешными.

Проект уже готов, рабочая документация входит в пакет документов к торгам.

Площадка находится в 10 минутах езды от исторического центра Тюмени. В непосредственной близости — торгово-развлекательный центр «Панам», через дорогу — торговый центр «Мангазея», автосалон «Фольксваген», автосервисы, несколько специализированных магазинов.

Начальная цена лота — 136,2 млн рублей.

Коммерсанты в Сети

В октябре Российский аукционный дом и НП «Профессионалы электронного рынка» проведут в московском офисе РАД «круглый стол» на тему «Рынок недвижимости в эпоху электронной коммерции». Применение инновационных технологий сегодня затрагивает все сферы рынка недвижимости (контракты, аукционы, инструменты управления госимуществом и залоговым имуществом, оформление сделок и привлечение инвесторов), говорят организаторы, что делает предстоящую дискуссию крайне актуальной.

Темы для обсуждения: новая модель риэлторского бизнеса, перспективы взаимодействия агрегаторов и рынка залогового имущества на примере проекта «Все залого», взгляд инвесторов на потребности рынка в инновациях, новые сервисы для управления активами. На мероприятие приглашены финансисты, профессиональные продавцы недвижимости, разработчики агрегаторов, девелоперы, инвесторы. В числе спикеров — управляющий партнер Colliers International Николай Казанский, директор федеральной риэлторской компании «Этажи» Ильдар Хусаинов, старший вице-президент Knight Frank Андрей Закревский, президент NAI Besar Александр Шаралов, генеральный директор и член совета директоров Cushman & Wakefield Сергей Рябкобылко, директор НП «Профессионалы электронного рынка» Константин Раев и генеральный директор РАД Андрей Степаненко, представители Яндекс.Недвижимость, Cian.ru, Altair Capital, ПАО «Сбербанк», АО «Газпромбанк», СБРЕ и другие.

Москвичи ценят Сбербанк

Российский аукционный дом в августе реализовал восемь помещений Сбербанка в Москве на общую сумму 339 млн рублей. Так, помещение на Серпуховском Валу площадью 127,5 кв.м продано с превышением начальной цены в два раза. На участие в торгах по нему поступила 21 заявка.

Цена сделки — 55,59 млн рублей, что на 30,3 млн выше начальной стоимости (25,29 млн). Встройка площадью 94,7 кв.м на ул. Петровка, 17, стр. 1 продана почти вдвое дороже стартовой цены. Восемь участников аукциона сделали 600 шагов на повышение, увеличив стоимость лота с 72,8 млн до 140,4 млн рублей. Объект площадью 69,4 кв.м на Чонгарском бульваре ушел за 30,8 млн при стартовой цене в 16,8 млн. «Помещения Сбербанка — это всегда качественный стрит-ритейл, самый востребованный на рынке. Как правило, такие объекты находятся в хорошем состоянии и не требуют серьезных инвестиций. В них можно начинать бизнес практически сразу после покупки. Для малых предпринимателей это идеальный вариант», — комментирует Ольга Желудкова, начальник департамента РАД по работе с проблемными и непрофильными активами банков.

За последние полтора года компания продала 77 бывших офисов Сбербанка в Москве на общую сумму почти 1,7 млрд рублей. Средний коэффициент превышения цены по итогам аукционов — 2,7.

Евгения ИВАНОВА

Приватизация в один клик

Российский аукционный дом договорился с Москвой, Тюменской, Тверской областями и Чувашской Республикой о продаже их имущества на электронной площадке lot-online.ru. Объектами массовой приватизации — небольшими и относительно недорогими — гораздо эффективнее торговать в Интернете, чем в классическом аукционном зале под стук молотка, уверен продавец.

УВЛЕЧЕНИЕ электронной коммерцией проникает в сознание потребителей все глубже. Информационные системы постепенно уничтожают давно сложившиеся рынки: услуг такси (на котором теперь заправляет Uber), туристической (kayak.com, booking.com) и т.д. Не исключение и сектор недвижимости, причем в самой, казалось бы, консервативной его части — в сегменте государственного имущества. Там, где требуются максимальный профессионализм и контроль, сегодня главными действующими лицами становятся машины.

Чиновники планируют перевести на электронные торги не только федеральные активы, но и имущество казны субъектов и муниципалитетов, а впоследствии — арестованное и конфискованное имущество. Летом этого года Министерство экономики начало работу над проектом закона «О продажах», в котором будут прописаны единые правила открытых торгов. Они затронут не только проблемное имущество и приватизацию, но и реализацию казенной недвижимости, а также участков, недр, ресурсов и пр.

МЕДЛЕННЫЙ ИНТЕРНЕТ

Поправки в 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», разрешающие продавать практически все госимущество на электронных торгах, приняты еще в 2010-м. Через два года правительство утвердило порядок проведения аукционов, а в конце 2015-го отобрало шесть операторов площадок для работы в Сети. Ими стали ООО «РТС-тендер», ЗАО «Сбербанк-АСТ», АО «Единая электронная торговая площадка», АО «Электронные торговые системы», ГУП «Агентство по госзаказу, инвестиционной деятельности и межрегиональным связям» и ОАО «Российский аукционный дом».

Перед продавцами поставили задачу обеспечить доступ к имуществу для всех заинтересованных юридических и физических лиц: бизнес-структур и простых обывателей. Главная цель — свести к минимуму затраты на участие в торгах и обеспечить доступ к ним максимальному кругу лиц, увеличив тем самым конкуренцию и доходы от приватизации.

Предполагается, что региональные объекты уже в ближайшее время будут в массовом порядке представлены в Сети. Отдельные регионы уже заключили договоры с операторами торговых площадок. Так, lot-online.ru имущество решили доверить Москва, Тюменская и Тверская области, Чувашия. Переговоры идут с администрацией Тульской области.

«Регионы, в которых приватизация поставлена на поток, сейчас изучают формат электронных торгов и в принципе готовы к экспериментам. Им понятны преимущества работы онлайн и то, сколько денег на этом можно заработать, а человеко-часов — сэкономить. Там, где трехлетние программы приватизации состоят из одного-двух объектов, запрос



Электронная приватизация наиболее эффективна при продаже типовых объектов, но дает результат и при реализации уникальных лотов. Так, несколько лет назад на площадке lot-online сменили собственника помещения исторического Гостиного Двора под Петербургом.

на наши услуги ожидаемо низок. А Москва, например, уже вовсю реализует свои объекты на электронных торгах. В столице понимают, что следует продавать в Интернете, есть и подходящий пул объектов. Некоторые регионы упрямятся, приводят несостоятельные отговорки: «Интернета нет», «Никто не знает, что такое электронная подпись». Но это неправда. Вся отчетность в РФ уже давно в обязательном порядке сдается в электронном виде с электронными подписями, и это никого не смущает, а интернет-покрытие в России больше, чем газификация. Эти отговорки — просто попытка оттянуть внедрение прозрачной схемы реализации имущества. Какие-то регионы не спешат переходить на электронный формат, потому что у них есть «карманные» операторы торгов в лице различных ГУПов и госучреждений, которым не нужна конкуренция и которые позволяют решать местечковые задачи», — говорит Елена Канцера, руководитель департамента по управлению и развитию ЭТП Российского аукционного дома.

ВОЕННЫЕ ОПЫТЫ

Пока в провинции по большей части сторонятся Интернета, Министерство обороны решило воспользоваться нормами 178-ФЗ при продаже высвобождаемого военного имущества и успело оценить все достоинства электронной коммерции. «Мы практически не задействуем свои ресурсы, чтобы проводить такие сложные, емкие процедуры, как торги. Мы не принимаем заявки, не рассматриваем их. Основная задача — контролировать ход торгов», — говорит Григорий Начинкин из Департамента имущественных отношений Министерства обороны.

В общей сложности военным удалось продать более 400 лотов, расположенных по всей стране, общей стоимостью 1,5 млрд рублей. Средний коэффициент превышения



По 178-ФЗ высвобождаемое движимое имущество военных продает Министерство обороны РФ.



КАК ПРОХОДЯТ ТОРГИ ПО ЭЛЕКТРОННОЙ ПРИВАТИЗАЦИИ

Для участия в электронных торгах необходимо получить электронно-цифровую подпись в одном из удостоверяющих центров, зарегистрироваться на электронной площадке и получить доступ в «личный кабинет». Через кабинет нужно подать заявку на участие и, оплатив задаток, ввести данные об оплате в систему. Получив после этого допуск, в назначенное время участник аукциона должен зайти в карточку выбранного лота и сделать предложение о цене. Аукцион проводится в режиме реального времени. Во время торгов все участники видят ценовые предложения, сделанные конкурентами. При этом их названия и имена система не раскрывает. На подачу предложения по начальной цене лота отводится час. На каждый следующий шаг — 30 минут. Если в течение 30 минут после очередного шага новых предложений не поступило, аукцион завершается. Побеждает тот, кто предложил наибольшую цену.

итоговой цены над стартовой — 1,7. Торги для министерства проводит РАД, договор с которым заключили по итогам конкурса.

В скором времени военные планируют перевести в электронный формат аукционы по недвижимому имуществу. У АО «Гарнизон» (бывший «Оборонсервис»), которое ведет реализацией активов Минобороны, есть программа продажи непрофильного имущества, в которую входят 485 объектов: 47 участков (площадью более 1,5 млн кв.м) и 438 строений (по совокупности — 307 000 кв.м).

ЧЕЛОВЕЧЕСКИЙ ФАКТОР

Эффективнее всего электронная приватизация работает для мелких серийных объектов (типовых квартир или офисных помещений, участков под дачное строительство) или движимого имущества, говорят в РАД. В целом это не те активы, на которых государство может много заработать. На них не нужно искать крупного инвестора, как это требуется при продаже, например, градообразующих предприятий или ценных зданий, объясняет продавец.

Все инвестиционные сделки и уникальные объекты даже при продаже в Сети требуют участия профессионалов. «Электронный агрегатор, информационная система, условно говоря Avito, не может решить такую задачу. Он не анализирует объект продажи, не ищет профильных покупателей, не позиционирует актив на рынке, не занимается рекламой, не гарантирует финансовый результат», — поясняют в РАД. — Нельзя отрицать полезность и необходимость электронных сервисов в современных условиях, идеальных для выполнения стандартных задач. Но всеми сложными объектами должны заниматься специалисты, которые своими комиссиями и репутацией отвечают за появление грамотного инвестора и поступление денег в казну».

Лучшим вариантом были бы смешанные торги, считают в РАД. Участвовать в таких аукционах можно как сидя в зале, так и с любого компьютера или смартфона. Но пока в российском законодательстве такой вариант не предусмотрен.

ДОСЬЕ

Первым в стране электронную приватизацию испробовал Петербург. На интернет-аукционах, состоявшихся на площадке lot-online.ru, с октября 2011 года по декабрь 2013-го были реализованы городские активы на 1,91 млрд рублей. В большинстве своем — встроенные помещения и небольшие нежилые здания со стартовой ценой в 5–10 млн рублей. Однако прошло и несколько знаковых сделок. Так, в список лотов в 2012 году попали помещения Гостиного Двора в пригородном Пушкине. Они были проданы за 246 млн руб. Победителем стала компания «Приморский трест», прежде арендовавшая часть исторического здания.