

Газовые инвестиции .....	10
Драгоценное предложение .....	10
КОТ в Анапе .....	11
Южносибирский ритейл .....	11
Кризисная приватизация ....	12

**prime location**

Наталья АНДРОПОВА

# Виды на Кремль

**АО «Гарнизон» (бывшее ОАО «Оборонсервис») продает участок рядом с Московским Кремлем. Открытый английский аукцион назначен на 23 сентября. Начальная цена лота — 800 млн рублей.**

СОБСТВЕННИК актива — АО «Красная Звезда» (входит в АО «Гарнизон»). По его поручению Российский аукционный дом выставил на продажу пятно площадью 1600 кв.м с постройками. Это территория бывшего военного предприятия «12 Центральная типография». Точный адрес объекта: Москва, Староваганьковский переулок, владение 17.

Объект никому не продан, не заложен, не является предметом судебного разбирательства, не обременен правами третьих лиц, не находится под арестом, говорит продавец. Здания, стоящие на нем, не являются объектами культурного наследия.

Надел находится в квартале между Староваганьковским и Крестовоздвиженским переулками, улицами Знаменка и Воздвиженка между станциями метро «Арбатская», «Боровицкая», «Александровский сад», «Библиотека им. Ленина». В непосредственной близости — дом Пашкова и Александровский сад. До Московского Кремля — 800 метров, до Старого Арбата и храма Христа Спасителя — примерно столько же.

Пятно такой площади в самом центре Москвы как нельзя лучше подходит для элитного

жилого дома. По официальным данным, столичная Градостроительная комиссия еще в декабре 2014 года одобрила проект реконструкции квартала 37 в районе Арбата. По утвержденной концепции имеющиеся на реализуемом участке постройки подлежат сносу. Здесь предусмотрено строительство жилья с паркингом и зеленой зоной — восьмизэтажный дом общей полезной площадью 3800 кв.м (это 28 квартир в среднем по 97 кв.м).

Заявки на участие в аукционе принимают до 21 сентября, задаток в размере 80 млн рублей необходимо перевести до этой даты. Шаг на повышение составит 10 млн рублей.

«Такое предложение — абсолютный эксклюзив, поэтому мы уверены, что оно заинтересует инвесторов вне зависимости от конъюнктуры рынка. Особенность современного Арбата — отсутствие новой жилой застройки и реализация исключительно проектов реконструкции исторических зданий. А выставленный на торги участок предполагает как раз новое строительство. Из окон верхних этажей здания будет открываться вид на Кремль», — комментирует Андрей Степаненко, генераль-



На месте существующего здания можно построить элитный жилой комплекс общей площадью 3800 кв.м (28 квартир).

ный директор Российского аукционного дома.

Участок в Староваганьковском переулке — второй крупный объект в Москве, выставленный на продажу «Гарнизон». С РАД в конце 2014 года по результатам конкурса заключен договор о реализации на аукционах недвижимости, земельных и промышленных активов, принадлежащих структурам холдинга.

Первые крупные торги по имуществу бывшего «Оборонсервиса» в Москве состоялись 6 мая 2016-го. На них был продан участок размером 6 га на Гжатской улице. В аукционе участвовали 10 ведущих строительных компаний столицы. Лот ушел с превышением почти в 1 млрд рублей, его приобрела девелоперская компания «Пионер» за 2,273 млрд рублей.

**анонс**

Евгения ИВАНОВА

# Армейский магазин

**В начале сентября в Подмоскowie пройдет международный военно-технический форум «АРМИЯ-2016». В программе помимо дискуссий и демонстрация военных достижений — торги Российского аукционного дома по высвобождаемому военному имуществу.**

С 6 ПО 11 СЕНТЯБРЯ в конгрессно-выставочном центре Военно-патриотического парка культуры и отдыха Вооруженных сил РФ «Патриот» в городе Кубинке Московской области пройдет ежегодный форум «АРМИЯ». В нем примут участие представители научных организаций, предприятий оборонно-промышленного комплекса, а также потребители продукции и услуг военного и двойного назначения из России и других стран.

Один из участников форума — Российский аукционный дом, который в рамках контракта с министерством реализует высвобождаемое военное имущество. Прямо на территории «Патриота» компания проведет несколько аукционов (6, 7, 8 и 10 сентября). В будние дни планируют продавать крупные лоты, интересные малому и среднему бизнесу, например полевые кухни. Лоты попроще, интересные обычным посетителям, можно будет приобрести в субботу. В списке объектов — пилотки, термосы, подкладочная ткань, сапоги и т.п. В целом — исторические раритеты, по разным причинам утратившие актуальность для современных войск, но сохранившие утилитарную ценность.

Торги призваны разнообразить программу серьезного мероприятия наряду с возможностью «покататься» на танке и «полетать» на вертолете на военных тренажерах, посмотреть фигуры высшего пилотажа в исполнении профессионалов и пр. Впервые на «АРМИИ» аукционы провели в прошлом году. Минобороны выставило военную технику, автомобили и запчасти к ним, устаревшую экипировку. Граждан товары заинтересовали. Например, 10 военных автомобилей ушли в общей сложности за 1,2 млн рублей. Самая активная борьба шла за грузовики «Урал-4320».

Для потенциальных покупателей в РАД отмечают, что просто так прийти и купить «с витрины» понравившийся лот не получится. К участию в аукционах допустят только зарегистрированных участников, которые заранее подали заявки в московском офисе продавца.

**ИТОГИ**

Подготовила Юлия МИХЕЕВА

# Кризисная приватизация

**Одна из сессий Петербургского экономического форума в этом году была посвящена приватизации и эффективному управлению государственными активами. Что сейчас главное — деньги или структурные реформы?**

БУДЕТ ли государство продавать имущество по нынешним низким ценам? Каковы критерии успеха приватизации в России в условиях, когда действует много негативных факторов? Далеко не на все вопросы удалось ответить однозначно.

По отчету Счетной палаты, в план приватизации 2014–2016 годов было включено 977 акционерных обществ, из них продано только 210. Из 491 ФГУПа преобразовано 35 (еще 65 получили необходимые разрешения). Помимо акционирования предприятий и продажи акций теперь доступна еще приватизация имущества казны: там находится порядка 1500 объектов, из которых за два года продано 50. Результаты не особо оптимистичные, сетует директор СП Наталья Бочарова. «За три

года в уставный капитал уже акционированных компаний государство вложило 607 млрд рублей, — добавила она. — Сумма сопоставима с дивидендами, полученными

от управления этими госкомпаниями. То есть, по сути, мы могли вообще ничего не делать, а финансовый результат был бы тем же. В 2015-м мы продали предприятий

на 7,2 млрд рублей. Но ни одного крупнейшего пакета акций не реализовано».

Продолжение на стр. 12



Фото Ильи Выдревича

## прямая речь

NEW

### Константин РАЕВ: «Основная проблема залогов — неликвидность»

Общая стоимость активов, выставленных на продажу в рамках процедур банкротства по всей стране, составила в 2015 году 2,2 трлн рублей. За последние пару лет объем залогового имущества банков увеличился минимум вдвое. К началу 2017-го многие из этих активов должны выйти на рынок. О проблемах банков при работе с такими объектами рассказывает первый заместитель генерального директора Российского аукционного дома Константин Раев.



В ближайшие годы проблемное имущество станет одной из важнейших составляющих рынка недвижимости. Сдержанная банковская оценка говорит о 30%-м увеличении этого сектора в 2015-м. Но, например, на площадке «Все залого», где в последние годы аккумулируется значительный объем проблемного имущества, в частности от Сбербанка и Агентства по страхованию вкладов, рост предложения за прошлый год превысил 200%.

Основной проблемой залоговых активов традиционно считается неликвидность. Но она закладывается в самом начале процесса ипотечного кредитования. И связана с тем, что банки, будучи нацелены на выдачу займа, всю схему подчиняют решению этой задачи, не уделяя достаточного внимания изучению залога. Второй важнейший момент — его сохранность. В идеале банк должен не только смотреть, что он взял, но еще и следить, чтобы этот объект не исчез. В нашей практике был случай, когда мы получили пакет документов по складскому комплексу. Выехали на место для осмотра, а там — чистое поле, даже не огражденное. Никаких признаков объекта недвижимости, если он вообще когда-то существовал, там не оказалось.

Последний момент — оценка для продажи. Завышенная в момент выдачи кредита, она автоматически тянет за собой чрезмерную стартовую стоимость торгов.

В итоге неликвидность залогового имущества складывается из двух составляющих: завышенной цены при низком качестве самого залога. Такое сочетание никак нельзя назвать перспективным с точки зрения рынка. Но как только банки начнут рассматривать залоговые объекты с точки зрения перспектив реализации, это имущество превратится в доходный актив.

Уже сейчас держатели объектов иногда занимаются их развитием, что не только увеличивает будущую стоимость активов, но и повышает вероятность найти покупателя. Однако это обременительная деятельность. Благодаря ей можно попытаться исправить недочеты, допущенные на этапе получения имущества в залог. Но ведь гораздо проще проверить предмет залога на этом этапе, чем дофинансировать его для продажи после дефолта заемщика.

Кстати, высоколиквидные активы зачастую скрываются за не очень понятной формулировкой «продажа прав требований». Это более сложная схема сделки. Но рынок, особенно его крупные игроки, уже научился работать с этим товаром. На такие торги выставляют требования к должникам, обычно с дисконтом — около 30%. Покупатель приобретает долги, фактически получая залог, которым обеспечивалась выдача кредита. При этом реальная рыночная стоимость имущества бывает намного (даже в разы) выше суммы требований банка. Плюс он еще находится «в рынке» и сохраняет все свои ликвидные качества. Например, мы продавали права требования Сбербанка к ООО «Курганнефтепродукт», которое через свою дочернюю структуру владеет современным нефтеналивным терминалом в Таганроге.

Существуют все предпосылки к тому, что залоговые объекты станут частью эффективного рынка российской недвижимости. Во-первых, широко обсуждается необходимость создания единого публичного ресурса, который аккумулировал бы все проблемные активы: «банкротные», в исполнительном производстве, в собственности банков. Это бы существенно упростило поиск потенциального покупателя. Во-вторых, банки стали активнее прибегать к публичным аукционам и привлекать профессионалов к продаже проблемных активов.

## редевелопмент

Юлия МИХЕЕВА

### Газовые инвестиции

Российский аукционный дом выставил на продажу завод «Газаппарат», который занимает 2,66 га на ул. Профессора Качалова, 3. Цена лота — 650 млн рублей.

УЧАСТОК расположен в общественно-деловой подзоне (ТД1-2\_1). Общая площадь имеющихся построек — 29 500 кв.м, некоторые из них сдают в аренду.

Проект планировки территории, в которую попадает и это пятно, утвержден еще в 2010 году. По нему здесь можно строить офисы с паркингом общей площадью 138 420 кв.м. Разрешенная высота — 42 метра.

Расстояние до станции метро «Площадь Александра Невского» — полтора километра.

Сейчас старые промышленные кварталы в районе Обводного канала, проспекта Обуховской Обороны и улицы Профессора Качалова постепенно вовлекаются в редевелопмент, превращаясь в офисную и торгово-складскую зону. Большинство расположенных там контор относится к классу С. Их сдают в аренду в среднем по 650–750 руб./кв.м в месяц. Первые этажи в советских производственно-складских корпусах предлагаются за 350–

450 руб./кв.м, вторые и третьи — от 220 до 350 рублей. Магазины расположены в основном во встройках. Это специализированные торговые точки, реализующие инструменты, запчасти и т.п. На соседнем с «Газаппаратом» участке (на углу с Мель-

ничной улицей) компания «КВС» строит бизнес-центр класса В+ и центр оптовой торговли. А на Мельничной ул., 8 находится БЦ «Премиум», позиционируемый собственником как объект класса А. Арендные ставки — 950–1200 руб./кв.м в месяц.

## МНЕНИЯ ЭКСПЕРТОВ

**Анна СИГАЛОВА, заместитель директора департамента инвестиционных услуг Colliers International в Санкт-Петербурге:** — Объект расположен вблизи от центра города, в пешеходной доступности от метро. В перспективе здесь появится выезд на Синюшью набережную и мост Александра Невского. Назначение участка, его правильная форма и близость набережной позволяют возвести апартаменты, что стало бы самой доходной функцией. Участок принадлежит одному юрлицу и находится на окраине промзоны, что повышает его привлекательность. Время редевелопмента территорий у Обводного канала рано или поздно наступит, этот проект может стать пионерским.

**Игорь КОКОРЕВ, руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St. Petersburg:** — Участок предлагают задействовать под крупный общественно-деловой комплекс. Однако эта часть города пока не относится к престижным деловым зонам и имеет преимущественно индустриальный имидж. С учетом общего падения интереса к строительству офисов благоразумно будет рассмотреть другие варианты, например реконструкцию существующих построек под коммерческие цели. Возможно изменение функционала на жилье или апартаменты, но такая корректировка требует более тщательной проработки.

## новый курс



Здание на Вознесенском пр., 26 передано в управление дочерней структуре РАД.

«РАД. Управление активами» заключило договоры на техническую эксплуатацию (facility management) двух зданий и с августа приступило к работе.

Оба комплекса расположены в самом центре Петербурга, относятся к клас-

Евгения ИВАНОВА

### Сетевой контракт

Дочерняя компания Российского аукционного дома, предоставляющая услуги по управлению недвижимостью, подписала контракты на эксплуатацию двух бизнес-центров в Петербурге.

су С. Первый находится на Невском проспекте, недалеко от Московского вокзала и площади Восстания. Его площадь — 7000 кв.м. Второй расположен на Вознесенском проспекте, недалеко от Исаакиевской площади и Мариинского дворца, где заседает городское Законодательное собрание. Его площадь — 5000 «квадратов».

Владелец несколько лет пытается продать их, однако пока безуспешно. Помещения в этих БЦ арендуют в основном научно-проектные фирмы. Часть здания на Невском занимает мини-отель.

«РАД. Управление активами» выполняет на объектах работы по техническому обслуживанию инженерной инфраструктуры, содержанию и уборке. На обслуживание объектов выделено 15 сотрудников, гово-

рит Армен Арутюнян, генеральный директор «РАД. Управление активами». Все работы, за исключением эксплуатации противопожарных систем, осуществляются самостоятельно. В планах управляющей компании на второе полугодие — добавить в свой портфель контракты не менее чем на 40 000 кв.м. Рассматриваются бизнес-центры всех категорий, торговые и гостиничные комплексы.

Помимо технической эксплуатации УК также занимается брокериджем, говорит г-н Арутюнян. Клиентам предлагают услуги по оптимизации работы доходных объектов, созданию стратегии развития, организации ремонтных и отделочных работ, сдаче площадей в аренду и сопровождению договоров и др.

## приватизация

Евгения ИВАНОВА

### Драгоценное предложение

Торги по продаже контрольного пакета акций компании «Алмазный мир» пройдут 10 ноября. Начальная цена выставленного на продажу пакета — 836 млн рублей.

НА АУКЦИОН попали 52,37% акций ОАО. Остальные принадлежат АК «Алроса» (47,37%) и миноритарным акционерам.

Главный актив предприятия — офисное здание площадью 46 900 кв.м на Смольной ул., 12 в Москве, рядом со станцией метро «Речной вокзал». В его помещениях работает большинство компаний — участников алмазного рынка страны. Площади, технологическое оборудование и сейфы здесь арендуют 155 предприятий. Из них 33 занимаются изготовлением ювелирных изделий, 30 — производством бриллиантов, 41 — оптовой и розничной торговлей ювелирными изделиями, 17 — оптовой

и розничной торговлей драгоценными камнями. Крупнейшие — филиал «АЛРОСА» (расположившийся на 5930 кв.м), компания — перевозчик ценностей «ТБСС» (2200 кв.м), Алмазная палата России.

Также в здании на Смольной улице находятся таможенно-логистический терминал для работы с драгметаллами и камнями и Центр оформления драгметаллов и драгоценных камней.

В собственность компании помимо этого здания оформлены прилегающий гаражный комплекс площадью 1100 кв.м и склад размером 179,4 кв.м на Кронштадтском бульваре, 38, стр. 8.

«Алмазный мир» образован в 1999 году на базе производственного комплекса ГУП «Московский завод «Кристалл». Компания не только сдает в аренду недвижимость, но и предоставляет сервисные услуги (реконструкция технологической оснастки, ремонт помещений и технологического оборудования, коммуникационные и медицинские услуги и т.п.).

Заявки на участие в торгах принимаются с 3 августа. Подать их можно в московском и петербургском офисах Российского аукционного дома, который проводит торги по поручению Росимущества.

## развитие территорий

Евгения ИВАНОВА

КОТ  
В Анапе

Рядом с Анапой продается участок под строительство микрорайона с малоэтажными домами, коттеджами и сопутствующей инфраструктурой. Начальная цена — 398 млн рублей.



Анапа входит в рейтинги самых популярных летних курортов у россиян, число отдыхающих каждый год стабильно растет.

ТЕРРИТОРИЯ площадью 44,2 га расположена рядом с курортом, в 2 км от Черного моря и 600 метрах от Чембуркского озера, известного лечебными грязями. Административно она входит в состав Красного Хутора. По южной границе проходит железная дорога (в пределах участка есть остановка). На севере пятно выходит к населенному пункту Верхнее Джемете и к Красному Хутору. Рельеф неровный: в сторону Анапы и Черного моря он понижается, за счет чего с участка открывается впечатляющий вид на город и побережье.

К продаже собственник разработал и утвердил проект планировки и проект межевания. По документам площад-

ка поделена на 25 участков. Их функционал — индивидуальные жилые дома (почти 22 га), малоэтажные жилые дома (около 1 га), а также деловые, общественные и коммерческие объекты (как вариант — апартаменты, гостиницы, торговые комплексы и т.п.). В проекте предусмотрены также соцобъекты, пожарное депо и др. Предполагаемое население — 1340 человек.

Водоснабжение предусмотрено от централизованной системы коммунальной сети «Водоканала», говорят в Российском аукционном доме (эта компания продает территорию по поручению собственника). Газоснабжение — от централизованной

системы, электроснабжение — от линий электропередач подстанции «Джемете».

«У участка хорошая транспортная доступность, что делает его привлекательным для реализации гостинично-курортного проекта: до железнодорожного вокзала — 1 км, до аэропорта — 13 км, до магистрали М-25 (Новороссийск — Керченский пролив) — 500 м», — говорит руководитель Юго-Западного филиала РАД Инна Череватая.

По данным Travel.ru, Анапа регулярно входит в топ-10 популярных летних направлений для путешествий с детьми (наравне с Симферополем, Сочи, Петербургом, Ялтой, Казанью и др.).

## prime location

Евгения ИВАНОВА

## Антиквариат для гостей

Бутик-отель «Бристоль» в центре Краснодара ищет нового владельца. Вместе со зданием и участком покупатель получит весь антиквариат, которым обставлена гостиница.

«БРИСТОЛЬ» — четырехзвездочный отель на 24 номера: 17 сьютов, три студии и четыре люкса. Он находится на ул. Калинина, 293. Это в шаговой доступности от центральной улицы города — Красной и примерно в 10 минутах езды до железнодорожного вокзала и аэропорта. К услугам туристов — деловая зона на четвертом этаже (конференц-зал на 70 человек, он же кинотеатр, и комната для переговоров на восемь персон), бар, библиотека, внутренняя парковка.

Имущественный комплекс гостиницы состоит из двух четырехэтажных зданий площадью 1651 кв.м и двух участков (по совокупности — 1691 кв.м). Вся не-

движимость оформлена в собственность. Средняя загрузка отеля по итогам прошлого года — 65%.

Среди других гостиниц города «Бристоль» выделяется интерьерами. Он обставлен антиквариатом рубежа XIX–XX веков: старинная мебель, люстры, gobелены, зеркала, фарфор, часы и картины. Антуража добавляет даламтин, который живет при отеле, встречает гостей на входе, играет с ними в холле и т.п. «Европейская роскошь французской буржуазии сочетается с уютом богатого дома русского дворянства», — без излишней скромности описывает объект владелец гостиницы.



Гостиницу продадут на аукционе 9 сентября. Торги готовит Российский аукционный дом. Стартовая цена — 350 млн рублей.

## регионы

Евгения ИВАНОВА

## Южносибирский ритейл

В Тюмени выставлен на продажу торговый центр формата DIY «Южный». Аукцион пройдет осенью. Торговый комплекс находится на ул. Мельникайте, 137 (1,5 км от центра Тюмени). Общая площадь здания — 23 000 кв.м. Вместе с ним покупателю достанется участок размером чуть более 1,5 га.

КОМПЛЕКС действующий, он целиком заполнен арендаторами, с которыми заключены долгосрочные договоры. Имеются наземный и подземный паркинги. Состояние объекта, по данным собственника, отличное.

Тюменская сеть «Южный» (в нее помимо комплекса на Мельникайте входит и ТЦ на Алебашевской ул., 19) занимает лидирующие позиции в городе в формате торговли DIY, занимая около 25% рынка в этом сегменте, говорят в Тюменском филиале Российского аукционного дома (компания продает объект по пору-

чению собственника). Ассортимент гипермаркета насчитывает 60 000 единиц товаров для дома, дачи и сада: строительные и декоративно-отделочные материалы, освещение и электротовары, напольные покрытия, кухни, сантехнику, двери, инструменты и т.п.

Точная дата торгов еще не назначена, но ориентировочно аукцион пройдет во второй половине октября. Стартовая цена — 800 млн рублей.

По данным ГК «Денова», в Тюмени функционируют 28 торговых центров: 15 классических, шесть специализированных

и семь формата big box. На 2016-й строительство качественных объектов не запланировано, сейчас завершаются работы над гипермаркетом «О'КЕЙ» (общей площадью 18 000 кв.м) и ТРЦ StarCityMoll (81 000 кв.м). После их запуска уровень обеспеченности качественными торговыми площадями в городе достигнет 625 кв.м на 1000 человек. Арендные ставки за первое полугодие 2016-го в Тюмени не изменились, а количество вакантных площадей сократилось. Причем привлекательные объекты заполнены арендаторами, а пустуют — не самые ликвидные.

## хроника

## Ангрейг приватизации

На прошлой неделе начали действовать поправки в 178-ФЗ «О приватизации», рассмотренные Госдумой под занавес работы последнего созыва.

Основная новация: вознаграждение организатору торгов (2% от цены продажи) теперь будет выплачивать победитель аукциона (сверх суммы сделки). До сих пор его работу финансировал бюджет, а вознаграждение не зависело от суммы, на которую была превышена стартовая стоимость.

Еще одна новинка: если торги по продаже госактива признаны несостоявшимися, то не позднее трех месяцев организатор должен объявить о реализации объекта посредством публичного предложения (по сути — голландский аукцион на понижение).

Информационные сообщения теперь в обязательном порядке нужно размещать на государственном сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) (при желании продавец может дублировать их на любых других ресурсах).

## Арендатор сменил статус

Российский аукционный дом продал трехэтажное здание площадью 2300 кв.м с участком размером 2100 кв.м в городе Буе, на ул. Октябрьской Революции, 44 (Костромская область). В аукционе участвовали два заявителя. Победитель — ООО «Вариант-С», арендующее около 900 кв.м в этом же здании. Компания приобрела лот за 38,79 млн рублей.

## Красивая логистика

Крупный складской комплекс в селе Самарском (Ростовская область) продадут с молотка в сентябре. Он состоит из шести блоков общей площадью 13 390,4 кв.м (их можно использовать и как производственные площадки), двух ангаров (по совокупности 1084 кв.м), склада-холодильника площадью 639,5 кв.м, административного здания (2307 кв.м) и пр.

Есть подъезды для автомобилей и железнодорожного транспорта. Размер участка под зданиями — 11 га (8,25 га оформлены в собственность, остальное — в долгосрочную аренду). Торги готовит Российский аукционный дом по поручению собственника — компании «К-Инвест», связанной с сетью косметических магазинов «Индустрия красоты». Начальная цена лота — 198 млн рублей.

## Шушары в упаковке

Российский аукционный дом продает участок площадью 0,65 га под строительство жилого дома в пос. Ленсоветовском Пушкинского района. Начальная цена лота составляет 160 млн рублей. Участок принадлежит строительной компании «Трест № 68». Градостроительный план надела утвержден в апреле 2015 года.

Согласно выданному разрешению на строительство, на этой территории можно возвести жилой комплекс общей площадью 20 600 кв.м с подземным паркингом на 130 мест. Всего здесь предусмотрено 220 квартир. Высотные ограничения — 36 метров (11–12 этажей). У застройщика заключены договоры на присоединение к инженерным сетям. Поблизости, в районе Шушар, реализуются сразу несколько проектов эконом-класса: ЖК «Добрыня» (застройщик — фирма «Ст+»), ЖК «Ленсоветовский» (ООО «Титан») и ЖК «Вариант» (от проблемного ООО «Ареал»).

## Грядки с бильярдом



На 17 августа Российский аукционный дом назначил торги по дому с участком в поселке Громово (Приозерский район Ленинградской области), на территории СНТ «Громово-Плюс». На продажу выставлены современный двухэтажный коттедж площадью 273 кв.м, дом для приема гостей, баня с бассейном и бильярдной, постройка для хозяйств, пруд для разведения форели и зимний сад. Общая площадь участка — почти 38 соток, построек — 477,7 кв.м. Есть электричество, локальная канализация, тепловой насос (в коттедже дополнительно установлен электродкотел), на участке — ключевая вода. Аукцион пройдет по голландской системе, на понижение. Начальная цена лота — 16,8 млн рублей (сделка НДС не облагается). Минимальная цена продажи — 12 млн, или менее 320 000 рублей за сотку.

Евгения ИВАНОВА, Юлия МИХЕЕВА

# Кризисная приватизация

Начало на стр. 9

КАСТИНГ ИНВЕСТОРОВ

В реестре федерального имущества акционерных обществ значатся 1700 объектов и пакетов акций. В программу приватизации Росимущества на 2017–2019 годы включены 512. Похожая ситуация с ГУПами: их 1247, а в программе значатся только 655.

В то же время по программе управления госимуществом в 2018-м в стране не должно остаться федеральных предприятий. По расчетам Натальи Бочаровой, если сохранятся такие темпы приватизации (в среднем по 60 компаний в год), для акционирования оставшихся понадобится 20 лет. А чтобы потом их приватизировать, еще более двадцати. «Если мы не изменим подходы, боюсь, все, кто принимает непосредственные решения о приватизации, станут соавторами книги «Сто лет российской приватизации. Трагическая реальность». Я бы очень хотела, чтобы этого не произошло», — завершила свое выступление глава Счетной палаты.

## ГУПОВСКИЙ АНАХРОНИЗМ

Назначенный в апреле руководитель Росимущества Дмитрий Пристансков подтверждает: ФГУПов не должно остаться к 2018 году. Реформировать их предлагают по трем схемам, трансформируя в казенные предприятия, государственные бюджетные учреждения или акционерные общества. А те, что не ведут финансово-хозяйственной деятельности, будут ликвидированы.

Одно из крупнейших сохранившихся ФГУП страны — «Почта России». Хотя в основном большие государственные вотчины уже акционированы (даже «Гознак» весной стал АО). Сейчас перед управленцами стоит задача сделать неповоротливую «Почту России» прозрачной и эффективной компанией. Проводится тотальная инвентаризация всех структур: за последние три года выявлено свыше 6500 объектов, которые предприятие могло просто потерять (началась их регистрация и передача в собственность РФ).

«Это не подготовка к приватизации, — уточняет гендиректор «Почты России» Дмитрий Страшнов. — До нее еще очень далеко. Если когда-то она и состоится, государство наверняка оставит за собой контрольный пакет. Но сегодня мы даже не можем нормально сдать помещение в аренду, делаем это «криво», как бы в обход законов, заключая договоры на короткий период. Потому что иначе никак невозможно. Согласования длятся три-четыре месяца. Вот почему для нас жизненно важно стать АО».

Коллегу поддержал Аркадий Трачук, гендиректор АО «Гознак»: «Акционированию нашего предприятия предшествовала долгая работа — почти два года. И очень важно подчеркнуть, что для нас сегодня речь идет не о приватизации в полном смысле этого слова, а о том, как меняется подход к управлению активом. Хотя в России мы единственные поставщики таких услуг, как печать банкнот и производство идентификационных документов, на мировом рынке мы конкурируем, причем в условиях жестких тендерных процедур и других трудностей. Бизнес «Гознака» за последние семь-восемь лет вырос почти вдвое и сейчас приближается к своему организационному пределу. А дальнейшего расширения не может быть без доступа на рынок слияний и поглощений. Для ФГУПа это принципиально невозможно, поскольку рынок находится на весьма низком старте».

Рассказал Дмитрий Пристансков и об инвесторах, привлекаемых в процессе приватизации: «С начала 1990-х мы ассоциируем с ней ваучеры, залоговые аукционы и т.п., а сам этот процесс до недавнего времени ассоциировался с нечестными, несправедливым переделом собственности. Но прошло уже 25 лет, были проведены экономические реформы, изменилось законодательство и правосознание граждан. А самое главное — начал меняться подход к институту собственности. Теперь мы рассматриваем ее не как что-то общее или бесхозное, а как некую уникальную ценность, к которой нужен особый подход. Чтобы эта собственность развивалась, капитализировалась, сохранялась и приумножалась, в нее нужно вкладывать деньги. То есть мы должны думать не просто о том, как реализовать актив, а как привлечь эффективного собственника. Нам нужны качественные управленцы».

По словам главы Росимущества, необходимо разработать критерии, которые обезопасили бы предприятия от спекулятивных сделок и обязали новых собственников сохранять профиль деятельности (в качестве примера он привел споры вокруг молочного-племенных заводов и объектов киноиндустрии). «Мы должны исключать спекуляции и привлекать инвесторов, которые вкладываются всерьез и на долго. Если инвестор приобретает крупный актив, он должен обладать собственной ресурсной базой, а не использовать средства госбанков. У него должна быть стратегическая программа развития актива хотя бы на ближайшие пять лет», — добавил Дмитрий Пристансков. Важно, чтобы у инвестора не было долгов перед бюджетами, обязательств перед регуляторами третьих стран или бэкграунда в виде коррупционных или иных противоправных действий. «Когда появится такой класс собственников, тогда негативный окрас приватизации, сформировавшийся в предыдущие десятилетия, уйдет в историю, она станет обычным инструментом инфраструктурных преобразований», — уверен чиновник.

В качестве успешных примеров управления и приватизации можно привести опыт компаний «Алроса» и «Роснефть», которые по-прежнему сохраняют ведущее положение на мировом отраслевом рынке. А бывает и так, как в истории с Балтийским судостроительным заводом. Он был приватизирован и доведен до состояния полубанкротства. Впоследствии государство смогло вернуть этот актив. И как раз в июне с верфей завода спустили на воду самый большой атомный ледокол в мире — «Арктика».

## ПОКУПАТЕЛИ В ДЕФИЦИТЕ

Коллегу из Росимущества поддержал генеральный директор Российского аукционного дома Андрей Степаненко (государство привлекло компанию для продажи активов казны): «Госактивы никто не удерживает. В программу приватизации на федеральном уровне примерно раз в три года, а на уровне субъектов — ежегодно включаются объекты недвижимости и пакеты акций. Сейчас только в нашем списке порядка 200 пакетов акций, в основном «стопроцентники». Да, это малая приватизация, но она массовая. За последние два года мы реализовали 75 пакетов акций на 12 млрд рублей. Если не ускорять темп, объектов хватит еще приблизительно на десять лет. Мгновенно продать столько невозможно, поскольку рынок находится на весьма низком старте».

Увеличить число сделок, по мнению г-на Степаненко, можно было бы, пользуясь финансовыми инструментами. Например, госкомпания и Министерство обороны при приватиза-



То, что приватизация обсуждается на мероприятиях уровня ПМЭФ, — хороший знак для инвесторов.

ции собственных объектов предоставляют отсрочки платежей на один — три года.

Серьезной проблемой на пути приватизации Андрей Степаненко называет недружественно настроенный менеджмент самих предприятий, который пытается препятствовать сделкам, задерживая выдачу документов или не допуская потенциальных инвесторов на объекты. Как полагают в РАД, изменить ситуацию может принятие отдельной главы в закон «О приватизации» (178-ФЗ), которая зафиксирует четкую ответственность гендиректора. Возможно, стоит также подумать о премиях для менеджеров, чтобы те были реально заинтересованы в продаже по максимальной стоимости.

## ЧАСТНИК — ЛУЧШЕ

Представители бизнеса ожидаемо ратуют за увеличение объемов приватизации и продажу пакетов крупных госкомпаний. «Известны случаи, — выступил Михаил Шамолин, президент АФК «Система», — когда в крупнейших компаниях показатели прибыли и капитализации падали годами, а их топ-менеджеры оставались на своих местах, потому что они решали другие задачи, которые на тот момент были важнее, чем максимизация прибыли. А для частного собственника, поскольку он рискует собственными деньгами, это главный приоритет. Если гендиректор не обеспечивает прибыль, дивиденды, рост бизнеса и капитализацию, то через год, два или три потеряет должность».

Он проиллюстрировал ситуацию примером из собственной практики. В 2011 году на приватизационном конкурсе холдинг приобрел компанию «СГ-транс», где тогда работало 2600 человек, выручка была 7,6 млрд рублей, EBITDA — 1,3 млрд рублей, а маржа — 17%. «В принципе трудно сказать, что это была плохая компания. Вроде зарабатывает деньги, и вроде все у нее хорошо. Но на самом деле мы не можем сказать, хорошо идут дела или плохо, пока не поймем, что можно было бы сделать из предприятия, если управлять им по-другому. По состоянию на 2015 год число сотрудников у нас сократилось до 500 человек, выручка увеличилась почти до 19,5 млрд, EBITDA — 5,5 млрд, маржа — 28%. То есть выручка на сотрудника выросла с 2,9 млн до 35,3 млн рублей. И таких примеров много. Почему? Потому что для частного собственника нет никаких приоритетов, кроме роста бизнеса, прибыли и капитализации», — уверен Михаил Шамолин. (Правда, сейчас АФК продает «СГ-транс» другому собственнику, отказавшись от планов консолидации железнодорожной отрасли.)

По словам Михаила Задорнова, президента банка ВТБ24, приватизация в России по-прежнему востребована. Как показал кризис, доля прямого участия государства в экономи-

ке еще слишком велика и надо ее урезать, иначе об успешном развитии предпринимательства можно забыть. Кроме того, при нынешних ценах на нефть федеральный бюджет испытывает дефицит. Значит, приватизацию будут рассматривать и как источник частичного восполнения казны.

## СОЦИАЛЬНЫЙ СЕРВИТУТ

«Я участвовал в нескольких приватизациях, — вступил в дискуссию Олег Железко, управляющий партнер инвестиционного фонда Da Vinci Capital. — Один опыт у меня в этой области был не слишком удачный — в сфере электроэнергетики. Мы тогда привлекли несколько миллионов долларов. Компании быстро вывели на рынок, продавали портфельным инвесторам, но структура управления всего сектора так и не стала устойчивой. В кризис 2008 года цены на такие фирмы упали, инвесторы ушли и забрали капитал. Второй пример — биржи РТС и ММВБ, которые, по сути, не были коммерческими. Большой долей одной владел Центробанк, то есть государство, вторая была некоммерческим партнерством. Благодаря планомерной приватизации туда зашли частные деньги, поменялась система управления. Биржи стали эффективны, результат — весьма успешное IPO. Какой вывод мы делаем для себя? Еще один критерий успешной приватизации — планомерный рост капитализации компании в течение нескольких лет (как правило, пяти — семи). Надо не просто торговать активами, а попытаться сделать структуру управления более эффективной. Тогда можно будет и актив реализовать по более высокой цене, и избежать шока, когда объекты продают без всякой подготовки: приходит частный собственник и резко пытается улучшить эффективность, уволив множество людей. Государство тоже может быть эффективным собственником, если у него есть правильные менеджеры, которые берут на себя ответственность за бизнес и повышают капитализацию».

Нужно найти правильный баланс между приватизацией и решением государственных стратегических задач, согласен с коллегой Юрий Спекторов, управляющий партнер Bain & Company CIS: «Возьмем, например, нашего национального авиаперевозчика: покупал бы он сегодня российскую технику, если бы полностью приватизировали крупнейшего производителя автомобилей в нашей стране, какие были бы сокращения на этом предприятии? Если бы мы приватизировали крупнейшие банки, сколько отделений закрылось бы, потому что они на сегодня не приносят дохода? Это тоже очень важно для государства, оно не может упустить эту проблему».