Номинация: Интервью года
Название сми: Деловой Петербург
Автор: Наталья Ковтун

Название статьи: Когда и за счет каких средств будут достроены дома «СУ-155» по всей России

Председатель правления банка «Российский капитал» Михаил Кузовлев рассказал, сколько долгов числится сегодня за компанией «СУ–155», когда и за счет каких средств будут достроены ее дома по всей России, как политика мешает завершению проблемных строек и как достать деньги из–под матрасов россиян.

Михаил Валерьевич, на днях «Российский капитал» анонсировал создание собственного строительного подразделения. Зачем оно банку?
С участков «СУ-155» в Петербурге снимут залоги для гарантии достройки долгостроев
04 Хорошие квартиры
С участков «СУ-155» в Петербурге снимут залоги для гарантии достройки долгостроев
 522 dp.ru
— Наш банк финансирует достройку объектов обанкротившегося холдинга «СУ–155». Так что необходимость собственной компании–застройщика появилась сразу после того, как мы вошли в эту историю.

Компания уже создана?
— Да, с июля компания называется «РК Строй». В ее уставный капитал мы вложили 2 млрд рублей, которые государство выделило банку в рамках программы по реструктуризации задолженности стратегических и системообразующих предприятий. Она в качестве генподрядчика будет завершать проекты обанкротившегося холдинга.

Но ведь такой генподрядчик уже есть…
— Понимаете, когда мы занялись проблемами «СУ–155», у нас возникла дилемма — строительного подразделения нет, а дома надо быстро строить. Создавать что–то новое значило бы затянуть процесс на долгие месяцы. И мы создали фирму с техническим названием «СУ–151», которая сохранила старый персонал и занималась достройкой домов в последние месяцы. Сейчас мы ее переименовали в «РК Строй».

А кто возглавил «РК Строй»?

— Марат Оганесян — бывший вице–губернатор Петербурга. Но должность его пока не определена. Он сам решит, с какой позиции ему будет удобнее управлять этим проектом. Он уже назначен старшим вице–президентом банка «Российский капитал», а на днях в команду «РК Строй» вошел и бывший глава комитета по строительству Смольного Михаил Демиденко. Он стал заместителем Марата Оганесяна. Так что собирается команда грамотных управленцев, понимающих проблемы «СУ–155» и нацеленных на их скорейшее разрешение.

Глава дирекции по работе с частными клиентами Ситибанка: мы не сворачиваем бизнес в Петербурге
Банковский сектор
Глава дирекции по работе с частными клиентами Ситибанка: мы не сворачиваем бизнес в Петербурге
 505 Александр Пирожков ap@dp.ru
Новая компания будет строить дома только на свободной земле «СУ–155» или достраивать дома с дольщиками тоже?
— У нее будет функция генподрядчика и застройщика во всех проектах: и в новых, и в тех, что уже в работе. Ведь после «СУ–155» осталось 145 незавершенных жилых домов по всей стране, в которых квартиры купили более 31 тыс. дольщиков и пайщиков. Главная наша задача — достроить эти дома и обеспечить обманутых граждан жильем до конца 2018 года. Собственная компания позволит четче контролировать процесс достройки зданий и финансовые потоки, которые пойдут на эти цели.

О каких деньгах идет речь?
— Всего на достройку домов «СУ–155» в 14 регионах страны, по предварительным оценкам, потребуется 49 млрд рублей. До ноября мы пройдем госэкспертизу рабочей документации, которая отсутствовала, и уточним цифру. На завершение всех строек в Петербурге нужно около 7 млрд рублей и 0,8 млрд рублей — в Ленобласти. С декабря прошлого года банк «Российский капитал» уже вложил в стройку около 6 млрд рублей. Из них в Петербурге — более 800 млн рублей.

Надо понимать, что основные источники финансирования достройки проблемных домов — это выкуп свободных квартир с их последующей продажей на рынке, чтобы банк смог компенсировать свои затраты. А также — реализация активов «СУ–155». Естественно, при строгом соблюдении действующего законодательства о банкротстве.

Что осталось у банкрота?
— Все застройщики ГК «СУ–155» находятся в разных стадиях банкротства. Но пока формально они не банкроты. Теперь что представляет интерес: во–первых, земельный банк. Бывшие собственники «СУ–155» заявляли, что на принадлежащих им участках можно построить 5 млн м2 жилья. Таковы были их планы. Но мы исходим из реальности. По нашей модели выходит не более 2 млн м2. Если удастся построить и продать больше, быстрее завершим проблемные стройки. Но надо понимать, что эти участки надо доводить до ума и часть выручки уйдет третьим кредиторам.

Есть еще и свободные квартиры в начатых проектах…
— Да, около 7 тыс. квартир, но по поручению Минстроя мы прорабатываем с регионами возможность увеличения этажности и метража достраиваемых зданий. Это также позволит увеличить денежное наполнение программы достройки.

А промышленные активы «СУ–155» будут как–то задействованы в этой программе?
— Безусловно. Но это очень разные предприятия по профилю и состоянию. Есть среди них новые и успешные, а есть еле живые. С каждым приходится разбираться индивидуально. Для некоторых придумываем специальные программы. Например, после «СУ–155» осталось два лифтовых завода — Щербинский и Серпуховской. На двоих они могут производить 30 тыс. лифтов в год (это половина объема производства лифтов на территории Таможенного союза), но пока заказами должным образом не загружены. А все потому, что основные покупатели лифтов — ЖСК и ТСЖ — не самые платежеспособные клиенты. Чтобы стимулировать спрос, мы подготовили программу финансирования фондов капремонта. Она сейчас верстается. Суть ее в том, что потребители смогут покупать лифты с рассрочкой. Спрос оживится, и это положительно отразится на выручке производителей.

В достройке домов «СУ–155» вы будете использовать стройматериалы, произведенные компаниями холдинга?
— Я думаю, что «СУ–155» попала в беду именно потому, что использовала только свои стройматериалы, закупая их по ценам выше рыночных (чтобы поддерживать свои заводы). Мы подходим к этой проблеме иначе. Если где–то на рынке можно купить материалы дешевле, мы это делаем. Но стараемся сохранить и производственную часть компании. Некоторые заводы, например ДСК «Войсковицы» в Петербурге, мы перезапустили и будем брать материалы на достройку домов в регионе оттуда. Но какой в итоге будет баланс рыночных и собственных закупок, пока непонятно.

Сколько всего активов «СУ–155» получил ваш банк?
— Начнем с того, что как такового оформленного холдинга «СУ–155» не существовало. Была очень большая группа компаний, которые весьма условно объединяло наличие общих собственников. По разным основаниям к этому холдингу можно было бы отнести до 200 компаний, во вновь созданный нами холдинг было передано 136, но и из этих 136 очень многие не представляют никакой реальной стоимости. Консолидация и очистка активов займет много времени. Продав это имущество, можно будет закрыть основные долги компании не только перед дольщиками, но и перед другими кредиторами.

Сколько всего долгов у «СУ–155»?
— Внешний совокупный долг холдинга оценивается в 150 млрд рублей. А с учетом долгов внутри группы — в 315 млрд рублей. Но в очереди на получение квартир в первых рядах, к счастью, стоят дольщики, а уже потом в денежной очереди — банки, подрядчики и поставщики. Это стало возможно благодаря поправкам к закону о банкротстве, принятым 29 декабря 2015 года с подачи «Российского капитала». Этот закон — прорыв.

Сроки, определенные Минстроем для завершения проектов «СУ–155», выдержите?
— Справимся обязательно. Но есть нюансы. За счет покупки свободных квартир банк сможет профинансировать стройку на 16–18 млрд рублей. А вот реализация активов группы компаний «СУ–155» — вопрос долгий. Поскольку большинство из них обременено долгами, находятся в залоге или под арестом. А строить нужно прямо сейчас. Поэтому государственный банк «Российский капитал» и обратился в правительство РФ. В первую очередь за получением госгарантий, которые позволят нам преодолеть временные разрывы в финансировании. Кроме того, правительство уже выделило 8,2 млрд рублей в капитал банка и зарезервировало еще 10,7 млрд рублей, которые мы планируем получить в этом году.

И еще нас держит документация. Точнее — ее отсутствие. При Балакине (председатель совета директоров ГК «СУ–155». — Ред.) многие стройки велись без надлежащего оформления проектно–сметной документации, а иногда и вообще без разрешения на строительство. Госбанк позволить себе такое не может: все должно быть сделано по закону.

По ситуации в соцсетях видно, что накал страстей вокруг недостроев «СУ–155» снижается. Вы это чувствуете?
— Да. Непросто было успокоить людей. Особенно после принятия решения о банкротстве застройщиков. Я сам постоянно занимаюсь вопросами санации проблемных активов и понимаю, что слово «банкрот» в России — ругательное.

Также надо помнить, что мы выводим проект из прорыва в ситуации несоответствия законов и жизни. К сожалению, законодательство о долевом строительстве (а дольщики в нем очень хорошо разбираются) не сработало при защите их интересов. Недобросовестные участники этого рынка быстро научились обходить запретные места. Это граждан пугает. На встречах нас часто закидывают вопросами, которые затрагивают хитросплетения действующего законодательства. А ответы на них лежат в правоприменительной практике. Поэтому мы не можем отвечать на многие вопросы. Дольщикам надо просто понять, что их проблемы так или иначе будут решены.

В Петербурге тоже растет лояльность дольщиков?
— Да. Хотя здесь ситуация была одной из самых горячих. Недаром Петербург — город трех революций. Население очень активно. Мы часто видим на собраниях людей, которые давно получили квартиры, но все равно ходят на встречи, слушают и держат руку на пульсе. Кроме того, ситуация оказалась очень политизирована. Партии пытаются использовать ее для своего пиара и создают дополнительный негативный фон.

Уже есть понимание, когда завершатся проекты «СУ–155» в Петербурге и Ленобласти?
— У «СУ–155» в Петербурге и Ленобласти три проекта. Это жилые кварталы «Каменка», «Новая Каменка» и «Янино Парк», где заключено около 4,8 тыс. договоров долевого участия. По предварительным данным, все корпуса ЖК «Каменка» будут сданы до конца 2016 года. Корпуса ЖК «Новая Каменка» — до конца 2017 года (все, кроме первого, который будет сдан в декабре 2018 года, и четвертого, который будет сдан в январе 2018 года). А дома в «Янино Парк» будут сдаваться в 2017 и 2018 годах.

Какова вероятность того, что «РК Строй» в будущем доверят завершать и другие проблемные стройки России?
— Такая вероятность есть. Сейчас по инициативе президента РФ создается Государственный компенсационный фонд долевого строительства. Он должен заработать в начале 2017 года.

Деньги туда будут перечислять застройщики (1% от проектной стоимости жилья, возводимого с привлечением средств граждан). Так что ежегодно фонд будет аккумулировать, по оценкам Минстроя, до 30–35 млрд рублей. Средства эти при необходимости будут направлять на достройку проблемных домов разорившихся застройщиков.

Так вот, есть идея, консолидировав строительный бизнес и активы «СУ–155», сделать «РК Строй» «застройщиком последней руки» при этом Госфонде. Он будет достраивать те объекты, от которых откажутся все прочие строители. Но подчеркиваю — это пока лишь идея.

На истории «СУ–155» фонд отработает основные технологии санации?
— Я бы сказал иначе. На истории «СУ–155» уполномоченный госбанк отработает все необходимые компетенции, которые потом передаст фонду. А тот обеспечит вместе с соответствующими министерствами и ведомствами прозрачность системы гарантирования на рынке дольщиков. Это рынок объемом 2,5 трлн рублей в год. А после запуска нового национального проекта 100 млн м2 жилья в год он может увеличиться до 4 трлн рублей. Это вытащит много денег из–под матрасов.

А они там остались?
— Какие–то точно остались. В той же банковской сфере сейчас основной драйвер роста депозитов — богатые россияне. У нас сильное расслоение общества. Хотелось бы, конечно, чтобы богатство распределялось более равномерно и справедливо. Но у рыночной экономики свои законы. Организованный рынок строительства жилья и апартаментов может вывести из тени значительные капиталы.

Нужна ли вашему банку очередная докапитализация на 10 млрд рублей?
— «СУ–155» — пилотный проект по глобальному решению проблемы дольщиков. По сути, мы тушим пожар. А для того, чтобы его потушить и при этом не сгореть самим, нужны как минимум вода, технические средства и соблюдение правил безопасности.

Собственный капитал как раз и должен обеспечить банку такую безопасность.

Справка

ПАО» АКБ «Российский капитал»

&gt; Основан в 1993 году. На 100% принадлежит Агентству по страхованию вкладов.
&gt; На 1 июля 2016 года активы банка составили 292 млрд рублей, собственный капитал — 26,4 млрд.
&gt; Работает 135 отделений в 28 регионах РФ.
&gt; В декабре 2015 года правительство РФ наделило банк полномочиями по достройке объектов «СУ–155».

Биография

Михаил» Кузовлев

&gt; Родился в 1966 году в подмосковном Красногорске. Окончил МГИМО по специальности «международные экономические отношения».
&gt; Занимал руководящие должности в АКБ «Пробизнесбанк», входил в руководство ОАО «Внешторгбанк», ЗАО «КБ ГУТА–БАНК» и банка «ВТБ». С 2011 по 2015 год возглавлял Банк Москвы.
&gt; С 2015 года — председатель правления АКБ «Российский капитал».