

prime location

Материалы полосы подготовила Евгения ИВАНОВА

Книжка — источник гениев

Российский аукционный дом проведет 1 декабря торги по продаже части здания-«книжки» на Новом Арбате. На аукцион выставлены шесть помещений в стилобате общей площадью почти 16 000 кв.м.



ДОМ расположен на Новом Арбате, 11 — примерно в километре от Красной площади, на первой линии проспекта. Встройки занимают первый, второй и подвальный этажи, имеют отдельные входы с улицы и витринные окна. В советские времена на этом месте функционировал гастроном «Новоарбатский», а в 1991 году был открыт легендарный супермаркет Arbat Irish House — один из первых валютных магазинов в Москве. Здесь продавали финскую молочную продукцию, импортную газировку и бытовую технику. А теперь тут располага-

ются ТК «Новоарбатский торговый дом» и ТК «Валдай».

Общая площадь реализуемых помещений — 15 852 кв.м (а всего здания — около 47 000 кв.м). Помещения сданы в долгосрочную аренду по среднерыночным ставкам, говорят в РАД. Арендаторы — ритейлеры разного профиля. Ассортимент тоже пестрый: от товаров повседневного спроса до сферы услуг. В «Новоарбатском торговом доме» функционируют магазины «Детский мир», «ИОН», «Адамас», FINN FLARE, «Л'Этуаль», «Красный Куб», «Эстель Адони», «Кудан», Fresh Line, «Золотой прииск»,

Clarks, BergHOFF, «Консул», Elisir, Alain Manoukian, «Ручка.ру», «Сбарро» и др. Среди арендаторов «Валдая» — Naf Naf, Adidas, Christ, Kenneth Cole, «Дикая Орхидея», «Кашемир и Шелк» и др.

Объекты объединены для торгов в два лота. Первый — четыре помещения общей площадью 12 200 кв.м («Новоарбатский торговый дом»), второй — две встройки площадью 3 600 «квадратов» (ТК «Валдай»). Начальная цена лотов — 3,1 млрд и 1 млрд рублей соответственно. Недвижимость принадлежит ООО «СБК-Авто» и ООО «ЕВРОМАГАЗИН 21 ВЕК» и продается по их поручению.

«Фактически на аукцион выставлен готовый арендный бизнес в одном из самых престижных районов Москвы. Уникальная локация обеспечивает покупателю надежность инвестиций, стабильный спрос на помещения и гарантированный доход от их аренды. Новый Арбат недавно открыли после реконструкции, и сейчас это один из главных центров притяжения горожан и туристов», — комментирует Ольга Желудкова, начальник департамента по работе с проблемными и непрофильными активами банков РАД.

Дома-«книжки» на Новом Арбате построили в 1960-х по распоряжению Никиты Хрущева.

Такое название они получили за схожесть с раскрытыми книгами. Изначально они были сооружены как административные центры для различных государственных ведомств и министерств, но в 1990-е здесь стали появляться частные компании.

Мэрия Москвы в 2015-м собралась продать свои площади в домах под № 11 (это большая часть здания, за исключением стилобата и еще нескольких помещений) и № 15, выставив их на торги единым лотом за 5,4 млрд рублей. Однако на такой микст претендентов не нашлось, поэтому объекты решили реализовывать по отдельности. Весной этого года дом № 15 площадью около 28 000 кв.м приобрела компания «Апарт Групп», которая принадлежит акционеру московского девелопера Capital Group. Сумма сделки составила 2,4 млрд рублей. Новый владелец планирует реконструировать здание под комплекс из гостиницы и апартаментов к ЧМ-2018. Аукцион по городской части дома № 11 до сих пор не объявлен.

приватизация

Федеральный дебют в Сети

Председатель Правительства РФ Дмитрий Медведев подписал распоряжение о продаже на электронных аукционах объектов недвижимого имущества, находящихся в федеральной собственности.

ПРАВО проведения таких торгов предоставлено Российскому аукционному дому. По словам директора Департамента корпоративного управления Минэкономразвития России Оксаны Тарасенко, электронные аукционы станут использовать для реализации типовой недвижимости и активов в удаленных регионах страны, что позволит повысить эффективность их продажи. «К участию в аукционах можно будет привлечь максимальное число участников, а сам процесс будет сопровождаться публичностью и открытостью, включая широкомасштабную рекламу выставленных активов. Процедура запущена, ждем результатов», — говорит г-жа Тарасенко. По ее словам, до этого момента Росимущество не провело ни одной сделки на электронных площадках. Еще в прошлом году РАД выиграл конкурс на реализацию этого имущества. Изначально в перечне был 81 объект. Это аварийные здания различного назначения, гаражи и пр., включенные в программу приватизации на 2014–2016 гг. Часть из них РАД уже продал на классических торгах (первые прошли в сентябре этого года).

В новую программу приватизации на 2017–2019 гг., которую должны принять в декабре, тоже войдут несколько сотен объектов недвижимости.

Отметим, что сегодня на электронной площадке РАД lot-online.ru реализуют движимое имущество Минобороны. Общая сумма заключенных сделок по этим активам — более 1,5 млрд рублей. А около пяти лет назад компания торговала на электронных аукционах имуществом казны Петербурга (пока губернатором была Валентина Матвиенко). Всего тогда было продано 343 объекта на общую сумму 2 млрд рублей.

Сейчас у РАД есть договоры о реализации на электронных торгах регионального имущества (недвижимости) ХМАО-Югры, Москвы, Тюменской и Тверской областей.

Подробнее об электронных торгах читайте на стр. 12.

ИТОГИ

Северная монополия

Сургутский «Северавтодор» выставлен на торги со стартовой ценой 2,1 млрд рублей. Это крупнейшее предприятие дорожного хозяйства ХМАО-Югры, обслуживающее всю автодорожную сеть округа.

АО «Государственная компания «Северавтодор» на 100% принадлежит региону и продается по его поручению. Предприятие является монополистом на рынке обслуживания и ремонта автомобильных дорог муниципального значения и федеральных трасс в ХМАО-Югре, эксплуатируя все проходящие по его территории федеральные, региональные и межмуниципальные дороги и искусственные сооружения на них (порядка 3100 км), все сети зимних автомобильных дорог и ледовых переправ межмуниципального значения (еще порядка 2500 км). Также в числе ее обязанностей — содержание ведомственных автомобильных дорог компании «Роснефть» (около 800 км).

Численность персонала предприятия, по данным на конец пер-

вого полугодия 2016-го, составляет около 1700 человек, парк насчитывает почти 1200 единиц техники. У «Северавтодора» есть десять филиалов в различных муниципалитетах ХМАО-Югры, 14 производственных баз и разветвленная сеть дорожно-ремонтных пунктов. Компания, работая по принципу производства полного цикла, ежегодно выпускает около 180 000 тонн асфальтобетона. В 2015 году собственными силами она выполнила почти 94% работ.

В собственности «Северавтодора» находится 31 участок общей стоимостью более 1,2 млрд рублей и 106 зданий, оцененных в суму свыше 600 млн рублей. Главным имущественным активом — асфальтобетонный завод в Нижневартовске.

На сегодня в портфеле компа-



нии имеются 40 действующих контрактов общей стоимостью более 4 млрд рублей.

Аукцион назначен на 28 ноября. Его проводит Российский аукционный дом, в 2015 году за-

ключивший с регионом агентский договор на продажу приватизируемого имущества. Заявки на участие в торгах можно подать в офисах компании в Москве, Петербурге и Тюмени.

хроника

К вылету готовы



Имущество аэропорта Волгодонск выставлено на голландский аукцион с ценой отсечения в 1,5 млрд рублей. Торги пройдут 23 ноября. Стартовая цена — 14 млн. Размер шага (и на понижение, и на повышение) — 500 000 рублей.

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

Аэропорт построен в 70-е годы прошлого века, полеты осуществлялись до начала 90-х. Он расположен в городе-спутнике Цимлянске, в 9 км северо-западнее Волгодонска. Ранее относился к аэродромам класса В и мог принимать самолеты Ту-134, Як-42 и все более легкие модели, а также вертолеты всех типов. Длина взлетно-посадочной полосы — 2200 метров. В 2010 году исключен из госреестра гражданских аэродромов и переведен в категорию объектов, предназначенных для выполнения авиационных работ. Здание не используется, но охраняется.

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 эксплуатацию аэропорта Южный недалеко от Ростова-на-Дону.

РЖД съезжают с «Континента»

Российские железные дороги продали офис в ТРК «Континент» у метро «Звездная» в Петербурге по 65 500 рублей за «квадрат».

Торги провел Российский аукционный дом. На продажу в рамках программы реализации непрофильных активов госкомпании было выставлено помещение площадью 1181,4 кв.м на Звездной ул., 1. Лот по стартовой цене — за 77,4 млн рублей — приобрело ООО «ТК ЭКСИС».

«Мы довольны результатами. Найти покупателей на помещение размером свыше 800 «квадратов» значительно сложнее, чем на объекты по 80–250 кв.м. Особенно эта проблема актуальна сейчас, когда у инвесторов нет доступа к «длинным» деньгам», — комментирует Динара Усеинова, заместитель генерального директора РАД. Она считает, что лот реализован близко к верхней границе рыночной цены.

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

Холодная скидка

Российский аукционный дом выставил на продажу имущество банкрота — ООО «Санкт-Петербургский хладокомбинат №7» в поселке Металлострой. Торги пройдут на понижение. Они начались 24 октября с отметки 212,8 млн рублей. Каждые девять дней цена уменьшается на 10,6 млн. К 27 декабря (последний день подачи заявок) она опустится до 149 млн рублей, если, конечно, объект не купят раньше. Победителем станет тот, кто делает большее предложение по цене на соответствующем этапе проведения торгов.

Предмет аукциона — складской комплекс с холодильными камерами общей площадью 14 000 кв.м, а также право аренды участка размером 5,3 га (до 2054 года). Часть площадей сдана в аренду.

Имущественный комплекс расположен в поселке Металлострой, в Северном проезде, 3. Объект находится рядом с выездом на ЗСД, Московскую и Пулковскую трассы, Софийскую улицу и Колпинское шоссе.

На территории предприятия есть подъездные железнодорожные пути, которые позволяют расширить возможности логистики. Кроме того, имеется автомобильная эстакада, рассчитанная на одновременную погрузку/разгрузку до 11 большегрузных автомобилей. Комплекс оснащен электронными весами и лифтами грузоподъемностью до 3,2 тонны. Комбинат является одним из крупнейших предприятий города, предоставляющих комплексные услуги складской логистики, говорят в РАД, у него есть вся необходимая современная инфраструктура для приема, хранения и реализации различных товаров.

производство

Материалы полосы подготовила Евгения ИВАНОВА

Бетонные перспективы

Бетонный завод в подмосковных Химках выставлен на открытые торги. Продукция предприятия охватывает около 40% рынка Химок.



РОССИЙСКИЙ аукционный дом назначил торги на 14 декабря, начальная цена лота — 600 млн рублей.

Действующее предприятие принадлежит АО «Образ жизни». В состав объекта входит комплекс производственно-складских зданий общей площадью 10 000 кв.м и участок размером 4,74 га.

Предприятие выпускает более 50 видов продукции: все виды бетона, керамзитобетонные блоки, забивные сваи, тротуарную плитку, садовый бордюр, декоративные изделия из камня и железобетонные изделия. У него есть действующие договоры о поставке товара на ближайшие стройки (ЖК «Ленинградский», ЖК «Го-

род» и др.). Часть площадей завода сдана в аренду.

Предприятие расположено на Заводской ул., 1, в районе производственно-складской застройки, недалеко от Ленинградского, Вашутинского, Лихачевского и Международного шоссе, трасс М11 и МКАД. Есть собственная железнодорожная ветка.

Химкинский бетонный завод — один из крупнейших поставщиков бетона в Московской области, говорят в РАД. «На сегодня его продукция охватывает около 40% рынка Химок, это примерно каждый третий строящийся объект», — рассказывает директор московского филиала РАД. В ближайшем окружении уже идет и запланировано строительство большого числа объектов. Поэтому предстоящие торги могут привлечь девелоперов, интересы которых сосредоточены в этой зоне». Окупаемость инвестиций продавец оценивает в шесть лет.

регионы

Мещанское предложение

В центре Ульяновска готовятся к продаже два здания бывшего радиотрансляционного узла общей площадью 1 200 кв.м на улице Бебеля. Одно из них — памятник, дом мещанина Кривога.

ГОРОДСКОЙ радиотрансляционный узел был подразделением технического центра «Электросвязи», затем вошел в состав ульяновского филиала ОАО «Волгателеком». Сейчас собственником числится макрорегиональный филиал «Волга» ПАО «Ростелеком». Объекты, отнесенные к категории непрофильных активов, предлагают по отдельности.

Комплекс расположен недалеко от главной городской магистрали — улицы Гончарова. Дом под номером 21 — советская постройка площадью около 800 кв. м. Размер участка под ней — 1575 кв.м. Имущество оценили в 19 млн рублей.

Второй лот — краснокирпичный памятник муниципального значения, двух-

этажный дом мещанина Кривога, построенный в 1908 году. Он находится в историческом центре города, на улице Бебеля (историческое название — Чебоксарская). Площадь дома — менее 500 кв.м, участка под ним — около 1500 кв.м. Стоимость — 11 млн рублей.

В разных документах памятник называют то жилым домом Кононова, то домом мещанина Кривога. Согласно историческим данным, с 1867-го по 1903-й здесь стояла усадьба мещанина Ивана Кононова. В августе 1903-го Кононовы продали принадлежавший им деревянный дом крестьянам Костромской губернии Беловым, но уже в 1907-м домовладение числится за симбирским (прежнее название



Ульяновска — Симбирск) мещанином Емельяном Кривовым, который и построил здесь здание, дошедшее до наших дней. Сейчас оно находится в аварийном состоянии и требует капитального ремонта.

анонс

Инвесторов приглашают на посадку

Компания «Госземкадастръемка» продает через Российский аукционный дом шестиместный грузопассажирский самолет типа М-101 Т «Гжель». Он предназначен для бизнес-авиации, может использоваться в качестве авиатакси, а также для аэрофотосъемки и геофизических работ.

М-101 Т «ГЖЕЛЬ» — ближнемагистральный самолет, разработанный Экспериментальным машиностроительным заводом имени В.М. Мясищева (100% его акций принадлежат Объединенной авиастроительной корпорации) в конце прошлого века. Первый его полет прошел в 1995 году. Выпускался на нижегородском авиастроительном заводе «Сокол». На сегодня производство самолетов прекращено. А всего их было выпущено 26 штук.

Технические характеристики борта: длина — 10,1 м, высота — 3,3 м, мас-

са пустого судна — 2190 кг, максимальная взлетная масса — 3270 кг. Экипаж состоит из одного-двух пилотов. Летные характеристики: максимальная скорость — 430 км/ч, крейсерская скорость — 340 км/ч, практическая дальность — 1100 км, практический потолок — 7600 м, длина разбега — 590 м, длина пробега — 470 м. Самолет оснащен турбовинтовым двигателем М-601F чешской фирмы «Моторлет». Отличительная особенность воздушного судна такого типа — его экономичность. Расход авиационного керосина — 80–100 кг на час

полета, или 2,7–3,3 кг на одного пассажира на 100 км, что сопоставимо с расходом топлива легковых автомобилей. В том числе поэтому самолет можно использовать как авиатакси. Кстати, прежде им владела авиакомпания «Авиа Менеджмент Групп» (такси Dexter), но потом она заменила эту модель на швейцарские самолеты Pilatus PC-12.

Выставленный на торги самолет изготовлен в 2006 году. Сейчас базируется на аэродроме Сорново в Нижнем Новгороде.

Аукцион назначен на 2 декабря. Стартовая цена лота — 10,19 млн рублей.

анонс

Юлия МИХЕЕВА

«Дон Кихот» из Казани

В историческом центре Казани на торги выставлена комфортабельная гостиница «Дон Кихот» с рестораном. Цена на старте — 140 млн рублей.

ОТКРЫТЫЙ аукцион состоится 29 ноября в конференц-зале казанского «Арт Отеля» на ул. Островского, 33. Его организует Российский аукционный дом. Сумма задатка для претендентов — 7 млн, шаг — 700 000 рублей. Собственник объекта — компания «КапиталДевелопмент». Комплекс находится в ипотеке у Сбербанка и реализуется с согласия залогодержателя.

Гостиница категории три «звезды» открылась в 2014 году недалеко от железнодорожного вокзала на ул. Бурхана Шахиди, 11/16. Двухэтажное здание с двумя гаражами общей площадью около 1954 кв.м рассчитано на 29 номеров. В общей сложности там могут разместиться 58 гостей. Стоимость номера сейчас варьируется от 2000 до 4700 рублей в сутки. Ресторан отеля «Санчо Панса» располагает двумя залами: основной вмещает до 50 человек, VIP — 12. Есть также оборудованный конференц-зал на 60 посадочных мест.

«Дон Кихот» обустроен в историческом особняке Н.Ф. Половникова (постройка начала XX века). Дом стоит в Стротатарской слободе, в километре от Кремля, включен в перечень объектов культурного наследия регионального значения (охранное обязательство действует с 2012-го). То же касается и территории гостиницы: надел площадью 1456 кв.м входит в список достопримечательных мест «Культурный слой исторического центра Казани XI–XVIII веков».

Туризм в Татарстане заметно оживился за последние пять лет. Толчком для развития гостиничных услуг, безусловно, послужили такие масштабные события, как Универсиада 2013 года и Чемпионат мира по водным видам спорта 2015-го. А через два года ожидаются еще и матчи Чемпионата мира по футболу.

В итоге за три предыдущих года общее число объектов гостеприимства в республике выросло более чем на четверть. А количе-

ство гостиниц в столице Татарстана перевалило уже далеко за сотню; их общий фонд — около 7000 номеров. К классу три «звезды» относятся свыше 40 отелей. Для сравнения: десять лет назад в городе было всего 37 заведений.

Растет и турпоток: за январь — август этого года Казань посетили 2 млн туристов, к концу года показатель должен вырасти до 2,5 млн человек, прогнозируют в местном Комитете содействия развитию туризма. Если расчеты оправдаются, это на 400 000 человек превысит прошлогодние показатели. По данным сервиса RoomGuru.ru, составившего минувшим летом рейтинг самых востребованных городов России для внутреннего туризма, Казань входит в тройку лидеров. Больше других столицу Татарстана посещают жители Москвы, Петербурга, Самары, Уфы и Нижнего Новгорода. Количество зарубежных гостей за год выросло на 6%. Больше всего иностранных туристов приехало из Китая, Германии, Франции, Италии и США. Средняя загрузка отелей по сравнению с прошлым годом выросла с 55 до 61%. В дни проведения крупных мероприятий (как, например, июльский гастрономический фестиваль) она достигала 90%.

регионы

Евгения ИВАНОВА

Памятник эпохе

Российские железные дороги выставили на торги принадлежащий им недостроенный пансионат в поселке Уч-Дере (Лазаревский район Сочи). Огромный комплекс, который возводили строители БАМа, продают под снос.



САНАТОРИЙ высотой 16 этажей и проектной площадью около 34 000 кв.м (номерной фонд — 524 комнаты) начали возводить в 80-х годах прошлого века. Однако стройка замерла вскоре после распада Советского Союза. Более 20 лет бетонная коробка недостроя (степень готовности — 59%) стоит в том виде, в ко-

тором ее оставили рабочие, и постепенно разрушается. Консервация объекта не проводилась. В том, что достраивать его нет смысла, уверен и собственник — Российские железные дороги.

Площадь участка под конструкцией — 47 561 кв.м. Он находится в 28 км от Сочи и в 22 км от Дагомыса. Недалеко проходит дорога федерального значения (трасса М27). Расстояние до моря — около 500 м. По соседству находится пансионат «Белые ночи» и жилье дома.

Уч-Дере — небольшой курортный поселок на берегу Черного моря, между Дагомысом и Лоо. Считается тихим местом, ценится за чистое море и большой пляж из мелкой гальки.

Объект выставлен на голландские

торги, их проводит Российский аукционный дом. Аукцион назначен на 8 декабря. Стартовая стоимость — 243,5 млн рублей. Цена отсечения — 196,5 млн. Размер шага — 4,69 млн рублей.

В РАД уверены, что недострой удастся реализовать, ведь Сочи остается курортом номер один в стране и пользуется высоким спросом. По данным Управления по курортному делу и туризму Сочи, в этом году в пик сезона загрузка отелей достигала 94% (летом прошлого года — порядка 80%). Особенно популярны у отдыхающих современные отели уровня четыре и пять «звезд» с системой питания «все включено» либо «полный пансион», полюболюбившие россиянам за границей. Из-за растущего потока гостей некоторые туроператоры в этом сезоне столкнулись с проблемой дефицита мест и овербукинга. Отель, который можно будет построить на участке железнодорожников, гарантированно получит хорошую загрузку и окупится в короткие сроки, полагает продавец.

подробности

Евгения ИВАНОВА

Игры для инвесторов

Повторные торги за здание теннисной академии (6100 кв.м) во Всеволожске (Ленинградская область) и за право аренды участка размером 2,5 га пройдут 23 ноября.

СЕЙЧАС на ул. Достоевского, 26 работает ООО «Всеволожская детская теннисная академия» (ВДТА), которое и является владельцем объекта. Часть площадей сдана в краткосрочную аренду гериатрическому центру «Опека» под пансионат для пожилых людей. Здание, построенное около десяти лет назад, находится в хорошем состоянии.

На территории теннисной школы есть семь грунтовых летних кортов, четыре крытых стационарных корта, тренажер-

ный зал с современным инвентарем, раздевалки, кафе и парковка. В школе могут одновременно обучаться до 120 детей. Возможно и обучение в форме пансиона: ученики проживают в ВДТА и ходят в ближайшую общеобразовательную школу.

Объект продают по голландской схеме. В ходе торгов цена будет постепенно снижаться на шаг аукциона. Потенциальный покупатель имеет возможность приобрести актив со значительной скидкой. Минимальная цена — 153 млн рублей

(начальная — 200 млн). Шаг на повышение — 300 000 рублей, на понижение — 1 175 000 рублей.

«Мы считаем чрезвычайно важным найти инвестора среди профильных компаний. Академия имеет многочисленные награды, в том числе всероссийского масштаба, ее ученики регулярно побеждают в престижных соревнованиях. Кроме того, объект расположен в рекреационной зоне, что полностью исключает его приспособление под другие цели», — комментирует Ольга Желудкова, начальник департамента по работе с проблемными и непрофильными активами банков Российского аукционного дома (продавец).

хроника

Дольщикам помогут землей

Российский аукционный дом готовит сделку по продаже 50 га под жилье в Приморском районе Петербурга (на Глухарской улице, в микрорайоне Каменка). Для продажи территория поделена на восемь отдельных лотов размером от 3,6 до 8,5 га. Согласно утвержденному проекту планировки здесь можно возвести квартал общей площадью около 1,8 млн кв.м, из которых около 800 000 кв.м — жилье.

Участки принадлежат ООО «Простор», к которому они перешли от ГК «Город». Вырученные от продажи средства пойдут на застройку трех проблемных объектов «Города»: ЖК «Ленинский парк», «Морская звезда» и «Прибалтийский». В результате свои квартиры получат около 1800 покупателей, заключивших договоры с «Городом».

Земли не имеют обременений и будут переданы новому застройщику без каких-либо обязательств перед дольщиками, подчеркивают в РАД. На них уже выданы градпланы. Суммарная стоимость всей территории — около 8 млрд рублей.

«Мы прогнозируем высокий спрос на участки в Каменке. Это предложение поистине уникально. Средневзвешенная нагрузка на метр улучшений составит 10 150 рублей. Это очень умеренная цена, ниже среднерыночной», — комментирует Андрей Степаненко, генеральный директор РАД.

Территориальное преимущество



Торги по продаже помещения, которое занимает московская сеть баров-ресторанов «Территория», пройдут 23 декабря. Площадь встройки на Волгоградском пр., 108 — 567,4 кв.м. Она сдана в аренду до 2021 года, при этом договор предусматривает досрочное внесудебное расторжение в течение двух месяцев.

Помещение расположено в двухэтажном кирпичном здании в районе со сложившейся жилой застройкой, рядом со станцией метро «Кузьминки». Оно занимает цокольный и второй этажи. Есть два входа (с проспекта и со двора).

Начальная цена — 60 млн рублей. «Это готовый арендный бизнес со сроком окупаемости менее пяти лет», — говорит Дмитрий Альтбегин, заместитель директора московского филиала РАД. — Объекты со схожей локацией и параметрами продают в среднем по 140 000 рублей за кв.м, что на 30% выше начальной цены объекта на Волгоградском проспекте».

Проектная скидка



В Сургуте продается пятиэтажное здание проектного института ОАО «ЗапсибНИИЭП» общей площадью 4177,9 кв.м, расположенное на участке размером 3505 кв.м (участок, как и здание, оформлено в собственность). Институт находится на ул. Энергетиков, 20, в Центральном районе города. Техническое состояние — хорошее. На каждый этаж оформлено отдельное свидетельство о праве собственности. Есть внутренняя парковочная зона. На большинство помещений оформлены действующие договоры аренды. Объект продают в рамках банкротства посредством публичного предложения.

Залоговый кредитор — ПАО «Сбербанк России», организатор торгов — Российский аукционный дом.

Аукцион начался в середине октября со 116,8 млн рублей и завершится 30 ноября на отметке 93,44 млн. Победителем станет тот, кто сделает первое предложение по цене.

Сбербанк зовет по грибы

Российский аукционный дом выставил на торги фабрику по выращиванию шампиньонов в городе Тихвине Ленинградской области. Состояние комплекса, согласно отчету оценщика, хорошее, физический износ не превышает 10%. Тепличный комплекс принадлежит компании «Весна-Тихвин», признанной банкротом по инициативе 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 — по совокупности около 5000 кв.м. Обременение лота — ипотека в пользу Сбербанка.

Аукцион пройдет 13 декабря, стартовая цена — 80,8 млн рублей.

Евгения ИВАНОВА


приватизация

Евгения ИВАНОВА

Электронная зависимость

Федеральное правительство взяло курс на электронную коммерцию. На электронные площадки возлагаются большие надежды, в том числе такие неожиданные, как противодействие коррупции. Как «железные» продавцы впишутся в рынок приватизации и продаж имущества госкорпораций? Где происходит разделение функций между электронной площадкой, организатором торгов и профессиональным брокером? И должны ли они сотрудничать? Об этом шла речь на «круглом столе» «Рынок государственной и корпоративной собственности в эпоху электронной коммерции», организованном Российским аукционным домом.



В ВОПРОСАХ приватизации (как и многих других) нашу страну последние двадцать лет бросало в крайности: чековые и залоговые аукционы, ваучеры, подача предложений по цене в конвертах с непонятной процедурой их вскрытия, классические торги в зале — с аукционистом и непременным молотком... А сейчас — электронные аукционы. «Но во всем мире от Нью-Йорка до Юго-Восточной Азии процесс организован иначе: хочешь сделать приобретение по Интернету — пожалуйста, хочешь в зале, в конверте, по телефону — тоже пожалуйста. А у нас либо так, либо вот эдак», — рассуждает Андрей Степаненко, генеральный директор Российского аукционного дома и вице-президент Российской гильдии управляющих и девелоперов.

Шесть электронных площадок, которые должны организовать продажу приватизируемого федерального имущества, правительство утвердило в декабре прошлого года, но торги на них до сих пор не начались. (Правда, первые аукционы обещают объявить в ноябре — последний необходимый документ уже подписан.) Зато правила игры уже сейчас обещают изменить.

«Чтобы организовать приватизацию, чтобы обыватель смог максимально комфортно ощущать себя в этом процессе, у этих площадок, как минимум, должен быть одинаковый интерфейс», — говорит Иван Безменов, заместитель директора Департамента корпоративного управления Минэкономразвития России. — Сейчас много схем продажи: конфискат, приватизация, аренда. Так много, что участвовать в торгах могут в основном профессионалы. Требуется унификация. Мы движемся в этом направлении. Второе направление — сокращение числа электронных площадок. Сейчас в области закупок их пять, в сфере приватизации — шесть. Минкомсвязи предлагает различные варианты создания единого окна, единой электронной площадки и т. п.»

ПРОБЛЕМЫ УПАКОВКИ

Пока законодатель готовится к новым революциям, участники рынка работают с тем, что есть. Важный для них вопрос — предпродажная подготовка. Ведь сама по себе электронная площадка — лишь инструмент, который не «упаковывает» объекты к продаже, не ищет покупателей и т. п. Имущество на торги обычно выставляют в том состоянии, в котором оно пребывает. Это большой минус: чем лучше состояние объекта, тем больше возможный спрос.

С другой стороны, есть консультанты — профессионалы, которые как раз и занимаются тем, что «упаковывают» лоты, рассказывают о них, привлекают инвесторов. Но у них нет электронных площадок. (РАД, который является профессиональным продавцом и имеет собственную электронную площадку, можно назвать исключением.)

«Мы вообще не используем электронные площадки. Нам кажется, этот канал не обеспечивает нашим клиентам-продавцам максимальной стоимости и качества покупателя. Но в будущем, конечно, они станут интересным каналом. Все будет зависеть от законодательства и того, насколько продукт будет подготовлен к продаже», — говорит Константин Лебедев, партнер, руководитель отдела оценки компании Cushman & Wakefield. — Сейчас электронные торги анонсируют как прозрачный и однозначный механизм, когда у вас есть доступ практически ко всей информации. Но есть очень много моментов, которые не видны на поверхности».

«Что иногда происходит с активами, выставленными на продажу? Информация крайне скудная, данных о текущем состоянии нет, максимум — какие-то обзорные сведения о правоустанавливающих документах. Объект не удается идентифицировать, и на него вообще нет спроса», — согласен Виктор Козин, вице-президент Группы ВЕСАР. — Когда мы гото-

вим автомобиль к продаже, ни у кого не возникает вопроса, надо ли его почистить и отполировать и стоит ли потратить 5000 рублей, чтобы повысить цену на 25000. А с недвижимостью почему-то не так».

«Консультанты понятия не имеют об электронных торговых площадках, то есть не видели, не слышали и знать не знают», — уверен Андрей Бойко, коммерческий директор B2B-Center. — У большинства участников рынка представление об этих площадках поверхностное. Площадка не заменяет консультанта, это место, в которое не нужно ездить. Люди могут находиться в разных концах России и участвовать в том аукционе, к которому их, может быть, подготовили консультанты. Это не технология, не оценка, не подготовка. Мы вообще не имеем к этому отношения».

Есть и другая проблема. Некоторые клиенты вообще не готовы к аукционам, уверен Илья Шуравин, управляющий партнер Rusland SP. Они не хотят тратить время на торги, хотя в принципе готовы покупать и согласны на цену, которая устраивает продавца. Однако сама процедура им не подходит.

«Мы работаем с известной азиатской гостиничной сетью. Они спрашивают: «Почему обязательно аукцион? Мы вам и так сделали сделку: заплатили проценты, год структурировали технический аудит». А мы им отвечаем, что по-другому у нас невозможно. Хотя речь идет об имуществе государственной компании, оформленном в ее собственность. А точнее, об объекте незавершенного строительства», — приводит случай из практики г-н Степаненко.

ДЕНЕГ НЕТ

Правительство требует от крупнейших госкомпаний принимать планы реализации непрофильных активов и избавляться от них. Собственники вынуждены это решение исполнять. «Сейчас многие пытаются разобраться с активами, некоторым корпоративным собствен-

никам сложно оценить, что у них есть, — рассказывает г-н Козин. — Но, когда мы предлагаем заключить соответствующий договор, они говорят: «У нас бюджет».

«Мы не жадничаем. Для нас реализация непрофильного имущества — это часть повышения эффективности операционной деятельности. Вырученные деньги мы тратим на актуальные нужды. Поэтому заинтересованы в том, чтобы продавать максимально быстро, эффективно и дорого», — говорят в ПАО «ФСК ЕЭС» — Но у корпораций есть собственные цели. У нас — управление объектами национальной энергетической сети, хозяйствование. Мы весьма зарегулированная структура и не вкладываем дополнительные деньги в имущество, выставленное на продажу». «Мы, конечно, стараемся, чтобы актив был чистый, чтобы были зарегистрированы права собственности. Но инвестировать в какие-то улучшения, в повышение инвестиционной привлекательности — нет», — добавляет Павел Лобов, начальник департамента управления собственностью ОАО «Россети».

«Мы будем привлекать консультантов, но они должны понимать, что одним из критериев при выборе кандидата станет количество реализованного им неликвида. В правительстве нам поручили сократить операционные затраты на 20%, и мы готовы потратить сколько угодно, лишь бы продать эти активы. Однако нужно помнить, что мы предлагаем такое имущество, которое никто практически не покупает, — делится опытом Галина Горина, заместитель директора департамента по управлению имуществом ПАО «РусГидро». — У нас есть порядка 350 квартир, которые остались после строительства ГЭС — в поселке Талакан, 300 км до китайской границы. За семь лет удалось продать только пять из них. И консультанты здесь вряд ли помогут. Поэтому мы договариваемся с местными, чтобы уступить имущество по балансовой цене и, по крайней мере, не платить налог на имущество и т. д. Железнодорожные ветки и пути — это неликвид, и ни у кого нет денег на содержание таких активов».

ДОСЬЕ

Площадка lot-online Российского аукционного дома запущена в 2009 году. В 2015-м Правительство РФ включило ее в перечень из шести электронных площадок, отобранных для проведения торгов по приватизации госимущества. Lot-online уже имеет опыт работы с имуществом в рамках приватизации. В 2011–2014 гг. на площадке проходили торги по приватизации коммерческой недвижимости Петербурга. Со средним коэффициентом превышения 1,4 было реализовано 343 объекта на общую сумму 1,91 млрд рублей. В конце 2015-го заключен договор о проведении на lot-online аукционов по высвобождаемому движимому имуществу Минобороны. Срок действия контракта — 5 лет. По предварительной оценке, сумма сделок может составить 10–15 млрд рублей (около 3 млрд рублей в год).

По данным на конец 2015-го, общая стоимость сделок, заключенных на площадке, составила 49,6 млрд рублей. Сегодня на lot-online продается имущество в рамках приватизации, а также высвобождаемое военное имущество, непрофильные активы госкомпаний, имущество должников (банкротов), активы частных собственников, непрофильные банковские активы. В числе клиентов — ПАО «Сбербанк», ОАО «РЖД», концерн ВКО «Алмаз-Антей», АО «Росгеология», ОАО «РОСАТОМ», ПАО «ФСК ЕЭС», Министерство обороны РФ и др.