

анонс

Материалы полосы подготовила Евгения ИВАНОВА

Москва разоружается

Министерство обороны готово продать в этом году 37,6 га в Москве и почти 39,6 га — в Московской области. Земли не подготовлены к застройке, но подходят для возведения жилья. Даже в условиях кризиса покупатели на эти активы найдутся, уверены девелоперы.

ПЛОЩАДКАМИ ведает холдинг «Гарнизон» (бывший «Оборонсервис»), который занимается непрофильным имуществом военных. По словам Отто Сопроненко, заместителя гендиректора компании, земли продадут на открытых торгах. Предполагаемый доход от их реализации — порядка 7,2 млрд рублей. Будущим победителям аукционов предстоит самим подготовить документы по этим площадкам. Никаких разрешительных бумаг на строительство у собственника нет, и оформлять их не планируется. «Наши структуры не занимаются девелопментом», — поясняет г-н Сопроненко.

Наибольший коммерческий интерес может представлять московский актив — 37,6 га на пересечении Очаковского и Аминьевского шоссе. Участок оформлен в собственность АО «Главное управление обустройства войск» и ОАО «1470 УМТО». Здесь можно построить комплекс жилой площадью около 360 000 кв.м. Предполагается, что площадка способна заинтересовать крупнейших столичных девелоперов («Интеко», «Мортон», ФСК «Лидер» и др.). Стартовая цена территории составит не менее 5 млрд рублей.

Второй потенциальный лот — 39,6 га в подмосковной Балашихе, рядом с Щелковским шоссе. Земля также принадлежит Главному управлению обустройства войск. Ее рассчитывают реализовать не менее чем за 1,8 млрд рублей. Эта площадка хоть и уступает по локации первой, но тоже привлекательна для застройщиков.



Один из реализуемых по поручению предприятий «Оборонсервиса» объект — участки под жилищное строительство в одном из спальных районов Петербурга.

Так, «Мортон» уже заявил об интересе к этому лоту.

Учитывая ситуацию на строительном и финансовом рынках, военные, скорее всего, предложат рассрочку победителю торгов — под 11% годовых на три года с момента подписания договора купли-продажи.

Напомним, что по договору с «Гарнизон» недвижимость предприятия на аукционах реализует Российский аукционный дом. В декабре прошлого года компания «КВС» приобрела на его торгах около 10 га на проспекте Маршала Блюхера в Петербурге. Сумма

сделки — 512 млн рублей. В начале мая 2016-го ГК «Пионер» выиграла на аукционе 5,9 га на Гжатской улице на западе Москвы. За лот со стартовой стоимостью 1,36 млрд рублей она заплатила 2,2 млрд.

Это самые крупные сделки с недвижимостью военных, но компания проводит торги и по менее значимым лотам на территории всей страны: квартирам, участкам, нежилым объектам и пр. Такие варианты выставляют на электронной площадке lot-online.ru. Правила аукционов стандартные: необходимо подать заявку, внести установленный задаток, своевременно получить допуск и пр. На дебютном аукционе в феврале прошлого года РАД по поручению ОАО «170 отдельное конструкторско-технологическое бюро» реализовал здание с участком в Кронштадте (под Петербургом) за 25 млн рублей. Учитывая контекст, легитимность этой сделки проверяла Главная военная прокуратура. Никаких нарушений не обнаружили, говорят в РАД.

Массовая продажа недвижимости военных началась в ноябре. Плюс аукционный дом регулярно выставляет на аукционы военный металлолом: списанную технику, оборудование и пр. С ноября 2012 года реализовано более 289 000 тонн черного металла и около 19 000 тонн цветного. Общая сумма вырученных средств — почти 4 млрд рублей.

ДОСЬЕ

По данным инвентаризации недвижимого имущества на 2013 год, в Едином реестре недвижимости вооруженных сил значатся 486 975 объектов. Почти 170 000 из них — здания и сооружения, в том числе 3766 из состава жилого фонда (общей площадью более 25 млн кв.м) и около 3000 квартир. В этом перечне также 16 391 надел общей площадью свыше 12 млн га: участки спецназначения, лесные угодья и земли населенных пунктов.

продано!

Печатная прибыль

На торгах реализован самый дорогой актив из федерального плана приватизации на 2016 год — 100%-й пакет акций АО «Ордена Октябрьской Революции, Ордена Трудового Красного Знамени «Первая Образцовая типография».

В ТОРГАХ, организованных Российским аукционным домом, участвовали два претендента. В итоге лот ушел за 2,03 млрд рублей. Победило ООО «Юнитекс». Сделка уже оплачена.

«Найти покупателя на имущество стоимостью 2 млрд рублей в нынешних экономических реалиях непросто. Тем более учитывая, что придется исполнять текущие финансовые обязательства

компании перед третьими лицами, в том числе выплачивать недавно взятый кредит в размере 17 млн евро на приобретение оборудования», — комментирует Андрей Степаненко, генеральный директор РАД.

По итогам 2015 года чистая прибыль организации составила 8,2 млн рублей. Это на 2 млн меньше, чем в 2014-м. В прошлом году генеральный директор АО «Пер-

вая Образцовая типография» Яков Соскин заявил, что «отрасль переживает тяжелые времена, найти инвестора для дальнейшего развития нереально трудно».

У типографии — вековая история, она была создана в советское время на базе издательства «Товарищество И.Д. Сытина», появившегося еще в XIX веке. У компании, зарегистрированной в Москве, есть филиалы в Петербурге,

Нижегород, Кирове, Ульяновске, Чехове. В общей сложности в них работают 2522 сотрудника. В числе активов предприятия — различная недвижимость в этих городах.

Компания предоставляет полиграфические услуги, в том числе по цифровой печати. Типографии оснащены передовым оборудованием с современным программным обеспечением.

приватизация

Покупатель заплатит за все

В Госдуму внесены поправки в 178-ФЗ «О приватизации», подготовленные Министерством экономики. Правительство предлагает, чтобы покупатели оплачивали работу продавца, и наводит порядок с сайтами, на которых размещаются информационные сообщения о торгах.

СЕЙЧАС ТРУД организатора аукционов финансируется из бюджета. По новым правилам победитель торгов должен будет заплатить ему 2% от цены продажи (сверх суммы сделки). Важно, что вознаграждение не будет фиксированным — его привяжут к итоговой стоимости объекта, а не к стартовой. Это станет стимулом для лучшей работы организатора, считают эксперты.

По такой схеме некоторое время уже работают военные. «У Министерства обороны и так огромные статьи расходов. Пытаться вписать в них еще и наши маленькие потребности было не совсем корректно», — рассуждает Григорий Начинкин, представитель Департамента имущественных отношений министерства. — Нам удалось провести конкурсную процедуру. Порядок предусматривает, что привлеченная организация получает вознаграждение от покупателей нашего имущества. Участники торгов заведомо проинформированы о том, что если они победят, то должны заплатить организаторам».

Еще одна новация: информационное сообщение о торгах обязательно размещать только на специализированном государственном сайте torgi.gov.ru, причем не позднее 10 утра положенного дня. Ответственность за публикацию возложена на продавца. Дублировать данные на любых других ресурсах, впрочем, не запрещается.

Этот пункт призван снять «злоупотребления, связанные с попытками ограничить свободный доступ участников рынка к информации о начале продажи объекта и ее условиях».

Сейчас в законе «О приватизации» прописано, что публиковать сообщение необходимо на torgi.gov.ru и официальных сайтах продавцов. При этом не определен «старший» сайт и не уточнено, размещение на каком из них является приоритетным. В итоге оценить, как размещена информация, сложно. Плюс, если продавец выбирает свой портал, ответственность за его техническое состояние никто не несет, говорят чиновники.

прямая речь

NEW

Залоговый потенциал

Залоговое имущество — один из крупных сегментов рынка недвижимости, оформившийся после кризиса 2008 года. Новый кризис увеличил его объемы в разы. Зачастую в собственности у банков находятся уникальные объекты с огромным инвестиционным потенциалом, а иногда оказывается, что обеспечение, позволившее бывшему собственнику получить немалый кредит, сегодня не стоит и нескольких миллионов (а иногда и просто не существует). О том, как продавать залоговую недвижимость, рассказывает Ольга Желудкова, начальник департамента по работе с проблемными и непрофильными активами банков РАД.



Если проанализировать статистику продаж в банкротстве, то более 50% активов реализуются на торгах посредством публичного предложения. Как же получается, что ликвидный и юридически безукоризненный объект, который банк брал в залог, к моменту реализации практически утратил ликвидность, сильно подешевел, и хорошо, если вообще существует?

Результат продажи зависит от множества внешних и внутренних факторов. К внешним относятся экономическая ситуация, конъюнктура общероссийского рынка недвижимости, традиционная непубличность рынка залоговых активов. Внутренние факторы: качество залога, грамотно сформированный лот и корректная начальная цена.

Надо понимать, что если у актива нет элементарного набора характеристик, он не станет товаром и не сможет выполнять обеспечительные функции в случае дефолта заемщика. Но сегодня на рынке есть много неоднозначных примеров.

Так, залогом выступал участок, здание на котором находится в собственности третьего лица. По результатам оценки на момент передачи объекта на реализацию стоимость участка составила ноль рублей. Однако при оформлении кредита оценка была иной.

Другой пример: в залог банку досталось оборудование, которое находилось в здании, принадлежавшем третьему лицу. Демонтировать его можно было лишь разобрав перекрытия. А стоимость этих работ составляла 50% от цены имущества.

Лот для торгов нужно формировать исходя из соображений банальной логики и из принципа экономической и физической целостности актива. Опять же случай из практики — продажа отдельными лотами частей единой производственной линии. Т.е. отдельно предлагались станки, отдельно — штампы для них. Понятно, что станок продать еще можно, а вот штампы к нему — уже нет, разве что по минимальной цене. Еще один пример — самый очевидный и красноречивый. Не так давно мы продавали отдельными лотами офисное помещение и вход в него. И если застройка ушла по начальной цене, за вход была настоящая битва.

Самый важный момент — корректная начальная стоимость. Залог нужно адекватно оценивать не только на этапе продажи, но, в первую очередь, на этапе выдачи кредита. Формальный подход при проведении оценки может иметь для банка самые негативные последствия. При выдаче кредита и его продаже банк не должен воспринимать цену актива глазами собственника, т.е. значительно выше его реальной стоимости. Переоценка объектов влечет за собой низкую эффективность реализации: должник или уже банк тратит деньги на охрану и содержание имущества, дорогостоящие публикации о банкротстве, которые зачастую дороже самого актива.

Для развития рынка очень важна публичность. Но рынок залогового имущества, к сожалению, до сих пор является недостаточно публичным и прозрачным. Одна из причин — его игроки не профессиональные продавцы недвижимости. Объекты после дефолта заемщика реализуют конкурсные управляющие, кредитные организации, для которых подобная деятельность никогда не была профильной. Ситуация постепенно меняется, и можно прогнозировать, что залоговые объекты станут частью достаточно развитого и эффективного рынка российской недвижимости. Так, банки в последнее время стали активно привлекать к реализации проблемных активов профессиональных продавцов и прибегать к публичным аукционам.

На примерах наших продаж могу сказать, что залоговые объекты — такой же товар, как и любой другой. Дешевыми сегодня их делают только закрытость (непубличность) сделок и неадекватное состояние имущества. Нужно преодолеть оба эти фактора, и тогда мы получим нормальный рынок с хорошей финансовой отдачей.

пригород

Евгения ИВАНОВА

Зеленый сезон

На продажу выставлен действующий экоотель «Фиеста парк» в Московской области. Он принадлежит турагентству «Фиеста-тур», признанному два года назад банкротом.

«ФИЕСТА ПАРК» расположен на территории почти 4 га в поселке Трудовой (г. Красноармейск), в 37 км от Москвы по Ярославскому шоссе. В состав гостиничного комплекса входят четыре корпуса для постояльцев и административные здания. Общая площадь построек — 5300 кв.м. Недвижимость оформлена в собственность турагентства.

Трехзвездочный отель открылся в августе 2005 года. Туристам предлагают двух- и трехместные номера в гостинице, двухэтажные апартаменты в таунхаусах и VIP-коттеджи, рассчитанные на шесть — восемь человек.

На территории комплекса есть крытый бассейн с водной горкой, подвод-



ным массажем и водопадом, сауны, бары, конференц-залы, спортивная площадка, зона барбекю, тренажерный зал, сра-центр, детский мини-клуб, охраняемая парковка и пр. Актуальные цены — от 2400 рублей за человека в сутки в будние дни и от 3300 — на выходных.

«Фиеста парк» позиционируют как экоотель — во многом благодаря расположению в экологически чистом районе. В пользу такого статуса говорят также деревянные коттеджи и фермерская кухня. «Отель активно сотрудничает с тур-

агентствами Москвы и Московской области, что обеспечивает регулярный поток клиентов. Сейчас он работает и принимает гостей. Сезон только начинается, но бронирование на лето идет весьма успешно», — рассказывает Ольга Желудкова, начальник департамента по работе с проблемными и непрофильными активами банков Российского аукционного дома (организатора торгов).

Аукцион в рамках процедуры банкротства пройдет 30 июня. Начальная цена — 132,1 млн рублей.

анонс

Евгения ИВАНОВА

В Сочи — на работу

На торги выставлено ООО «Авиценна Сочи», которому принадлежит новая четырехзвездочная гостиница в центре Сочи. Начальная цена лота — 240 млн рублей.

ОТЕЛЬ расположен на ул. Орджоникидзе, 9, в 300 метрах от моря. Семизэтажное здание построено в 2010 году, но в эксплуатацию не введено. Площадь гостиницы составляет 4406,1 кв.м, участка под ней — 1406 кв.м. Подведены все необходимые инженерные коммуникации, в том числе газ. В отеле 48 номеров (от 24 до 80 кв.м): 24 эконо-класса, 14 стандартных и 10 люксов. Большинство из них обращены к морю и имеют балконы.

В гостинице предусмотрены помещения под ресторан (около 200 кв.м), кафе, бар, бильярдную, прачечную, медпункт, сейфовые комнаты, администра-

тивные помещения и пр. Рядом обустроена парковка.

Изначально комплекс пытались продать за 750 млн рублей (правда, тогда реализовывали права (требования) и 100% долей в уставном капитале компании). В 2013 году планы снизили до 580 млн, позже лот выставили на голландские торги с ценой отсечения в 420 млн. К предстоящему аукциону стартовая цена определена в 240 млн рублей. Торги пройдут 31 августа. Продавец — Российский аукционный дом. В компании полагают, что с такой начальной стоимостью на фоне роста внутреннего туризма объект найдет покупателя.



Сочи, по данным туристического портала Travel.ru, этим летом станет направлением номер один в стране. «Число летних путешествий с детьми по России выросло на четверть по сравнению с прошлым годом. А курорты Краснодарского края опережают крымские по популярности семейного отдыха», — говорит директор по коммуникациям Ttravel.ru Яков Садчиков. Рейтинг Travel.ru составлен по данным о бронировании отелей и апартаментов с 1 июня по 31 августа.

регионы

Евгения ИВАНОВА

Кому импортозамещение?

Имущество сельскохозяйственного предприятия ООО «АПН-Скопинская Нива» (в Рязанской области), проходящего процедуру конкурсного производства, выставлено на торги. Инвесторам предлагают более 2000 га земли, скот и специализированное оборудование.

АКТИВЫ «Скопинской Нивы» рассредоточены в трех районах Рязанской области: Ряжском, Скопинском и Пронском. Центральный офис находится в 7 км от федеральной трассы М6 «Каспий» в городе Скопий. Главные составляющие лота — 2000 га земли, около 600 голов крупного рогатого скота и движимое имущество для осуществления сельскохозяйственной деятельности. Также покупателю перейдет доля в уставном капитале ООО «Совагротехнологии».

Агропромышленное предприятие в последние годы занималось собственным развитием. Для этого его руководители

привлекали займы. Основными кредиторами были Россельхозбанк и Сбербанк. К 2013-му задолженность предприятия превысила 2 млрд рублей. Начались проблемы, рабочие в знак протеста перекрыли одну из ближайших федеральных трасс. Сегодня предприятие несмотря на официальный статус банкрота работает. «У него есть действующие договоры сбыта сельхозпродукции на региональные рынки. Для потенциального инвестора покупка этого актива — прекрасная возможность расширить сферу влияния за сравнительно небольшие деньги», — комментирует Ольга Желудкова, началь-

ник департамента по работе с проблемными и непрофильными активами банков Российского аукционного дома (компания проводит торги).

Начальная цена — 732,7 млн рублей. Аукцион пройдет 16 июня.

КОНТЕКСТ

История всемирно известного косметического бренда Max Factor связана со столицей Рязанской области. Компанию основал Максимилиан Факторович, свой первый магазин он открыл именно в Рязани. После эмиграции из Российской империи он переехал в США, где и продолжил свое дело.

развитие территорий

Наталья АНДРОПОВА

Сбербанк отмерил семь

Сбербанк продает семь гектаров под жилую и коммерческую застройку в Краснодаре. Площадка поделена на три лота и будет реализована на торгах 8 июля.

ЗЕМЛЯ принадлежит ООО «СБ Инвест» (входит в ГК «Сбербанк России») и продается по его поручению. Организатор торгов — Российский аукционный дом.

Три смежных участка (площадью 2,9, 2,37 и 2,1 га) расположены в Прикубанском округе Краснодара, в районе улиц Дзержинского и Героев Афганистана. Они относятся к землям поселений, располагаясь в общественно-деловой зоне местного значения.

Участки выставлены отдельными лотами. Торги организуют в форме голландского аукциона.

Первый лот — 2,9 га под много- или среднеэтажную жилую застройку. При желании здесь также можно возвести гипермаркет или торгово-развлекательный комплекс с паркингом. Начальная цена лота составляет 68,1 млн рублей. С ша-

гом 2,8 млн она может опускаться до минимума в 39,6 млн или повышаться — с шагом 1 млн.

Второй лот — участок размером 2,37 га, предназначенный для строительства и эксплуатации многофункционального торгового комплекса. Начальная цена — 88,5 млн рублей. Цена отсечения — 53,7 млн. Шаг на повышение составляет 1 млн на понижение — 3,4 млн рублей.

Третий лот — надел площадью 2,1 га, где можно строить объекты розничной торговли. Начальная цена установлена в размере 83,3 млн рублей. В ходе торгов она может опуститься до 51,6 млн. Шаг на понижение — 3,16 млн, на повышение — 1 млн рублей.

Прикубанский внутригородской округ, где расположены все участки, считается активно развивающимся районом. Это

6 км от центра города (семь минут езды на автомобиле). Округ хорошо обеспечен дорогами и транспортом.

Участки находятся на первой линии жилого микрорайона, на небольшом расстоянии от остановок общественного транспорта и крупных городских магистралей: Ростовского шоссе и Ближнего Западного Обхода. Рядом есть кафе, рестораны, автозаправочные станции, отделение банка «ВТБ 24», супермаркеты сети «Магнит», магазин «Красная площадь», автосалоны. Округ популярен у жителей других районов Краснодара, спортсменов и туристов, так как здесь расположен «Город спорта» — комплекс, в состав которого входят Ледовый дворец, «Баскет-Холл», вмещающий 10 000 зрителей, Дворец водных видов спорта, учебно-тренировочная база и конференц-залы.

регионы

Наталья АНДРОПОВА

Чиновники как обременение

Российский аукционный дом назначил торги по продаже офисного здания в городе Буй Костромской области, частично арендованного администрацией Буйского муниципального района. Приобрести его можно за 38,8 млн рублей.

АУКЦИОН пройдет 22 июня на электронной площадке lot-online.ru. Единым лотом реализуют трехэтажное кирпичное здание площадью 2328 кв.м с участком размером 2120 кв.м. Адрес: ул. Октябрьской Революции, 44.

Офис находится в 700 м от центра старинного городка с населением 25 000 человек, на первой линии. Вокруг расположены административные и торговые здания, жилые дома, кафе и отделения банков. Территория организована погородскому: асфальтированные подъезды, уборка и вывоз мусора, уличное освещение, остановки общественного транспорта.

Здание и участок обеспечены водоснабжением, канализацией, электричеством, газом (есть собственная газовая котельная).

Около 60% арендопригодных площадей сданы под офисы по среднерыночным ставкам. Второй и третий этажи полностью заняты, на первом еще есть вакантные площади. Один из арендаторов — администрация Буйского муниципального района. Договор с чиновниками заключен до 2025 года, остальные — краткосрочные.

«На аукцион выставлен готовый арендный бизнес, — поясняет Ольга Желудкова, начальник департамента по работе

с проблемными и непрофильными активами банков РАД. — Будущий владелец в короткие сроки окупит инвестиции без дополнительных вложений. На свободных площадях можно разместить собственный офис».

Торги организованы по поручению ПАО «Сбербанк». Начальная цена лота — 38,794 млн рублей, включая НДС. Шаг на повышение — 100 000 рублей. Победитель аукциона может расплатиться за здание полностью (в течение 15 дней) или приобрести его в рассрочку на три года под 7% годовых, внося для начала 25% от стартовой цены лота.

анонс

Халмурат КАСИМОВ

Покупатель получит «Метрику»

На продажу выставлен действующий магазин DIY-формата «Метрика» вместе участком на Пулковском шоссе в Петербурге. Российский аукционный дом (РАД) ориентировочно проведет торги 5 сентября.

НА АУКЦИОНЫ выставят два лота. В состав первого входит двухэтажное здание общей площадью 14421 кв.м с участком более 4,7 га на Пулковском шоссе, 53, лит. А (основную часть комплекса занимает сеть «Метрика», часть помещений сдана по краткосрочным договорам), а также еще один надел площадью 2007 «квадратов» на Пулковском шоссе, участок 413 (Гореловский). По регламенту эти земли предназначены для размещения объектов торговли.

Комплекс оптово-розничной торговли полностью обеспечен необходимыми коммуникациями: отопление и горячая вода — от собственной котельной, централизованный водопровод и канализация, электричество от собственной ТП и слаботочные сети, а также приточно-вытяжная вентиляция. Территория не огорожена, освещена, охраняется, к участку подведена асфальто-

вая дорога. Техническое состояние объектов хорошее. Имущество принадлежит ЗАО «Мегалит» и находится в залоге (ипотеке) Сбербанка. По данным РАД, ипотека будет погашена по совместному заявлению залогодателя и залогодержателя после полных расчетов по сделке.

Начальная цена лота — 685 млн рублей (с учетом НДС), размер задатка — 50 млн рублей.

Второй лот — участок размером более 4,9 га. Он примыкает к первому [Пулковское шоссе, участок 411 (Гореловский)]. К территории подведены все коммуникации: электричество, вода, канализация, тепло и газ. Здесь можно строить объекты торговли. тартовая цена земли — 115 млн рублей (НДС не облагается), размер задатка — 20 млн.

Участок также принадлежит ЗАО «Мегалит» и находится в залоге у Сбербанка.

Победителям торгов по обоим лотам дается месяц с момента подведения итогов аукциона, чтобы подписать соглашение о сервитуте на право прохода и проезда через свои территории. А если один из лотов останется невостребованным — подписать такое соглашение с собственником.

У выставленных на продажу объектов привлекательная локация: на первой линии Пулковского шоссе, вблизи пересечения с Петергофским шоссе (недалеко от поворота на Пушкин). Рядом функционирует АЗС и находится часть МЧС. До КАД — 3,5 км, до аэропорта Пулково — 1,2 км, до железнодорожной платформы Аэропорт — 4 км.

Аукционы состоятся в офисе компании в Петербурге. Заявки принимают также в филиалах РАД в Москве, Нижнем Новгороде, Новосибирске, Ростове-на-Дону и Тюмени.

хроника

Торговая консолидация

Пакет акций Новороссийского судоремонтного завода (30,28%) продан на торгах Российского аукционного дома. Его выкупил держатель контрольного пакета акций предприятия. Сумма сделки — 1,1 млрд рублей. «Рынок был широко информирован о предстоящей продаже, однако желающих конкурировать с основным акционером не нашлось. Мы удовлетворены итогами сделки, так как теперь Новороссийский морской порт получит полный контроль над своим дочерним предприятием, что благоприятно повлияет на развитие судоремонтного завода», — комментирует Андрей Степаненко, генеральный директор РАД. Компания является одним из крупнейших портовых операторов на Черноморском побережье. Занимается транспортной обработкой грузов и их хранением, ремонтом и техническим обслуживанием морских и речных судов.

Мясной дисконт

На продажу выставлен комплекс зданий, принадлежащий компании-банкроту ОАО «Калужский мясокомбинат». Он расположен в Калуге (180 км от Москвы), на ул. Новослободский проезд, 14, в микрорайоне Малинники. Торги посредством публичного предложения проводит Российский аукционный дом.

Победитель получит 21 производственное помещение общей площадью 33 500 кв.м и право долгосрочной аренды (до 2056 года) участка размером 14,3 га.

Предприятие оснащено современным оборудованием для производства мясных изделий фирм VEMAG, ELLER, GENEGLACE, KRAMER+GREBER, LUTETIA, KOPPENS и DOMINIONI. В нем три цеха: колбасный, мясожировой и по производству полуфабрикатов. Мясокомбинат не работает, но его территория круглосуточно охраняется.

Заявки на участие принимают до 5 июля. Начальная цена лота — 209,5 млн рублей, минимальная цена продажи — 104,7 млн.

Пионерский выигрыш

Группа компаний «Пионер» выиграла торги Российского аукционного дома по участку размером 5,9 га на Гжатской улице в Москве.

За землю и постройки бывшего деревообрабатывающего завода застройщик предложил 2,273 млрд рублей (при стартовой цене в 1,363 млрд) и обошел девять других претендентов. Недвижимость ранее принадлежала одному из предприятий военного холдинга «Гарнизон» (бывшего «Оборонсервиса»). Это первые торги по активам «дочек» холдинга в столице, проведенные РАД.

Производство давно закрыто, заводские площади сдают в аренду под офисы. Строения исторической ценности не представляют. Их можно снести. Здесь разрешено возвести жилой комплекс общей площадью порядка 200 000 кв.м.

В «Пионере» приобретение пока не комментируют.

Торги под напряжением

В Москве продан имущественный комплекс дочернего предприятия ФСК «ЕЭС». Торги проводил Российский аукционный дом по поручению собственника — АО «Электросетьсервис ЕНЭС». На продажу был выставлен имущественный комплекс на Высоковольном пр., 21: шесть производственно-складских зданий общей площадью 2500 кв.м, паркинг на 1300 «квадратов» и движимое имущество. В аукционе участвовали два претендента. Цена продажи составила 181,8 млн рублей (начальная — 173,1 млн). Имя покупателя не разглашается.

Конвейер на «Рубеже»

Российский аукционный дом проведет торги по очередным объектам обанкротившейся ГК «Рубеж». Покупателям предложат имущество Новгородского комбикормового завода: комплекс из 12 зданий общей площадью около 9000 кв.м с участком 2,6 га на окраине Великого Новгорода, при съезде с трассы со стороны Петербурга. Недвижимость продают вместе с оборудованием для производства и поставки разных комбикормов для птиц. Завод был полностью модернизирован в 2010 году, однако с 2013-го простаивает. По данным РАД, приобрести его можно для размещения (или восстановления) производства либо под складской комплекс.

Начальная цена — 83,8 млн рублей. Продавать лот будут посредством публичного предложения, минимальная стоимость — 25,1 млн. Заявки на участие в торгах принимают с 7 июня по 14 октября. Актив достанется тому, кто первым вызовется его приобрести.

Группа «Рубеж», в которую входили птицефабрики в Псковской и Новгородской областях, Новгородский комбикормовый завод, а также мясокомбинаты в Петербурге, основана в 1995 году. В 2009-м против нее были поданы первые иски о банкротстве. Крупнейший кредитор — Сбербанк и его структуры.

Евгения ИВАНОВА

Время не ждет

Росимущество планирует в ближайшее время заключить договоры о проведении электронных торгов с шестью площадками, отобранными для продажи объектов приватизации. О том, как реализуется госсобственность в Интернете, шла речь на московской конференции Российского аукционного дома и Российской гильдии управляющих и девелоперов «Электронные аукционы для государственного имущества».

ПОКА ПРОДАЖА государственного имущества проходит в основном на классических аукционах в очной форме. Но ФЗ №178 «О приватизации» благодаря внесенным несколько лет назад поправкам допускает проведение электронных торгов. Предполагается, что электронный формат позволит создать по-настоящему федеральный рынок государственных активов, расширив круг потенциальных покупателей и, как следствие, это приведет к росту стоимости сделок.

В прошлом году Правительство РФ выбрало шесть площадок для работы в Сети: ООО «РТС-тендер», ЗАО «Сбербанк-АСТ», АО «Единая электронная торговая площадка», АО «Электронные торговые системы», ГУП «Агентство по госзаказу, инвестиционной деятельности и межрегиональным связям» и АО «Российский аукционный дом». Заключить с ними первые договоры сроком на один год Росимущество обещает в ближайшее время.

ПЕРЕСТРОЙКА И УСКОРЕНИЕ

«Мы прогнозируем существенный рост в области продаж имущества казны. Значительное количество объектов уже включено в прогнозный план приватизации. Еще один список — на подходе. В основном речь о небольших объектах на участках, нежилых помещениях, разнообразных недостроях, а также инвестиционно-привлекательных объектах, в том числе в крупнейших городах России. Сейчас у нас заказано много отчетов об оценке объектов казны и предприятий. Считаем необходимым везде, где можно, ускорять приватизацию», — говорит заместитель руководителя Росимущества Елена Мякотникова.

Время далеко не всегда работает на государственные предприятия: многие из них работают на грани ликвидности и могут уйти в банкротство, не дождавшись частных инвестиций. А это приведет к прямым потерям казны. «Что касается недвижимости, то она может элементарно устаревать и разрушаться. Например, бывает, что от исторических усадеб остаются два бревна и фундамент. Их надо было продавать 20-30 лет назад. То же самое в отношении бизнеса и акций. Мы часто приходим к продаже в тот момент, когда предприятие уже не генерирует денежного потока и собрало кредиторов со всей страны, когда чуть ли не вводится процедура наблюдения. В итоге, мы, можно сказать, соревнуемся, какой аукцион быстрее пройдет: наш — по реализации акций или конкурсного управляющего — по продаже имущественного комплекса в рамках процедуры банкротства», — говорит генеральный директор РАД Андрей Степаненко.

Власти планируют продавать на электронных торгах не только объекты приватизации. «В 2013 году мы решили объединить все торги, связанные с федеральным имуществом и арестованными активами, за которые отвечает Росимущество, в единый блок. Тут и приватизация, и реализация конфискованного, а также высвобождаемого военного имущества, и федеральные земельные участки», — говорит г-жа Мякотникова.

Регламент продажи конфиската в электронном виде должен выйти в ближайшее время (хотя его ждали еще в прошлом году). «Для нас это сложный вопрос. С 2012-го конфискатом не торговали. Он либо уничтожался, либо накапливался на складах. Государство несет су-



На электронные торги целесообразнее всего выставлять типовые и относительно недорогие лоты. Однако в практике Российского аукционного дома есть несколько крупных интернет-продаж. Так, в апреле 2014 года на электронной площадке РАД был продан комплекс казарм Новочеркасского полка в Петербурге. Сумма сделки — 454 млн рублей.



В конце прошлого года дочерняя структура РЖД продала через lot-online.ru автомобильный терминал «Зарубино» площадью 3,5 га на побережье Японского моря. Цена сделки — 183 млн рублей.

щественные расходы на его хранение», — объясняют в Росимуществе. Предполагается, что продавать такое имущество будут те же шесть площадок, что и выбраны правительством для приватизации.

В перспективе значится реализация не только объектов федеральной казны, но и казны субъектов и муниципалитетов. Косвенно к госимуществу можно отнести также активы госкомпаний и ГУПов, говорят в РАД. «Это огромный пласт имущества. Когда у этих компаний возникли проблемы с финансированием, они начали активно продвигать и рекламировать свои непрофильные активы. Плюс есть прямое поручение президента избавляться от них для повышения ликвидности предприятий. Речь об очень большом количестве участков, разного рода недвижимости, имущественных комплексах, пакетах акций и других объектах», — комментирует г-н Степаненко.

ДЕЛО ТЕХНИКИ

Нерешенными, правда, остаются несколько вопросов. Например, технических: из-за разных часовых поясов в регионах не совпадает время начала приема заявок и проведения торгов. Страна огромна, и такие нестыковки могут стать поводом для судебного опротестования аукционов.

Еще одна сложность — нужно получать электронную цифровую подпись для участия в онлайн-торгах. Для частных лиц это дополнительные расходы, особенно неприятные, если торги проиграны. Другая трудность: потенциальный покупатель актива может нахо-

диться в отдаленном регионе, где нет возможности подключиться к стойкому интернет-сигналу.

Однако, по мнению Росимущества, эти технические проблемы решить проще, чем лично приезжать в Москву: сначала — чтобы подать заявку на участие аукционе, а потом — непосредственно на торги.

ВОЕННЫЕ НА ПЕРЕДОВОЙ

Эффективность продажи госимущества через электронные торги подтверждают в Министерстве обороны — первом федеральном ведомстве, решившемся на онлайн-аукционы и уже опробовавшем их при реализации движимого имущества.

У АО «Гарнизон» (бывшего «Оборонсервиса»), который продает активы Минобороны, есть программа избавления от непрофильных активов. В нее входят 485 объектов, 47 участков (площадью более 1,5 млн кв.м) и 438 строений и сооружений общей площадью 307 000 кв.м. Активная реализация этих объектов — не за горами.

«У электронных аукционов есть свои преимущества. Самое главное — оперативность, потому что их организация возможна в самые короткие сроки с привлечением максимального числа участников, в том числе из регионов. В нашем случае это особенно актуально, поскольку объекты расположены практически по всей России, в том числе и в труднодоступных районах», — говорит Анастасия Лато, председатель совета директоров компании «Гарнизон».

Минобороны использовало еще одну но-

вацию. «Нам удалось провести конкурсную процедуру, при которой привлеченная организация получает вознаграждение не от Министерства обороны, а от покупателей. Это сильно развязало нам руки: теперь мы практически не задействуем свои ресурсы. Мы не принимаем заявки, не рассматриваем их. Основная задача — контролировать ход торгов», — говорит Григорий Начинкин из Департамента имущественных отношений Министерства обороны.

Недавно военные начали использовать для продажи движимых активов голландские торги, предусматривающие как рост, так и понижение стартовой цены. «На такую меру мы пошли, чтобы быстрее избавиться от активов. Наша основная задача — скорейшая реализация имущества, так как оно занимает территорию ВС РФ, складов, баз хранения и т.д.», — поясняет г-н Начинкин.

«Результаты очень интересные. Все понимают, что так можно работать, когда аукцион не состоялся, а значит, имущество не очень привлекательное», — рассказывает заместитель генерального директора РАД Динара Усеинова. — Мы ожидали, что продажи будут проходить по цене отсечения. Но итоги работы за несколько месяцев такие: 92 лота выставлены на продажу, 49 из них реализованы (24 — на аукционе, 25 — способом публичного предложения, т.е. на торгах на понижение). Из 25 лотов, которые продавались по этой схеме, по минимальной стоимости ушли лишь девять. Остальные — между ценой отсечения и начальной, а в девяти случаях — выше начальной. Это говорит о том, что сегодня актуальны все способы приватизации, прописанные в законе».

ТИПОВОЙ КОНВЕЙЕР

Продавцы рекомендуют применять электронные торги для продажи массовых объектов. Никто не станет продавать на таком аукционе, например, акции морского порта или имущественный комплекс в центре столицы, говорят в РАД. «Понятно, что ради большой приватизации, ради пакета акций условной Роснефти или «Башнефти», все приедут три раза и в Москву, и во Владивосток. Но если мы говорим о продаже на какой-то постоянной основе средне- и низколиквидного имущества, как в случае с металлоломом Министерства обороны, электронные торги, конечно, удобнее. Просто нужно внимательнее относиться к поддержке этого процесса — как с технической стороны, так и документарно», — говорит Динара Усеинова.

Торги в электронной форме подразумевают оперативность, полную открытость и прозрачность, отсекают возможность создания мошеннических схем путем сговора потенциальных покупателей. Однако сегодня в мире наряду с электронными аукционами до сих пор проводятся и очные. Однозначно утверждать, какая из форм лучше, никто не берется.

«Это такой же спор, как сопоставление театра и кинематографа, электронных и бумажных книг и т.п. Самое главное, чтобы были четкие механизмы, законы и нормативные акты, которые регулируют отчуждение государственного имущества. Чтобы процедура была понятная, а применительно к онлайн-аукционам — с бесплатной цифровой подписью и устойчивым сигналом Wi-Fi», — резюмирует Андрей Степаненко.