

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

ПОДОПЛЁКА

Катком по «Долине»

Остаются ли шансы на мирное решение проблемы недостроенных домов компании «Камская долина»?

Алёна Морозова, Борис Михайлов

Арбитражный суд Пермского края сегодня, 23 октября, будет рассматривать вопрос о начале конкурсного производства в отношении группы «Камская долина». Ранее различные юридические лица, входящие в этот холдинг, были признаны банкротами, введена процедура наблюдения. За более чем годовой период, прошедший с момента признания первой из компаний группы банкротом, застройщик довёл до сдачи в эксплуатацию несколько своих объектов. Однако остаётся ещё несколько недостроенных домов. В случае старта конкурсной процедуры вопрос их достройки ещё более усложнится.

Споткнулись в «Протасах»

В период 2014–2015 годов многие строители испытывали проблемы из-за ухудшения экономической обстановки и ужесточения законодательства. Но и тогда KD Group оставалась в регионе крупнейшим застройщиком с высоким уровнем надёжности и доверия покупателей. Всего за время существования компания построила более 1 млн кв. м жилья. Как говорит генеральный директор KD Group Андрей Гладиков, ситуация перестала быть управляемой, когда крупнейший кредитор компании — Сбербанк — окончательно отказался от ранее взятых на себя обязательств по реструктуризации кредита 10-летней давности.

Речь идёт о строительстве загородного посёлка «Новые Протасы», которое вёл застройщик ООО «Облнефтепродукт» (ИП Заякин). Кредитовал проект Западно-Уральский банк Сбербанка России. Осенью 2008 года с началом кризиса застройщик остановил обслуживание кредита. Банк к тому времени уже несколько лет сотрудничал с «Камской долиной». Возникла идея выкупить проект для дальнейшей достройки, передав его обособленной компании, входящей в группу. Для этого было создано ООО «Новый Вавилон», получившее от Сбербанка кредит на 315 млн руб. для погашения обязательств ИП Заякина, а также 200 млн руб. на достройку посёлка.

При выходе на объект вскрылись серьёзные технические недостатки строительства. В частности, построенную на 80% гостиницу пришлось полностью сносить и возводить заново. Аналогичным образом обстояли дела и с недостроенными таунхаусами. Стало понятно, что залоговое имущество серьёзно переоценено, а дальнейшая работа по достройке посёлка «Новые Протасы» лишь увеличит убытки.

Обеими сторонами кредит был признан проблемным, начался поиск решения. Пока шли переговоры, кредит обслуживался, по нему выплачивались проценты. На 2011 год долг по кредиту составил 496 млн руб. При этом оценочную стоимость заложенных активов банк понизил до 130 млн руб., то есть образовался трёхкратный разрыв между долгом и ценой залога.

В 2011 году было принято совместное с банком решение о списании половины долга на убытки банка. Проект решения был направлен в комитет по проблемным активам центрального аппарата Сбербанка. С тех пор этот документ неоднократно возвращался на доработку, а затем и вовсе был отклонён.

В результате у компании образовался долг по фактически не существующему проекту в размере более 500 млн руб. Проценты за 2009–2012 годы составили около 200 млн руб., и к концу 2016 года эта сумма была выплачена. Тем не менее возникла ситуация, когда полумиллиардный долг был обеспечен залогом стоимостью в пять раз ниже. Сбербанк обратил недостаток обременения на объекты застройщика. Это, в частности, многоквартирные дома на ул. Хабаровской, 54 и 54а, Холмогорской, 4г и другие, а также коттеджи в посёлке «Южная усадьба» (село Култаево).

Сбербанк фактически участвовал в управлении холдингом и имел полную картину происходящих в нём процессов, контролировал финансовые потоки, принятие всех управленческих решений

К 2017 году общий объём кредитных обязательств группы перед Сбербанком составил около 1,06 млрд руб. При этом совокупная залоговая стоимость «твёрдого» обеспечения кредитного портфеля «Камской долины» составляла 631 млн руб. Простая математика показывает, что возникший разрыв — это фактически и есть сумма долга, повисшего на группе в результате злосчастного проекта «Новые Протасы».

В том же году переговорный процесс между Сбербанком и «Камской долиной» фактически зашёл в тупик. Как поясняет Андрей Гладиков, «каждый новый председатель правления ЗУБ, приходивший на этот пост, всё меньше интересовался историей вопроса». После реорганизации Западно-Уральского отделения и перехода Перми на обслуживание в Волго-Вятское отделение Сбербанка дело вошло в стадию



Дом на ул. Самаркандской, 143 — один из шести домов, достроенных «Камской долиной» уже в ходе процедуры наблюдения

формальных процедур по истребованию задолженности.

Но даже тогда у «Камской долины» оставались надежды. По словам генерального директора компании, банком было предложено установить задолженность через Третейский суд с целью дальнейшей её реструктуризации. Однако получив ожидаемое решение Третейского суда, Сбербанк на этом основании получил исполнительные листы и начал процесс обращения взыскания на заложенное имущество. В том числе — на жилые объекты, полностью или

дома могут быть проданы повторно. Сегодня жители «Южной усадьбы» пытаются через суд снять обременение и зарегистрировать права собственности.

В самом банке уверяют, что средства от продажи домов до них не доходили. «Коттеджи, расположенные в селе Култаево, были предоставлены АО «Камская долина» в обеспечение кредитных обязательств перед ПАО Сбербанк. АО «Камская долина» признано банкротом, коттеджи подлежат реализации в процедуре банкротства. При заключении договора купли-продажи покупатели были проинформированы о наличии обременения в виде залога ПАО Сбербанк. Платежи по условиям договора производились в пользу АО «Камская долина», в банк денежные средства не поступали», — сообщили в пресс-службе Сбербанка.

В «Камской долине» поясняют, что средства в банк всё же поступали. Ряд компаний, входивших в группу «Камская долина», были объединены в группу связанных заёмщиков, имевших перекрёстное поручительство перед Сбербанком по выданным кредитам. «Банк имел понятную и управляемую картину движения средств, участвовал в планировании выплат и сам определял, в счёт какой кредитной линии направить поступающие от продаж суммы», — подчёркивают в компании.

В краевом минстрое эту ситуацию трактуют как «осознанное введение в заблуждение граждан» со стороны «Камской долины». «Добросовестные покупатели стали заложниками действий застройщика. Эти действия компании должны стать предметом рассмотрения правоохранительными органами для дачи уголовно-правовой оценки. Минстройсовместно с Госюрбюро Пермского края оказывает содействие гражданам в решении юридических вопросов. Специалистами составлены иски о смене первичного залогодержателя».

частично оплаченные покупателями. Так произошло, например, с коттеджами «Южной усадьбы».

Группа и её «состав»

Коттеджи в Култаево продавались с 2012 года. Их «Камская долина» реализовывала в рассрочку: покупатели выплачивали средства застройщику, а тот гасил за счёт этих средств кредиты перед банком. Как поясняет руководство «Камской долины», на тот момент просто не существовало предложения ипотеки на загородный дом, и такая схема устраивала всех.

Но когда в 2017 году начались проблемы с «Камской долиной», банк стал обращать взыскание на дома, в которых уже живут семьи и покупатели которых выполнили свои обязательства по выплатам полностью или частично. Эти