Номинация: Интервью года
Название сми: Интерфакс-Недвижимость
Автор: Людмила Стрельцова

Название статьи: Цели огосударствления строительной отрасли мы не преследуем

Цели огосударствления строительной отрасли мы не преследуем — Михаил Кузовлев

Банк «Российский капитал»консолидирует активы «СУ-155»для достройки проблемных объектов компании

Москва. 25 февраля. ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ – Госбанк «Российский капитал»решает проблему достройки объектов ГК «СУ-155». О том, на каких условиях ведется эта работа, каковы сроки ее завершения, и что будет с компанией дальше рассказал «Интерфаксу»глава банка Михаил Кузовлев.

Банк был выбран санатором СУ-155. Почему выбор был сделан именно в вашу пользу?

В декабре 2015 года состоялось заседание Правительственной комиссии по экономическому развитию и интеграции, на котором была принята концепция завершения строительства объектов ГК «СУ-155», разработанная Минстроем. «Российский капитал»был назначен банком, уполномоченным обеспечить финансирование достройки этих объектов в интересах граждан, купивших там квартиры.

Почему именно мы? «Российский капитал»(РК) – госбанк, на 100% принадлежащий Агентству по страхованию вкладов. АСВ накопило огромный опыт в санации проблемных банков, появление новой компетенции в деятельности ее дочки – это инициатива Правительства. Поэтому в стратегии РК предусмотрено такое направление как работа с задолженностью стратегических и системообразующих предприятий, к каковым и относится СУ-155.

Ситуация в компании предбанкротная, дольщики уже не первый год ждут своих квартир. Частные инвесторы такие риски сейчас не возьмут. Это государственное дело – развязать этот клубок проблем и сделать проект привлекательным для рыночных игроков.

Когда речь идет о санации, предполагается финансовое оздоровление компании. К «СУ-155» это применимо?

Вопрос о финансовом оздоровлении ГК «СУ-155» не стоит. Поскольку долги холдинга перевалили за 100 млрд руб., стало ясно, что перспектива банкротства стала реальностью, а для нас осознанной необходимостью. Поэтому о санации существующей структуры речи быть не может. Просто есть конкретная задача – достроить дома, квартиры в которых уже проданы. Нужно достроить 155 объектов. Из них 147 – это жилые дома, в которых квартиры купили около 30 тысяч семей. На достройку, по предварительным данным, потребуется 39 млрд рублей. Это без домов для Министерства обороны, а это еще 18 тысяч семей. Естественно, что в бюджет государства эти средства не заложены.

​Каковы источники финансирования?

Концепция, принятая Правительственной комиссией по экономическому развитию и интеграции предполагает, что за счет продажи свободных квартир можно выручить 20-24 млрд рублей – около половины требуемых на достройку средств. Остальное планируется получить от продажи активов компании. Возможные разрывы в финансировании строек будут покрыты за счет собственных средств банка.

Когда речь идет о продаже активов, возникают вопросы о теоретической выгоде, которую может получить от этой деятельности банк.

Мы рассматриваем эти активы как источник финансирования стройки. Наша прибыль – это достроенные квартиры. Представьте себе количество обманутых людей. Это не только покупатели и их семьи, но еще и сотрудники компании. По самым скромным прикидкам, около 100 тысяч человек – население среднего города. Умножим на мультипликатор «друзья, знакомые и сочувствующие»– вот тебе уже и миллион рассерженных граждан. И мы должны решить их проблемы.

У нас нет цели заработать на этой стройке. Безусловно, мы рассчитываем покрыть наши расходы на сопровождение проекта. Если мы и получим бонус, то только в том случае, когда нам удастся консолидировать и восстановить активы компании для последующей реализации. При этом выручка от продажи квартир и активов должна быть выше наших расходов, а все дома достроены.

И что же будет дальше с компанией?

Многим компаниям группы предстоит банкротство. В этой процедуре мы будем решать проблемы дольщиков и пайщиков – достраивать жилье. Сейчас «СУ-155»– это огромный механизм, состоящий из десятков предприятий, многие из которых находятся в тяжелейшей финансовой ситуации. У группы сложная и непрозрачная структура собственности. Сохранить компанию в этом виде нельзя.

В процессе банкротства на базе ее активов будет создана новая строительно-промышленный группа, в которую войдут как строительные, так и промышленные активы. Если правильно провести «лечение», то появятся перспективы их дальнейшей капитализации. Среди активов группы есть интересные компании, например, лифтовые заводы, производящие около половины всех лифтов в стране, современные домостроительные комбинаты, строительные компании.

На основе таких предприятий мы восстановим производство и технологии «СУ-155»и достроим её незавершённые объекты.

Вновь созданная компания может быть временным проектом: когда будет выполнена основная задача и люди получат свои квартиры, мы продадим оптом или в розницу её активы, чтобы возместить наши расходы.

Если мы сможем не только восстановить технологический цикл, но, изменив принципы управления компании, найти ей новое место на рынке, то, вполне возможно, будет создана прозрачная эффективная строительная компания. Загруженная большим объемом заказов, имеющая в своем составе уникальные предприятия, производящие стройматериалы и оборудование.

Это будет непрофильный актив для РК и мы будем готовы продать его на рыночных условиях. Цели огосударствления строительной отрасли мы не преследуем. Наша цель – достроить.

​Новую структуру, которая займется достройкой, возглавит старый директор – Михаил Балакин. Это вызвало неоднозначную реакцию. Стоило ли так рисковать?

Мы еще не нашли руководителя новой структуры. Действительно, в новый холдинг войдет строительная компания, которая будет генподрядчиком на достраиваемых объектах. Это одна из многочисленных компаний холдинга. Мы настоятельно просили Михаила Балакина стать в ней директором. То, что это вызвало неоднозначную реакцию у дольщиков, это понятно. Многие ждут уже не один год и связывают свои беды с его именем. Именно поэтому он должен нести персональную ответственность за достройку домов и принимать в этом посильное участие. Это его, если хотите «деятельное раскаяние». Он продолжает нести ответственность перед дольщиками. Сегодня нам необходимы его знания и опыт, чтобы восстановить и перестроить компанию. Балакин не бегает от обязательств и старается выполнить все, что необходимо. Конечно, дольщики ему не верят, но другого выхода привлечь его к ответственности я не вижу. Пусть достраивает дома, претензий к нему как к строителю у нас нет, как предприниматель и один из владельцев бизнеса он отвечает своими активами, которые передаст в создаваемый холдинг.

Все активы «СУ-155»будут объединены в холдинг, 75% которого будут переданы текущими акционерами в собственность «Российского капитала». Оставшиеся 25% акций останутся у них, но будут под обременением. Получить они их смогут только после окончания строительства незавершенных домов, когда дольщики получат свои квартиры. Хочу подчеркнуть, что работа по консолидации активов «СУ-155»будет вестись исключительно в рамках правового поля.

И только когда дома будут достроены, а долги выплачены, мы снимем все обременения с этого пакета. Хотя велика вероятность, что все активы уйдут на покрытие расходов на достройку домов.

Всю ли информацию о состоянии компании вы получаете в должном объеме?

«СУ-155»не имела четкого «периметра». Ее корпоративные стандарты сильно отличаются от стандартов банка. Так что получаемой от компании информации мы можем верить только условно. С этими данными работают наши финансисты и аудиторы банка. Мы проводим оценку, выявляем связи и риски. Это очень сложная работа, принимая во внимание ее объем и стоящие перед нами сроки. Наши финансисты обещают уже в марте предоставить первый отчет.

​Существует еще одна схема достройки объектов компании – продажа площадок с обременениями другим застройщикам. Как идет эта работа?

Да, ликвидные активы компании интересуют многих участников рынка. Мы рассматриваем возможность достройки за счет переуступки прав состоятельным застройщикам. Такая возможность утверждена региональными властями, Минстроем. В частности, компания Urban Group взяла на себя объем по достройке 12 соцобъектов и площадку в Лайково Одинцовского района. РК предоставил новому застройщику кредит.

Это не единственный пример. По согласованию с Минстроем мы прорабатываем возможность передачи компании «Стройпромавтоматика»участка в Звенигороде. Компания рассчитывает получить от местных властей разрешение на строительство дополнительного объема жилья, за счет которого она построит 15 домов и выполнит обязательства «СУ-155»перед дольщиками.

Если есть возможность решить проблему дольщиков за счет других добросовестных застройщиков, то, по согласованию с властями, мы готовы передать им участки и рассмотреть возможность финансирования их проектов. Наша задача максимально быстро найти рыночные инструменты решения проблемы дольщиков.

В какой стадии работа по достройке находится сейчас?

В январе банк опубликовал график первой очереди достройки домов, в который вошли 63 объекта в 11 регионах. Это дома высокой степени готовности, в которых продано 16 190 квартир. Мы введем эти дома в этом году. Некоторые из них уже имеют разрешения на ввод, но не приняты управляющими компаниями в силу имеющихся недоделок. В ряде регионов есть некоторое количество домов высокой готовности, которые не попали в первую очередь. У застройщиков «СУ-155», находящихся в этих регионах, количество свободных квартир недостаточно, чтобы выручить за них необходимые средства для достройки. Мы сейчас работаем над формой предварительного финансирования за счёт средств банка под продаваемые активы. Фактор времени очень важен. Мы не можем дожидаться фактической продажи. Поэтому мы будем вносить изменения в график достройки. Постараемся достроить такие дома в первую очередь. Однако, нам надо соблюсти все юридические требования, которые вытекают из особенностей закона о банкротстве.

Дома незначительной степени готовности будем достраивать по мере восстановления строительных мощностей и заводов. В лучшие годы в компаниях «СУ-155»работало более 50 тысяч рабочих и служащих, на конец прошлого года осталось шесть тысяч. Придется потрудиться, чтобы компания снова работала, как часы.

Строить все одновременно невозможно, поэтому дольщикам придется набраться терпения.

​Некоторые представители властных структур на местах говорят о медленном финансировании. Сколько денег потребуется по отдельным регионам? Как обстоят дела с графиками поступления средств?

Это все звенья одной цепи. Любой график требует контроля над правильным расходованием средств: ни один рубль не должен уйти на другие цели. Никого не хочу обидеть, но я из московского кабинета не могу контролировать расход средств, используя в качестве инструментария непрозрачную компанию, непрозрачные отношения. Мы вошли в схему без аудита. Поэтому необходим детальный контроль до последнего уровня. ​Это, к несчастью, требует времени, а также изменения культуры работы.

Что касается общих сумм, то, в частности, в Москве на достройку домов потребуется 6,5 млрд рублей, в Подмосковье – 15,3 млрд рублей, в Санкт-Петербурге – 6,4 млрд рублей.

​Что вы посоветуете гражданам, чьи дома не попали в первую очередь достройки? Как им себя вести, к кому обращаться за решением вопросов?

Соблюдать спокойствие. Ситуация для них кардинально изменилась. Принято решение правительственной комиссии, назначен ответственный государственный банк. Все дома будут достроены, и все дольщики получат свои квартиры.

Мы в первую очередь заинтересованы в скорейшем завершении строительства. Хочу напомнить, что банк сам выкупает строящиеся квартиры по ДДУ и становится таким же дольщиком. Но мы живем в правовом государстве, впереди процедура банкротства.

Важно следить за информацией. Как только будет официально объявлено, что в компании-застройщике введена процедура наблюдения, каждому покупателю необходимо направить в арбитражный суд заявление о включении в реестр требований о передаче жилых помещений. Наличие этого реестра создает преимущества для покупателей квартир по сравнению с иными, денежными кредиторами. РК определил уполномоченные юридические компании, которые будут сопровождать этот процесс. Есть и покупатели, которые не являются дольщиками – это пайщики кооперативов, а также люди, приобретшие квартиры по иным существовавшим на рынке схемам. Они также смогут вступить в свои права.

Часть дольщиков взяли ипотеку, в связи с предстоящим банкротством компаний-застройщиков, банки могут требовать досрочного погашения кредитов. Мы будем разъяснять банкам, что риска незавершения строительства нет, но готовы и перекредитовывать тех дольщиков или пайщиков, чье финансовое состояние удовлетворяет нашим требованиям. Мы готовы работать индивидуально с каждым дольщиком и пайщиком.

Кстати, те квартиры, которые мы будем предлагать на рынке, также можно будет приобрести в ипотеку. Чтобы зарегистрировать ДДУ, мы предоставим свое поручительство за застройщика.

Программа достройки проблемных объектов «СУ-155»рассчитана на три года. Из подготовительной фазы мы сейчас переходим к фазе активных действий. Первые дома уже заселяются. И чем больше объектов мы будем сдавать, тем скорее люди поверят, что государство действительно нашло выход из этой сложной ситуации.