

Банкротство застройщика: изменения в законодательстве и актуальные проблемы практики

Март 2019 г.



СБЕРБАНК

Всегда рядом

- «проектный дольщик» (регулируется ВНД Банка - Решение об утверждении схемы кредитования «Проектный дольщик» от 12.04.2017 № 971/44) (ООО «Уктус Строй»; ОСЗ – 1,3 млрд р.; проект в работе);
- «проектный подрядчик/застройщик» – Банк привлекает нового подрядчика для строительства/завершения строительства объекта (ЗАО «Строй Интернешнл» (ЮЗБ); ОСЗ – 1,35 млрд р.; проект в работе);
- уступка долга с большим дисконтом (ГК Квартстрой (ПВБ); ОСЗ – 1,05 млрд р. уступлен за 0,2 млрд р.; Убыток – 0,9 млрд р.)



- Создана **публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан – участников строительства»**

- Доп. гарантии гражданам - участникам строительства (далее УчС):
 - конкурсный управляющий (КУ) в течение 5 дней с даты получения сведений от руководителя должника уведомляет об этом УчС;
 - требования УчС предъявляют КУ;
 - срок для предъявления требований 3 месяца со дня получения уведомления КУ.

- **Не применяются** процедуры наблюдения и финансового оздоровления;

- Первая процедура - **конкурсное производство**;

- Возможность **перехода к внешнему управлению** для восстановления платежеспособности застройщика;

- **NB:** С 30 июля 2017 г. застройщики, которые переходят на эскроу-счета, освобождаются от отчислений в Фонд

- **Фонд** обладает правом банкротства застройщика,
- **Фонд** имеет право оспаривать сделки по специальным правилам Зоб;
- **Выплата возмещения гражданам** - участникам ДДУ, если застройщик:
 - признан банкротом и в отношении его открыто конкурсное производство;
 - и застройщиком уплачены обязательные отчисления в компенсационный фонд.

- **Аккредитация арбитражных управляющих:**

Проблема обращения взыскания на заложенное имущество:

Новый кейс – ООО Стройплюс (МБ); ОСЗ – 178,5 млн р.



СБЕРБАНК

Всегда рядом

Банк обращается в суд с заявлением об обращении взыскания на заложенное имущество

Участники ДДУ являются залогодержателями в силу закона (ипотека в силу закона)

вопросы

Будет ли банк первоначальным залогодержателем, если залог возник ранее ипотеки участников ДДУ?

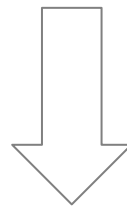
В каком порядке удовлетворяются требования Банка и участников ДДУ?

Общее правило (ГК и Закон об ипотеке):

- требования последующего залогодержателя удовлетворяются из стоимости заложенного имущества после требований предшествующих залогодержателей

Исключение из общего правила (Закон № 214-ФЗ):

- залогодержателем имущества является банк;
- от банка как залогодержателя получено согласие о том, что денежные средства, вырученные от реализации предмета залога распределяются между участниками ДДУ и залогодержателями пропорционально размерам их требований



У Банка нет залогового приоритета?

Требования Банка включены в реестр требований застройщика как обеспеченные залогом имущества должника

Требования участников ДДУ также отражены в реестре как залоговые (ипотека в силу закона)

вопросы

Будет ли банк первоначальным залогодержателем, если залог возник ранее ипотеки участников ДДУ?

Нужно ли уведомлять участников ДДУ? В каком порядке удовлетворяются требования Банка и участников ДДУ?

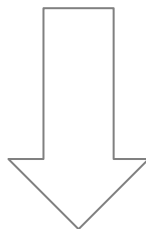
Общее правило:

- требования последующего залогодержателя удовлетворяются из стоимости заложенного имущества после требований предшествующих залогодержателей

Исключение из общего правила:

В случае реализации предмета залога - объекта строительства, и земельного участка, 60% направляется на удовлетворение требований кредиторов по обязательству, обеспеченному залогом указанных объектов.

О каких кредиторах идет речь: о **всех физических и юридических лицах**, требования которых обеспечены залогом имущества застройщика (включая Банк)?

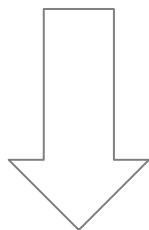


На 60% средств одновременно претендуют и банки, и участники ДДУ, включая граждан?



- участники ДДУ вправе не расторгать ДДУ и подать заявление о включении своих требований в реестр;
- либо в любой момент отказаться от договора ДДУ;
- отказ от ДДУ является основанием для исключения требований участника ДДУ из реестра требований в размере внесенной таким участником на счет эскроу суммы;

- Имеется ли у участника ДДУ залоговое право на объект строительства?



- Дольщик, заключая ДДУ по модели счета эскроу, не приобретает права залогодержателя



№	Процедура банкротства	Количество застройщиков		Объем незавершенного строительства ¹	
		Ед.	%	м ²	%
1	наблюдение	106	26,9%	3 015 956	29,6%
2	внешнее управление	39	9,9%	865 306	8,5%
3	конкурсное производство	194	49,2%	5 285 446	52,0%
4	производство по делу прекращено	51	12,9%	937 387	9,2%
5	финансовое оздоровление	3	0,8%	60 291	0,6%
6	процедура не введена	1	0,3%	8 628	0,1%
	Общий итог	394	100%	10 173 014	100%

РИСКИ

- задвоенные продажи через «серые» ДДУ
- увеличение стоимости проекта (удорожание / вывод средств);
- снижение потока от продаж

ПРИЧИНЫ

- фрод
- СМР либо фрод
- коммерческие /маркетинговые

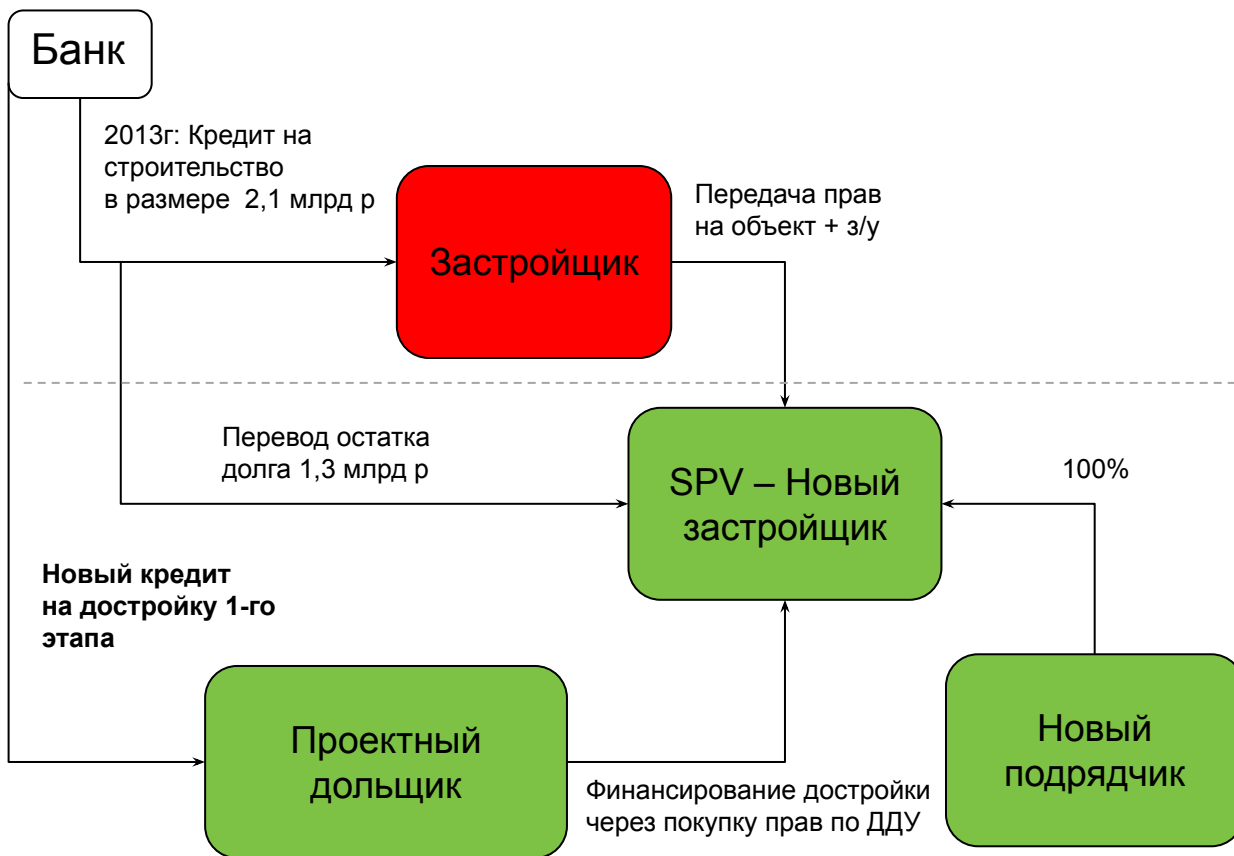




ЖК Первый Николаевский (г.Екатеринбург):

- 3 строительных очереди, общей продаваемой площадью 127 тыс. м²;
- Общая строительная готовность на момент дефолта <20%, готовность 1-й очереди ~80%;
- Просрочка ввода в эксплуатацию 1,5 года, >700 проблемных дольщиков.

Слаженная работа КП и ПРПА = решение проблемы



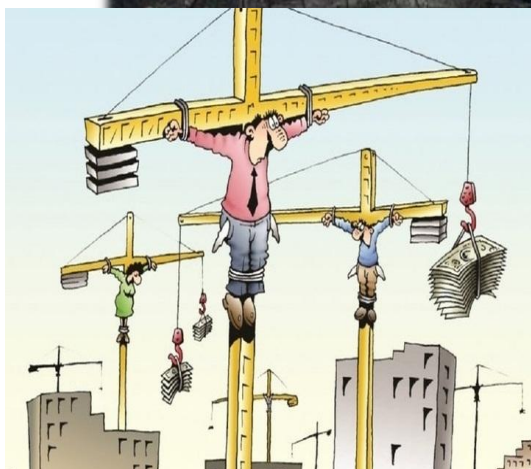
Было:

- 1) строительная готовность 1-го этапа 80%. Общая готовность <20%.
- 2) Проблемные дольщики >700 чел
- 3) Прогнозный возврат: BSRR=68%, декабрь 2021 г

Стало:

- 1) Достроен 1-й этап (в залоге квартиры, офисы на 1,1 млрд р);
- 2) Решена проблема дольщиков;
- 3) Строится 2-й этап (в залоге ДДУ на 3,9 млрд р).
- 4) Банк НЕ финансирует строительство 2-го этапа (только за счет ДДУ);
- 5) Прогнозный возврат: BSRR=100%, 3кв 2022г.

Альтернативный вариант - банкротство



BSSR \leq 20%
Срок \geq 3 лет

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ