



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

В ПРЕОБРАЗОВАНИЕ ЛЮБОГО ИЗ РЫНКОВ, КОТОРЫЕ БУДУТ ВЫСТАВЛЕНЫ НА ТОРГИ, НУЖНО БУДЕТ ВЛОЖИТЬ НЕ МЕНЕЕ 200–300 МЛН РУБЛЕЙ

ЗАТЯНУВШИЙСЯ РОЗЫГРЫШ

В ОТЛИЧИЕ ОТ МОСКВЫ, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ ПО-ПРЕЖНЕМУ ИСПЫТЫВАЕТ НЕДОСТАТОК В ГАСТРОПРОСТРАНСТВАХ, ПРЕДСТАВЛЯЮЩИХ СОБОЙ СИМБИОЗ ТОРГОВЫХ РЯДОВ С ФЕРМЕРСКОЙ ПРОДУКЦИЕЙ И РЕСТОРАНОВ. НОВЫХ ПРОЕКТОВ В ЭТОЙ СФЕРЕ ПРАКТИЧЕСКИ НЕ ПОЯВЛЯЕТСЯ, А ПРЕВРАЩЕНИЮ УСТАРЕВШИХ СЕЛЬХОЗРЫНКОВ В СОВРЕМЕННЫЕ ФУДМАРКЕТЫ МЕШАЮТ РАЗГОРЕВШИЕСЯ СУДЕБНЫЕ БАТАЛИИ ПО ПОВОДУ ОБЪЕКТОВ.

КОНСТАНТИН КУРКИН

Последние несколько лет Москва переживает всплеск интереса к современным форматам розничной торговли. Под современные гастропространства не только переделывают устаревшие сельскохозяйственные рынки, но и воспроизводят подобные форматы в торговых центрах и стрит-ритейле. По данным Cushman & Wakefield, в столице насчитывается 24 современных фудмаркета, девять из которых были открыты в прошлом году.

Тем временем Петербург пока не может похвастаться обилием подобных проектов. «Сельскохозяйственные рынки города являются печальным зрелищем и не способны конкурировать с современными форматами торговли. При взгляде на них складывается впечатление, что их арендаторы десятилетиями там ничего не делали, что отбивает у покупателей желание их посещать», — считает полномочный представитель председателя Центрального союза потребительских обществ России (Центросоюз) в Северо-Западном федеральном округе Вадим Лелюх.

При этом наиболее амбициозным начинанием в сфере развития рынков остается инициированная Смольным программа перезапуска городских сельскохозяйственных рынков в современном торгово-развлекательном формате. Однако этот проект уже не первый год не может сдвинуться с мертвой точки из-за судебных разбирательств вокруг объектов.

ИДЕИ НА МИЛЛИОН Идея реформирования сельскохозяйственных рынков возникла у Смольного еще в позапрошлом году. Тогда Смольный впервые объявил о намерении разыграть на торгах право аренды Кузнечного, Мальцевского, Невского, Ломоносовского и Московского рынков. Проведение аукциона решили не откладывать в долгий ящик и запланировали на осень 2017 года. В презентации Фонда имущества (занимается реализацией государственного имущества) отмечалось, что объекты работают неэффективно и не выдерживают конкуренции с торговыми сетями по цене и качеству продукции. По оценке специалистов госорганизации основные товары на рынках стоили на 30–50% выше, чем в супермаркетах сетей «Лента» и «О'Кей». Кроме того, они обратили внимание, что на рынках не представлена фермерская

продукция, имеются пустующие площади, а у управляющих компаний отсутствует единая концепция развития объектов. В качестве позитивных примеров организации работы рынков в Фонде имущества приводили «Челси Маркет» в Нью-Йорке, «Сент-Лоуренс Маркет» в Торонто, Ноай в Марселе, Market Hall в Ганновере, а также Даниловский рынок в Москве.

Перед проведением торгов состоялся конкурс идей, в ходе которого инвесторы представляли свои концепции развития рынков. Наибольшей популярностью у них пользовался Кузнечный рынок, на который нашлось шесть претендентов. Его предлагали превратить в интерактивную площадку для фермеров и местных производителей, организовать внутри рынка ресторанную зону с разными концепциями, дополнить торгово-развлекательной функцией. Почти сопоставимый интерес у бизнеса вызвал Мальцевский рынок — на конкурс идей поступило пять концепций его развития. В заявках инвесторов сохранились рекомендации организовать здесь фудкорт с «кухнями мира» и тематическими ресторанами, создать «лабораторию еды» для проведения мастер-классов и даже сделать из рынка медиакластер. Вдобавок к этому на конкурс поступили четыре заявки на развитие Ломоносовского рынка и по три — Московского и Невского.

Впрочем, претворить свои задумки в жизнь бизнесу так и не удалось. Дело в том, что программа перезапуска рынков наткнулась на ожесточенное сопротивление со стороны бывших управляющих компаний, с которыми Смольный расторг договор аренды. Первым судиться с городом из-за этого начал бывший оператор Кузнечного рынка (ООО «Кузнечный рынок»), после чего его примеру последовали ООО «Московский рынок» и ЗАО «Аврора Инвест» (до ноября 2017 года управляло Мальцевским рынком). Конца судебным разбирательствам вокруг рынков пока не видно — ни в одном из дел окончательная точка пока так и не была поставлена. Так, по Кузнечному рынку продолжает рассматриваться правомерность отказа города в приватизации объекта его прежнему оператору, по Московскому рынку — законность одностороннего расторжения договора аренды со стороны КИО. Тем временем ЗАО «Ав-

рора Инвест» до сих пор оспаривает прекращение арендных отношений, отказ в преимущественном праве приобретения объекта и передачу его в оперативное управление городу.

ОЧЕРЕДЬ ИЗ ЖЕЛАЮЩИХ Тем не менее отказываться от проведения торгов город не намерен. По словам врио председателя КИО Александра Германа, аукционы на право аренды Кузнечного и Московского рынков должны состояться в первом квартале этого года. Не отбили желания участвовать в торгах суды и у возможных инвесторов. Так, интерес к управлению рынками, например, высказывает Центросоюз, участвующий в развитии «Петровского базара» в Москве. Еще одним претендентом на участие в конкурсе выступает холдинг Ginza Project (владеет Даниловским рынком), интересующийся Кузнечным рынком. «Ginza — компания из Санкт-Петербурга, и нам особенно важно реализовать созданный нами новый формат рынка в родном городе. Например, Кузнечный — рынок с большой историей, занимаясь его реконцепцией, мы постараемся соединить традиции и современное качество, сделав обновленный рынок новым центром притяжения», — отметил представитель холдинга.

Не исключает своего участия в торгах и девелоперская компания Fort Group, которая видит потенциал в развитии Кузнечного и Мальцевского рынков. «Возможно, поучаствуем в торгах. Мы утратили интерес к проекту, потому что никто ничего не делает. Будут выставять — будем думать», — прокомментировал управляющий партнер компании Fort Group Максим Левченко.

Конкуренцию им могут составить бывшие операторы рынков. В частности, о планах участвовать в торгах в случае поражения в суде «Ъ» сообщила исполнительный директор ООО «Кузнечный рынок» Ольга Котченко.

РЫНОЧНЫЙ КОНЦЕПТУАЛИЗМ Правда, определенности с условиями, на которых рынки уйдут с молотка, пока нет. Известно только, что в Смольном окончательно отказались от планов использования механизма концессии, поскольку это противоречит федеральному законодательству. Согласно ранее сообщавшейся

информации рынки будут передаваться инвесторам в аренду сроком от десяти лет под обязательство сохранить их профиль и инвестировать в модернизацию. Единственный объект, условия передачи которого конкретизировали, был Кузнечный рынок. Его город в прошлом году предлагал взять в аренду на 15 лет по стартовой цене в 14,4 млн рублей и с обязательством вложить в его развитие 295 млн рублей.

Впрочем, как отмечают участники рынка, с тех пор экономическая эффективность проекта могла поменяться. «На момент анонса программы развития рынков нас устраивали условия передачи объектов. Но сейчас рыночная ситуация поменялась, и экономика может быть другой. Поэтому необходимо будет садиться и снова считать», — указывает господин Левченко.

С учетом того, что участие в проекте потребует больших инвестиций, городу необходимо предусмотреть возможность долгосрочной аренды рынков, отмечает господин Лелюх. «При этом неэффективно будет разделять рынки на торгах. Проект будет экономически оправдан только при передаче всех объектов одному инвестору, который сможет сделать из них сеть с единой стилистикой, стандартами обслуживания и качеством продукции», — поясняет он. По его словам, совместно с партнером-ритейлером Центросоюз сейчас готовит свою концепцию развития городских рынков, которую в ближайшее время предложит Смольному.

В преобразование любого из рынков, которые будут выставлены на торги, нужно будет вложить не менее 200–300 млн рублей, оценивает гендиректор ООО «Приморский сельскохозяйственный рынок» (управляет Торжковским рынком) Леонид Яцук. «За десять лет это никогда не окупится, хотя одни рестораны там сделай», — уверен он. По словам господина Яцука, привлекательность рынков для инвесторов снижают законодательные ограничения, которые запрещают на рынках торговлю алкоголем. «В этих условиях говорить о том, что на рынках будут какие-то кафе и рестораны, не приходится. Таким образом, все может свестись к трансформации рынков в очередной торговый центр или объект сетевого ритейла», — опасается он. ■