

КОНЪЮНКТУРА

НЕДВИЖИМОСТЬ

Прыжок через пропасть

Руководство «Камской долины» рассказало о причинах финансового «нокаута»

Наталия Калюжная

Год назад крупнейший застройщик Перми оказался на грани банкротства. По итогам 2016 года консолидированный чистый убыток группы компаний «Камская долина» составил 62 млн руб. Собственником 90% кредиторской задолженности (1,162 млрд руб.) является ПАО Сбербанк. «Камская долина» хотела бы реструктуризовать кредиторскую задолженность на «щадящих условиях». Сбербанк пока не дал окончательного ответа на это предложение. Оказавшись на грани финансового краха, компания тем не менее намерена выполнить все свои обязательства перед клиентами в 2018 году, достроив оставшиеся 700 квартир. О проектировании новых объектов речи пока не идёт.

«Нельзя прыгнуть через пропасть на 98%»

Рассказывая о причинах сложившейся ситуации, генеральный директор АО «Камская долина» Андрей Гладиков сообщил, что партнёрские отношения со Сбербанком начались в 2005 году. За эти годы суммарный кредитный портфель Сбербанка у «Камской долины» в отдельные периоды достигал 5 млрд руб. «С 2005 года мы проходили различные итерации. В 2008 году был достаточно сильный системный кризис, ударивший и по строительной отрасли. Он нас вынудил реструктуризовать наши обязательства со Сбербанком. Мы вошли в реструктуризованные наши обязательства с суммой 3,5 млрд руб. В тот момент мы были максимально уверены в своём бизнесе. Однако нельзя прыгнуть через пропасть на 98%», — рассказывает топ-менеджер.

По словам Андрея Гладикова, с 2010 по конец 2016 года компания суммарно выплатила в адрес банка обязательства на сумму 4 млрд руб. «При этом произошло очередное сужение рынка, пришло понимание, что доходы стали падать и возможностей обслуживать текущие обязательства больше нет. Мы предложили с оставшимися 1 млрд 162 млн руб. долга перейти к следующей реструктуризации и закрыть их в более щадящем плановом периоде. В силу различных обстоятельств пока этой договорённости мы не достигли. В течение всего 2017 года продолжается интенсивная работа и консультации (со Сбербанком — ред.), — рассказывает топ-менеджер.

Андрей Гладиков, генеральный директор АО «Камская долина»:

— Год назад мы попросили у Сбербанка пересмотреть наших отношений, потому что в текущей рыночной ситуации не могли исполнять наши исторические обязательства. В декабре 2016 года мы вошли в текущую турбулентность. Уже год ситуация достаточно тяжёлая. В декабре 2016 года наши обязательства перед клиентами составляли 1400 квартир. Текущий год порадовал — мы довели это количество до 700 наших пайщиков и дольщиков, передав им построенные квартиры. Это дома по адресам: ул. Самаркандская, 143, ул. Хабаровская, 54а, ул. Холмогорская, 4г. В доме

на ул. Переселенческой, 104 началась работа комиссии по итоговой проверке Инспекции государственного строительного надзора (ИГСН). Мы надеемся, что все этапы сдачи комиссии мы пройдём в текущем году. Дом на ул. Старцева, 143 будет сдан не ранее конца 2018 года. Также до конца следующего года планируется сдать объекты по адресам: ул. Переселенческая, 100 и ул. Углеуральская, 25. В первом полугодии 2018 года планируется достроить дома на ул. Углеуральской, 27 и ул. Переселенческой, 98.

«Мне озвучили цену молчания»

Дома на улицах Переселенческой и Углеуральской относятся к «проблемному комплексу «Весна», дольщики которого уже провели акцию протеста и обратились в правоохранительные органы из-за задержки сроков сдачи квартир.

На вопрос о том, как АО «Камская долина» намерено реагировать на недовольство дольщиков и обращения в прокуратуру, Андрей Гладиков ответил: «Граждане имеют право заявить о своём несогласии, мы на это право никак влиять не можем. Кроме объективных предпосылок — задержек сроков сдачи объектов, мы никаких поводов не создаём. Практически еженедельно проводим собрания с пайщиками-дольщиками, встречи с инициативными группами. В большей части требования объективны и правомерны. С другой стороны, за два дня до акции протеста мне был озвучена цена молчания».

Заместитель директора АО «Камская долина» Алевтина Романова, в свою очередь, поблагодарила пайщиков и дольщиков «за терпение и понимание»: «Большая часть людей не желает, чтобы нас банкротили и мы уходили с недостроенными домами. Другая часть дольщиков считает для себя оптимальным выходом «отсудиться», зарегистрировать свои права на недостроенный объект, обанкротить застройщика и попытаться получить возмещение от страховой компании. Мы и ту, и другую сторону выслушиваем, но действуем в рамках представлений о том, что мы всё-таки должны выполнить свои обязательства». По словам замдиректора, в



ЖК «Авиатор-2», один из проблемных объектов «Камской долины»

2017 году компания сдала 62 тыс. кв. м жилья в Пермском крае, из них 17 тыс. кв. м в Березниках и 45 тыс. кв. м в Перми.

«Не чихнуть за 25 лет невозможно»

Андрей Гладиков отметил, что «иски о банкротстве, аресты имущества и счетов, запросы правоохранительных органов» присутствуют сейчас в жизни менеджеров «Камской долины» «как один из элементов нашей жизни». При этом топ-менеджер заявляет, что компании 25 лет, и, наверное, нет ни компаний, ни людей, которые «за всю жизнь ни разу не чихнули».

На вопрос, имело ли смысл вступать в столь кабальные отношения со Сбербанком и «клэстить все яйца в одну корзину», Гладиков отвечает: «Может быть, смисла и не имел. Но ещё раз возвращаясь к истории, напомню: это были 2005–2006 годы. Тогда мы как представители кредитной отрасли практически не имели иных видов кредитования, кроме как пополнение оборотных средств. Это были очень короткие и дорогие деньги. Суммарно они никогда не превышали 20% от стоимости дома. (На сегодняшний день стоимость дома составляет 100–150 млн руб.) Сбербанк тогда вышел на рынок с такими интересными формами сотрудничества, как фондирование, проектное финансирование. Они не требовали больших обеспечительных мер. Сроки кредитов устраивали с точки зрения периода строительства. Благодаря таким формам сотрудничества мы построили районы «Альпийская горка», «Боровики», «Авиатор». Если бы не

проектное финансирование Сбербанка, они бы такими темпами и в таких объемах не были реализованы. Это продолжалось с 2005 по 2008 год. А потом уже была реструктуризация. Жили с тем, что заняли. Тем не менее с 2010 года мы исправно выплачиваем эти проценты».

На вопрос о том, какие гарантии есть у собственников 700 недостроенных квартир относительно того, что они получат своё жильё, Гладиков отвечает: «Это наши личные гарантии».

В то же время часть обязательств «Камской долины» будет выплачена за счёт погашения дебиторской задолженности.

Андрей Гладиков:

— В 2014 году начался кризис строительной отрасли. Выражался он в том, что наши подрядчики по ряду объектов, уже получившие авансы, начали «уходить в банкротство». Порядка 10% из общего портфеля объектов с 2014 года вводились по так называемым кризисным сценариям. Первым таким объектом был дом в Чусовом. Подрядчик «падает», банкротство. Потом был дом на ул. Ивановской. Последовательно наши подрядчики «уходили в банкротство», причём уходили с ресурсом. Сейчас мы судимся, возвращаем долги, встаём на очередь в конкурсную массу. Надеемся на возвращение долга, который пойдёт на достройку объектов. Средняя сумма требований к подрядчикам — 20 млн руб.

По словам Гладикова, «КД-Групп» пока не планирует строить новых объектов: «Деятельность на будущее, на новые объекты этой группы компаний затруднена. Поэтому наша текущая деятельность — это достройка и выплата заработной платы».