

новый курс

Материалы полосы подготовила Евгения ИВАНОВА

Неликвид федерального масштаба

Российский аукционный дом отчитался о первых торгах по продаже федеральной недвижимости. Аукцион вопреки низкой ликвидности лота удалось провести с первого раза и с большим превышением стартовой цены.

В РОЛИ «дебютанта» выступило здание в городе Киржаче Владимирской области — бывшая автовесовая на ул. Шелковиков, 27/24 площадью менее 100 кв.м, расположенная на участке размером 300 кв. м. В аукционе участвовали четыре претендента, цена объекта в ходе торгов выросла в 2,6 раза — с 80 000 до 210 000 рублей.

Сотрудничество РАД с Росимуществом началось в 2013 году с продажи госпакетов акций. В пилотный перечень лотов, вверенных РАД, входил неликвид. Все пакеты были миноритарные, до этого их многократно пытались реализовать силами чиновников, рассказывает генеральный директор компании Андрей Степаненко. А в прошлом году РАД выиграл конкурс Росимущества на выбор продавца недвижимости. «Как и в 2013-м, объекты, пе-

реданные на торги, представляют собой варианты с низкой ликвидностью: аварийные здания разного назначения, гаражи и пр. на городских, в том числе промышленных, окраинах. Но уже первые торги показали эффективность аукционного метода даже для отдаленных территорий с низкой инвестиционной активностью», — говорит г-н Степаненко.

Всего в перечне значится 81 объект. Имущество разбросано по всей стране — от Москвы до Сахалина. Тринадцать адресов в Хабаровском крае, 12 — на Камчатке, восемь — во Владимирской области. Еще 11 объектов находятся в Пермском крае, из них семь — непосредственно в Перми. В Магадане — шесть участков и одно помещение. В Московской области — четыре варианта: наделы на Терновской улице в городе Кашире, в Деревобо-

делочном проезде в Раменском, на улице Сходня в Химках и часть здания на улице Некрасова в Звенигороде. В столице предлагают три помещения на шоссе Фрезера и одно в Зеленограде. Продаются и застройка в Петербурге — на улице Красного Текстильщика. Некоторые из них заняты арендаторами, другие пустуют. Самый крупный лот — территория более 11,7 га в Курске, на ул. Химволокно, 26, где стоят недостроенные насосная станция, резервуар питьевой воды, водонапорная башня, административный корпус и пр.

В составе разнородного имущества есть 15 помещений (в Москве, Новосибирске, Челябинске, Ульяновске), несколько зданий, магазин в Йошкар-Оле и торговый павильон в городе Шумерля (Чувашская Республика). В списке можно найти и весьма специфические активы. Так, на тор-

ги попадут рыболовное судно «Виктория» и крабоводно-перерабатывающее судно «Тигиль» в Сахалинской области, а также рефрижераторы, рыболовные судно «Флинт» и траулеры «Алгазей» и «Волочаевский» в Камчатском крае. Скорее всего, они пойдут на металлолом. Согласно распоряжению федерального правительства, по которому и проводятся аукционы, если торги признают несостоявшимися, то объект надлежит реализовать посредством публичного предложения (то есть с уменьшением стартовой цены).

Даты аукционов по 14 лотам из списка уже назначены. Ближайшие пройдут 4 октября, на них выставлен участок общей площадью 6347 кв.м с расположенными на нем прирельсовым складом, гаражом и котельной в Вологде (Ленинградский тупик, 8 а). Стартовая цена — 17,5 млн рублей.

продано!

Армейские прибыли

Подведены итоги аукционов Министерства обороны РФ на форуме «АРМИЯ-2016». Бывшие военные автомобили, техника и обмундирование проданы с двукратным превышением начальных цен.

ТОРГИ за движимое военное имущество проходили в подмосковной Кубинке четыре дня. На них были выставлены автомобили (ЗИЛ, ГАЗ), передвижные полевые кухни, предметы обмундирования (пилотки, сапоги, ватники, шаровары, сумки), термосы, кипятильники и пр. Одним из условий продажи был самовывоз покупок со складов министерства, расположенных по всей стране. Списанную технику и амуницию мог приобрести любой желающий, подавший заявку на участие в аукционах.

Всего удалось реализовать 87 лотов (23 744 единицы техники и обмундирования) на общую сумму более 14,5 млн рублей. Итоговые цены оказались по результатам торгов в среднем в 2,3 раза выше, чем стартовые.

Наибольшим спросом пользовались обмундирование, в частности обувь, а также грузовые автомобили ЗИЛ-131.

Самая оживленная борьба развернулась за право приобрести единым лотом 2500 пар кирзовых сапог, пошитых в 1987 году. В ходе торгов участники подняли начальную стоимость в 24 раза. В итоге цена продажи составила 1,5 млн рублей (против 62 625 рублей на старте). А за 403 пары юфтевых сапог удалось выручить 800 000 рублей (при стартовой цене в 40 000 руб.).

«Аукционы можно смело назвать успешными: реализовано около 70% лотов. Итоги подтверждают наш тезис об актуальности и востребованности выставленных на продажу автомашин и обмундирования, приобретение которых носит сугубо практический смысл. К примеру, ватную одежду и кирзовые сапоги могут успешно использовать на стройках или сельхозработках те, для кого важны качество и износостойкость», — комментирует Динара Усеинова, заместитель генерального директора Российского аукционного дома, который и проводил торги по поручению военных.

prime location

Время для разморозки

Промзону в центре Москвы выставили на торги по стартовой цене в 550 млн рублей. Это площадка Хладокомбината-13, которая сейчас используется под склады.



ТОРГИ по продаже 91,3333% акций ОАО «Хладокомбинат-13» назначены на 30 ноября. Основной актив предприятия — имущественный комплекс в Центральном округе столицы по адресу: Центральный пер., 21 а. В состав комплекса входят участок 8500 кв.м (оформлен в аренду до июля

2021 года) и несколько зданий (по совокупности — 16 500 кв.м). Площадь складов — 12 000 кв.м, офисно-административного корпуса — 1500 «квадратов».

Объекты находятся на территории большой индустриальной зоны, в 600 м от Третьего транспортного кольца и в 2,7 км от Са-

дового кольца. До станций метро «Бауманская» и «Электрозаводская» — 1 км. Рядом с хладокомбинатом расположены бизнес-центр класса В «Переведеновский» и Московский маргаритовый завод компании «Юнилевер». Окрестная застройка в основном общественно-деловая.

Хладокомбинат, построенный в 1960-е, сегодня предоставляет услуги по складской логистике. Комплекс располагает возможностью хранения более 10 000 тонн товаров. Основное здание оборудовано холодильными камерами размерами от 100 до 700 кв.м, есть собственная железнодорожная ветка. На территории работает пункт государственного ветеринарного контроля.

Развивать площадку можно как производственно-складской или логистический комплекс, оптово-распределительный центр, говорят в Российском аукционном доме (организатор торгов). Однако близость к центру Москвы и высокая стоимость земли в Центральном административном округе указывают на возможность редевелопмента под объекты общественно-делового назначения. То, что текущая деятельность предприятия генерирует стабильный доход, позволит снизить затраты инвестора на стадии редевелопмента, добавляет Дмитрий Альтбрегин, заместитель директора Московского филиала, начальник коммерческого департамента РАД.

Торги проводятся по поручению собственника.

хроника

Приговорная малоэтажка

Российский аукционный дом продаст с торгов 1,73 га на Службской улице в Павловске (под Петербургом) под строительство жилья. Начальная стоимость лота — 160 млн рублей.

Он реализуется по поручению собственника (компании «Вистбалт»), который уже получил разрешение на строительство (действует до конца 2019 года). На участке можно возвести малоэтажный комплекс площадью 17 000 кв.м, включая 10 600 кв.м жилья.

Торги пройдут 24 ноября. Заявки принимают до 22-го числа. Пятно находится рядом с Павловским парком, в 400 м от железнодорожной станции Павловск, в 15 км от развязки Кольцевой автодороги.

Куриная стратегия

Обанкротившиеся птицефабрики «Псковская» и «Новгородская» выставлены на продажу. Их реализуют как единые имущественные комплексы, со всем оборудованием, недвижимостью (цехами, инкубаторами и т.п.) и участками. Фабрики входили в группу компаний «Рубеж». Обе признаны банкротами, на них введено конкурсное производство. Долги «Псковской» составляют 5,3 млрд рублей, «Новгородской» — 2,5 млрд. Основные залоговые кредиторы — ПАО «Сбербанк» и ООО «СБК «Уран».

Птицефабрику «Псковская» до конца марта 2017 года арендуют ООО «Псковский комбикормовый завод» и ООО «Племрепродуктор Назия», птицефабрику «Новгородская» — ООО «Новгородский бекон». Эти договоры прекратятся после продажи.

Фабрика «Псковская» оценена в 756,9 млн рублей, «Новгородская» — в 815,6 млн.

ВЭБ зовет на торги

Назначены первые торги по продаже непрофильного имущества Внешэкономбанка (ВЭБ). В списке объектов — два лота в Москве.

Первый — здание в Большом Каретном пер., 4, стр. 4, расположенное в 300 метрах от Садового кольца. Двухэтажный дом 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 составит не менее 403,88 млн рублей. Торги пройдут 25 ноября.

Второй лот — помещение на 1-й линии Серпуховского Вала площадью 1335,5 кв.м 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. Начальная цена — 200 млн рублей. Аукцион назначен на 28 октября.

Торги проводит Российский аукционный дом по поручению банка. Компания получила контракт по итогам конкурса. Срок действия договора — три года.

В Псков на шопинг

Торги по продаже здания ТЦ «Апельсин» в Пскове пройдут 2 ноября. Здание находится на ул. Алексея Алехина, 4 а (микрорайон Овсище). Площадь двухэтажного комплекса (плюс один подземный уровень) — чуть более 2000 кв.м, участка под ним — 1617 кв.м. Здание построено в 2012 году, недвижимость оформлена в собственность. Сейчас здесь продают мебель и одежду second hand. Потенциальным покупателям здание предлагается под ритейл, общественно-деловую функцию, ресторан, фитнес-клуб или развлекательный центр.

«Апельсин» находится в районе жилой застройки. Транспортная доступность хорошая.

Стартовая цена — 46 млн рублей. Задаток для участия в торгах — 5 млн, размер шага — 100 000 рублей.

Английские торги проведет Российский аукционный дом, реализовать объект ему поручил собственник.

доходное место

Материалы полосы подготовила Евгения ИВАНОВА

«Полушка» за аренду

Сеть «Полушка» продаст помещения двух своих магазинов в Петербурге и одного в Великом Новгороде на аукционах. Ритейлер намерен остаться в них на правах арендатора.



РОССИЙСКИЙ аукционный дом проведет 21 октября торги по трем помещениям, принадлежащим компании «Продовольственная биржа» (магазины «Полушка»). Их арендатором до 2027 года будет сама сеть дискаунтеров. Первый лот — более 400 кв.м в Петербурге, на Мясной ул., 19–21 (относительно недалеко от Сенной площади). Это четыре помещения: торговая зона в цоколе, а также склад

на первом этаже. В ближайшем окружении продуктовых магазинов нет, подчеркивает продавец. Начальная цена — 60 млн рублей.

Второй лот тоже расположен в Петербурге. Это 467 кв.м на ул. Даниила Хармса, 4 (в составе ЖК «Новая Охта»). Это активно развивающийся район, в котором уже сегодня проживают около 30 000 человек. Крупных продуктовых магазинов и гипермаркетов побли-

зости нет, комментируют в РАД. Стартовая стоимость — 28 млн рублей.

Третий объект находится на пр. Александра Корсунова, 48, в северной части Великого Новгорода. Это двухэтажное здание площадью 1394 кв.м с участком размером 3038 кв.м. Начальная цена — 28 млн рублей.

«Продажа связана со стратегией развития сети «Полушка». Компания выставляет на рынок несколько помещений, оставаясь там в качестве долгосрочного арендатора. При этом ставка будет соответствовать рыночным реалиям (плюс арендатор берет на себя коммунальные платежи). Вырученные от продажи средства сеть направляет на дальнейшее развитие», — комментирует Юлия Акимова, заместитель начальника коммерческого департамента РАД.

Первый магазин «Полушка» петербургского холдинга «Продовольственная биржа» открылся в 2003 году. Сейчас в сеть входят 172 универсама: 123 в Петербурге, 47 — в Ленинградской и Новгородской областях, два — в Подмосковье. Кроме того, компания развивает торговые сети «Всенародный» и «Лайм», а также аптеки «Клевер».

регионы

Улетная подготовка

Юго-Западный филиал Российского аукционного дома стал единственным участником конкурса на выбор продавца имущества аэропорта в Волгодонске. Торги планируется объявить до конца года.

ИМУЩЕСТВЕННЫЙ комплекс аэропорта Волгодонск принадлежит ОАО «Аэропорт Ростов-на-Дону» (УК «Аэропорты России» Виктора Вексельберга). Земля и взлетная полоса — в госсобственности.

Аэропорт был построен в 70-е годы прошлого века, не работает с 2002-го. Он расположен в 9 км северо-западнее Волгодонска, на северной окраине его города-спутника Цимлянска. Пока функционировал, относился к аэродромам класса В и мог принимать самолеты Ту-134, Як-42 и все более легкие, а также вертолеты всех типов. Длина взлетно-посадочной полосы — 2200 метров. В свое время отсюда осу-

ществлялись регулярные рейсы в 15 городов СССР, в том числе в Москву. В 2010 году, после того как Волгодонск не прошел сертификацию, его исключили из госреестра гражданских аэродромов и перевели в категорию объектов, предназначенных для выполнения авиационных работ. Сейчас здание аэровокзала не используется, но охраняется и поддерживается в нормальном состоянии.

Концепция развития малой авиации в Ростовской области до 2030 года, принятая в 2013-м, подразумевает реконструкцию аэропорта для местных авиалиний после запланированного на следующий год ввода в эксплу-

атацию аэропорта Южный недалеко от Ростова-на-Дону. «Через два года начнется возрождение аэропорта. Это вопрос не только удобства, но и престижа Волгодонска», — пообещал мэр города Андрей Иванов в августе этого года.

Областные чиновники, пытаясь привлечь инвесторов к проекту создания сети аэродромов малой авиации, обещали обеспечить их дорожной и инженерной инфраструктурой, субсидировать ставки по кредитам и снизить налог на имущество.

В обязанности РАД войдут поиск потенциальных покупателей, информационное и юридическое сопровождение сделки, правовая экспертиза документов. Ранее тендер на оценку лота выиграло ООО «РСО». Торги должны быть объявлены до конца года.

Кстати, в 2013-м приобрести волгодонский аэропорт попыталась компания «Волго-Дон», экспортирующая зерно, но не договорилась с собственником.

анонс

Реевелопмент с огоньком

На торги выставлен участок завода «Газаппарат» в центре Петербурга. Площадку предлагают под строительство жилья или коммерческой недвижимости.

РОССИЙСКИЙ аукционный дом проведет 20 октября торги по продаже имущественного комплекса завода «Газаппарат» (входит в состав BaltGaz Групп, крупнейшего производителя и поставщика газового отопительного оборудования в России), который в 2015 году перевез мощности из центра Петербурга в Армавир. При этом в Северной столице решили оставить испытательный центр, инженерную группу и конструкторское бюро. Завод существует с 1945 года, с 2012-го он специализировался на проектировании газовых котлов и водонагревателей, а также на производстве универсальной газовой горелки UNIGAR.

В состав лота входят участок размером 2,6 га на ул. Профессора Качалова, 3, лит. А и стоящие на нем производственно-складские объекты общей площадью 29 500 кв.м. Сегодня большинство помещений сдано в аренду небольшим производителям по краткосрочным договорам. По ПЗЗ участок относится к зоне общественно-деловой застройки и жилых домов. Разрешенная высота — до 42 метров. Согласно проекту планировки территории здесь можно разместить административный комплекс общей площадью 138 420 кв.м.

Пятно расположено в 1,5 км от площади

Александра Невского, Невского проспекта и Александрово-Невской лавры. До проспекта Обуховской Обороны — 310 метров, до КАД — 9 км. «Участок находится в районе старого промышленного пояса Петербурга, где сегодня разворачивается деловое и коммерческое строительство. Рядом с площадкой уже реализуются несколько проектов реновации. Так, на соседнем участке компания «КВС» возводит бизнес-центр класса В+, здание оптовой торговли и котельную», — говорит Юлия Акимова, ведущий эксперт коммерческого департамента РАД.

Начальная цена лота — 650 млн рублей.

анонс

Материалы полосы подготовила Евгения ИВАНОВА

Стремительный дисконт

Офисный долгострой в Екатеринбурге выставили на торги за 1,385 млрд рублей. Еще в начале года владелец пытался самостоятельно продать его за 3,5 млрд.

НЕДОСТРОЕННЫЙ бизнес-центр «Карнеол» на ул. Энгельса, 8 (или Гоголя, 23) реализуется в рамках процедуры банкротства. Торги назначены на 11 октября, они пройдут на электронной площадке lot-online.ru. Стартовая цена — 1,385 млрд рублей.

Строительство офисного комплекса на пересечении улиц Энгельса и Гоголя началось в 2009 году. Сейчас он готов примерно на 70%: каркас возведен до 18 этажей (из запланированных 19), фасад смонтирован до 15-го этажа. По проекту комплекс должен был относиться к классу В. Первые девять этажей планировали отдать под паркинг, предполагаемая площадь офисов — 36 000 кв.м. Сначала девелопер обещал сдать бизнес-центр в 2011-м, потом сроки неоднократно переносили. Примерно год назад работы на объекте встали.

В прошлом году в Арбитражном суде Свердловской области начались слушания о признании застройщика (ЗАО «Карнеол») банкротом. С иском выступил банк «Открытие», пытавшийся взыскать с должника 95 млн рублей. Пытаясь урегулировать отношения с кредитором, компания зимой выставила недострой на продажу за 3,5 млрд рублей. Но желающих на него не нашлось. В марте этого года фирму признали несостоятельной.

По данным Уральской палаты недвижимости (УПН), общая арендопригодная площадь действующих офисных объектов Екатеринбурга по итогам I полугодия 2016-го составляет около 2,6 млн кв.м. Строятся еще 289 000 «квадратов». Из функционирующих объектов на бизнес-центры класса В приходится 704 000 кв.м.



на категорию В+ — около 112 000 кв.м. Доля вакантных площадей в классе В+ составляет 16%, на объектах уровня В — 18%. Средняя арендная ставка в бизнес-центрах категории В+ установилась на отметке 930 руб./кв.м в месяц, включая НДС и операционные расходы, В — 700 руб./кв.м в месяц.

Позитивная тенденция заключается в том, что в первом полугодии 2016-го снижение ставок замедлилось, говорят в УПН. Сохранился и даже немного вырос уровень наполняемости объектов. Это дает собственникам основания полагать, что на рынке достигнута некая равновесная цена аренды. Изменения за II квартал 2016-го можно уже назвать корректировкой, а не снижением, внушают аналитики.

prime location

Послов ждут на Ордынке

К продаже готовится особняк на Большой Ордынке в Замоскворечье. Историческое здание можно использовать под представительский офис компании, посольство, ресторан, клуб, жилой особняк, бутиковый отель или клинику.

ДВУХЭТАЖНЫЙ ДОМ на Большой Ордынке, 63 площадью 1383 кв.м имеет типичный для старой Москвы фасад, обильно украшенный рустованными лопатками и другими лепными деталями. Это объект культурного наследия регионального значения — «Городская усадьба Н.Н. Мальцевой — В.В. Петрова». Здание оформлено в собственность, а участок под ним (682 «квадрата») — в аренду до 2061 года. У усадьбы, как и положено, есть внутренний двор. Сейчас его используют как парковку. С другой стороны здания имеется небольшой палисадник.

По соседству располагаются посольства разных стран и офисы высокой категории. До Садового кольца — 230 метров. На расстоянии до километра есть четыре станции метро: «Добрынинская», «Октябрьская», «Павелецкая» и «Третьяковская».

Собственник разработал проект реставрации, по которому площадь особняка можно увеличить до 2200 кв.м. Получено охранное обязательство. Проведен тендер на выбор технического заказчика по реализации проекта (для разработки и получения разрешительной и технической документации).

До недавнего времени особняк использовали под офисы. Здание оценено в 299 млн рублей, это около 216 000 рублей за «квадрат».

ДОСЬЕ

Городская усадьба на этом месте существовала с XVIII века. Новое здание вместо выгоревших во время пожара 1812 года строений возвели в 1820 году по заказу Н.Н. Мальцевой. В 1879-м особняк перестроили по проекту архитектора Николая Зубатова.

Современный вид дом получил при купце М.С. Романове в начале XX века, которому, кстати, принадлежал также помпезный доходный дом на углу Малой Бронной и Тверского бульвара, прозванный в народе Романовкой. Последним известным владельцем дома значится Василий Петров, который проживал здесь с 1910 по 1917 год.

тенденции

Волокита с «плохими» долгами

Международный экономический форум «Залогология» провел НП «Профессионалы электронного рынка» при поддержке Российского аукционного дома и Сбербанка. Его участники обсудили работу с проблемным имуществом и пришли к неутешительным выводам.

ПО ДАННЫМ Сбербанка, в 2015 году в России на продажу были выставлены залоговые объекты общей стоимостью 1,2 трлн рублей, но покупателей на все не нашли, поэтому выручить удалось только 0,5 трлн рублей. При этом 94% всех торгов завершились публичным предложением.

«Процесс реализации залогов неэффективен в принципе», — констатирует Евгений Акимов, директор проектов управления по работе с проблемными активами Сбербанка. — Мы продаем слишком долго и слишком дешево. Инвентаризация делается очень и очень медленно. Средний дисконт по залогам составляет 67%. Это значит, что оценка выполнена из рук вон плохо. Зачем

нужно публиковать информацию о каждом этапе аукционов в газете «Коммерсантъ»? Кто вообще читает эту газету по субботам? А платим мы за это очень много. Далее — экспозиция имущества. Мы поздно начинаем ее. Выставлять залоговые объекты с самого начала — с момента инвентаризации. Наконец, стоит отказаться от торгов на повышение цены и сразу продавать имущество только через голландские аукционы».

За последние годы было много сделано для совершенствования процедур независимой оценки, внедрено несколько федеральных стандартов, касающихся сроков экспозиции, затрат на саму оценку и т.п., парирует Кирилл Кулаков, первый заместитель ген-

директора Центра независимой экспертизы собственности. Требования к оценщикам ужесточил и Центробанк.

Решать проблему «плохих» долгов необходимо с момента подачи кредитной заявки, считает Дмитрий Байков из Газпромбанка. «Имущество часто оценивают только по документам, в то время как фактическое состояние объекта уже давно отличается от юридического», — добавляет начальник департамента по работе с проблемными и непрофильными активами банков РАД Ольга Желудкова.

Из-за кризиса на балансах банков стремительно растет число проблемных объектов недвижимости, резюмировал Владимир Гамза, председатель комитета Торгово-промышленной палаты РФ по финансовым рынкам и кредитным организациям. А работать с ними в России пока умеют лишь единицы.

хроника

Грибной сезон

Российский аукционный дом выставил на торги фабрику по выращиванию шампиньонов в Ленинградской области. Тепличный комплекс принадлежит компании «Весна-Тихвин», признанной банкротом по иску Сбербанка. Процедура наблюдения была введена в конце прошлого года, к тому моменту долги компании превысили 115 млн рублей. Весной арбитраж признал ее банкротом.

Единым лотом продают участки площадью 12 га (из них 11 га предназначены для сельхозпроизводства и 1 га — для строительства котельной), а также несколько зданий площадью около 5000 кв.м. Обременение — ипотека в пользу Сбербанка.

Аукцион назначен на 26 октября, стартовая цена лота — 89,8 млн рублей.

Инвесторов ждут в песках

К продаже готовится 100% долей в ООО «Инвестиционная компания», которой принадлежит лицензия на геологическое изучение, разведку и добычу стекольных песков на участке Дубровский в Думиничском районе Калужской области, выданная до 2038 года. В собственность компании оформлены шесть участков общей площадью 132,5 га, входящих в состав Речинского месторождения тугоплавких глин, и 237,8 га на территории Дубровского месторождения стекольных, формовочных и строительных песков. Надельные участки расположены в районе федеральной трассы М-3 (Москва — Киев), в 243 км от Москвы и в 98 км от Калуги. Начальная цена лота — 340 млн рублей. Возможна доаукционная продажа.

Приказом Минэкономразвития РФ № 36-п освоение этих месторождений включено в перечень инвестиционных проектов Калужской области. Значит, инвестор может рассчитывать на льготное налогообложение на начальной стадии промышленного производства, а затем — на государственное софинансирование (в части возмещения расходов на оплату процентов по кредитам), говорят в Российском аукционном доме (компания готовит торги по поручению собственника).

Сырьевые ресурсы этих месторождений можно использовать в металлургии, стекольной промышленности, строительстве. У предприятия есть предварительные договоры о поставке готовой продукции ООО «Промкомплект», ЗАО «Кселла-Аэроблок-Центр» и ООО «Метрон».

«Инвестор может создать предприятие единого цикла — от добычи до производства конечного продукта, что позволит обеспечить полную независимость от сторонних поставщиков и значительно снизить себестоимость продукции», — говорит Дмитрий Альтбрегин, заместитель директора Московского филиала РАД.

Гостеприимный банкрот

Гостиница «Ориенталь» в Южно-Сахалинске выставлена на электронные торги в рамках процедуры банкротства собственника — ООО «Восточный альянс».

Отель расположен по адресу: ул. Сахалинская, 2А. Его площадь — 1625 кв.м, размер участка под ним — 768 «квадратов». Гостиница открылась в июне 1999 года, она находится недалеко от парка Гагарин и Южно-Сахалинского бизнес-центра. Номерной фонд — 20 комнат, в том числе — «люксы», оснащенные кухнями. Стоимость размещения — от 2200 рублей в сутки (за «стандарт»).

Торги назначены на 27 октября. Шаг аукциона — 12 млн рублей.

БТИ прокатит го торгов



Московское областное бюро технической инвентаризации продает через Российский аукционный дом три автомобиля Mercedes 2009-го и 2011 годов выпуска (S 350, E 300 и ML 32), закрепленных за ГУПМБТИ на праве хозяйственного ведения. Машины черного цвета, в нормальном состоянии, ремонта не требуют. Стартовые цены — 834 790, 890 800 и 1 367 500 рублей.

Торги пройдут 21 октября в московском офисе РАД в Хрустальном переулке. От претендентов требуется до 19 октября внести задаток (10% от начальной стоимости лота).

Автомобили реализуют по поручению ГУПа, договор с продавцом подписан в начале сентября.

 **круглый стол**

Подготовила Евгения ИВАНОВА

Непрофильные закрома

На фоне кризиса руководство страны озаботилось обилием непрофильного имущества у госкорпораций и потребовало продать все лишнее. Так можно будет сократить расходы на содержание избыточных активов и найти дополнительное финансирование для госучреждений. По поручению президента федеральное правительство должно в середине октября представить программу реализации имущества дочерних и унитарных предприятий госкомпаний. По предварительным данным, в нее войдут порядка 5000 объектов. О том, как продавать эту недвижимость и как ею нужно распоряжаться, шла речь на бизнес-завтраке «Тонкости управления корпоративной собственностью», который состоялся в рамках инвестиционного форума PROEstate.



УЧАСТНИКИ «КРУГЛОГО СТОЛА»



Александр ШАРАПОВ, президент BECAR Asset Management Group



Андрей СТЕПАНЕНКО, генеральный директор Российского аукционного дома



Борис СЕЛИВЕРСТОВ, директор по управлению активами ОАО «Кировский завод»



Ян КАРЕВ, заместитель директора департамента управления собственностью АО «Объединенная судостроительная корпорация»



Александр ОЛЬХОВСКИЙ, вице-президент Банка ВТБ (ПАО)

Александр ШАРАПОВ:

– В свое время мы начали с обслуживания Росимущества. Поняв, как функционируют подобные госструктуры, их сложности и возможности, стали активно взаимодействовать с другими: Альфа-банком, Сбербанком, Объединенной судостроительной корпорацией. Выиграли контракт на обслуживание малых вокзалов и платформ РЖД. У нас самая распространенная сеть представительств в России, мы присутствуем в 2500 населенных пунктов.

Изучая мировой опыт, мы встретили термин asset-management — управление активами, которому уже более ста лет. Конечно, можно использовать и нашу практику, и, возможно, мы даже можем поучить кого-то, например, работе в кризисной ситуации. Но нельзя постоянно существовать в таком режиме. Как раз тому, как работать системно, я и предлагаю посвятить наш разговор.

Андрей СТЕПАНЕНКО:

– Масштабная приватизация, которую проводит Правительство РФ, включает продажу имущества госкорпораций. В Указе президента сказано, что непрофильные активы нужно выявлять, а если они не используются в производстве, то реализовать — через компании, которые торгуют федеральной собственностью. Процесс непростой, но хорошо, что правительство задумалось над этим и стало устанавливать определенные рамки. Ведь не секрет, что многие госкомпании реализовывали имущество самостоятельно, и не всегда рынок знал, как оно продается, каковы условия определения «непрофильности», что это были за торги и инвестиционные конкурсы.

Сейчас появились списки объектов, но понимания, что с ними делать (сдавать в аренду, проводить инвестиционные конкурсы, передавать в доверительное управление или просто продать на электронных торгах), нет. Никто не просчитывает, сколько тратится на содержание и эксплуатацию этого добра. К тому же многие на самом деле не хотят от него избавляться.

Стратегия распоряжения имуществом необходима. Кто-то уже задумывается об этом и при-

влекает asset-менеджеров, чтобы ее написать, но в большинстве компаний этого еще нет.

Александр ШАРАПОВ:

– Интересный пример — корпорация Unilever, имеющая заводы более чем в 100 странах. Стратегия следующая: мы производственники, а не собственники недвижимости. То есть компания принципиально не вла-

В сентябре к критике госкомпаний, содержащих непрофильные объекты, подключилась Федеральная антимонопольная служба. Глава ведомства Игорь Артемьев заявил, что безответственные исполнители поручения президента должны быть наказаны. «Вчера я летел в самолете, открыл журнал. Там Газпром зазывает на коммерческой основе в одну из своих резиденций — в дом отдыха, чтобы заработать на туристических услугах, — рассказал он журналистам. — Хочу себя и вас спросить: им больше нечем заняться? Рестораны, дома отдыха, закрытые резиденции...» Правда, в Газпроме сразу же ответили, что рекламировали олимпийский горно-туристический центр «Газпром», «продавать который указаний не было».

дее даже своим профильным имуществом. Арендные договоры заключаются не на десять лет (потому что это среднесрочная перспектива), а на 25.

Если вы приедете на крупный завод в Европе, там прописано, что сотрудники должны заниматься производством, а не эксплуатацией. Что касается железных дорог, то есть специальный европейский акт, по которому ни одна компания в Европе не имеет права одновременно и заниматься транспортировкой как основной деятельностью, и эксплуатировать. Для обслуживания дорог создается отдельная структура. Этот процесс у них начался в 1985 году.

Вот от этих трендов мы отстаем...

Борис СЕЛИВЕРСТОВ:

– Проблемы у частных и государственных компаний схожие. Кировский завод — большое предприятие, с большим количеством активов. Конечно, для начала необходима инвентариза-

ция, затем — разработка стратегии. Пока их нет, очень трудно что-то предпринимать.

Я бы разделил всю недвижимость не только на профильную и непрофильную, но и на профильную производственную и социальную. Даже без стратегии понятно, что с социальными объектами нужно что-то делать: они находятся в неудовлетворительном состоянии. Продать их за хорошие деньги сегодня невозможно

но, для этого нужно объект привести в порядок, сделать так, чтобы он был востребован рынком. К сожалению, это требует очень больших инвестиций.

Александр ШАРАПОВ:

– Есть примеры, когда сообъекты приносят прибыль. Не стоит всегда смотреть на них как на затратную часть. Это не только мировой опыт, в России тоже есть весьма успешные кейсы и со стадионами, и с детскими садами. Например, в нашем портфеле есть реализованный проект ледовой арены, которая приносит 10–12% годовых прибыли.

Ян КАРЕВ:

– Seriously заниматься недвижимостью мы начали 3,5 года назад, когда создали департамент управления собственностью. Проблем, как у любого крупного государственного предприятия, у холдинга много: географическая

разобоченность активов (от Дальнего Востока до Мурманска), закрытость территорий и пр.

Мы начали эту работу не столько от осознания проблемы, а потому, что госкомпаниям было поручено разработать программы управления издержками. Одна из мер их снижения — аутсорсинг эксплуатации. Что касается непрофильных активов, в методических указаниях Росимущества говорится, что у предприятия должна быть стратегия. У нас, как и у большинства госхолдингов, она весьма общая. Но довольно точно определенный критерий профильности, названный Росимуществом, позволил нам составить полные реестры по всей группе компаний. И уже скоро будет объявлен первый аукцион по объектам Адмиралтейских верфей в Петербурге — несколько этажей в бизнес-центре класса В на проспекте Медиков.

Александр ШАРАПОВ:

– Сначала объект нужно передать в доверительное управление, создать денежный поток: на современном рынке реализовать актив без доходов невозможно. Упаковав его, через год-два можно продать. Решиться на это крупным компаниям тяжело, но у них хотя бы есть такие возможности, а вот унитарные предприятия по закону просто не могут передать объекты в доверительное управление.

Александр ОЛЬХОВСКИЙ:

– ВТБ тоже в каком-то смысле производственная корпорация: мы производим деньги. Для занятия основной деятельностью у банка есть имущество, которое находится в управлении нашего административно-хозяйственного департамента. По непрофильным активам сформирована четкая позиция, закрепленная на уровне законодательного совета: все они должны быть реализованы. Мне кажется, это правильно.

Государство должно передавать непрофильные активы в частные руки, где управление ими будет более эффективным. Но очевидно, что у госкорпораций есть конфликт интересов, и руководство нужно мотивировать на такие процессы (приватизацию, выбытие имущества).