

**Банкротство застройщика: изменения в законодательстве и актуальные проблемы практики**



**Март 2019 г.**

- «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?

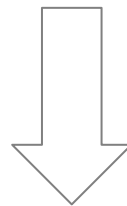
В каком порядке удовлетворяются требования Банка и участников ДДУ?

## **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?

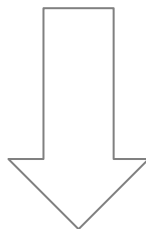
### Общее правило:

- 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)?



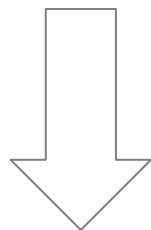
На 60% средств одновременно претендуют и банки, и участники ДДУ, включая граждан?





- 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 <sup>1</sup>	
		Ед.	%	м <sup>2</sup>	%
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%
	<b>Общий итог</b>	<b>394</b>	<b>100%</b>	<b>10 173 014</b>	<b>100%</b>

### РИСКИ

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

### ПРИЧИНЫ

- фрод
- СМР либо фрод
- коммерческие /маркетинговые

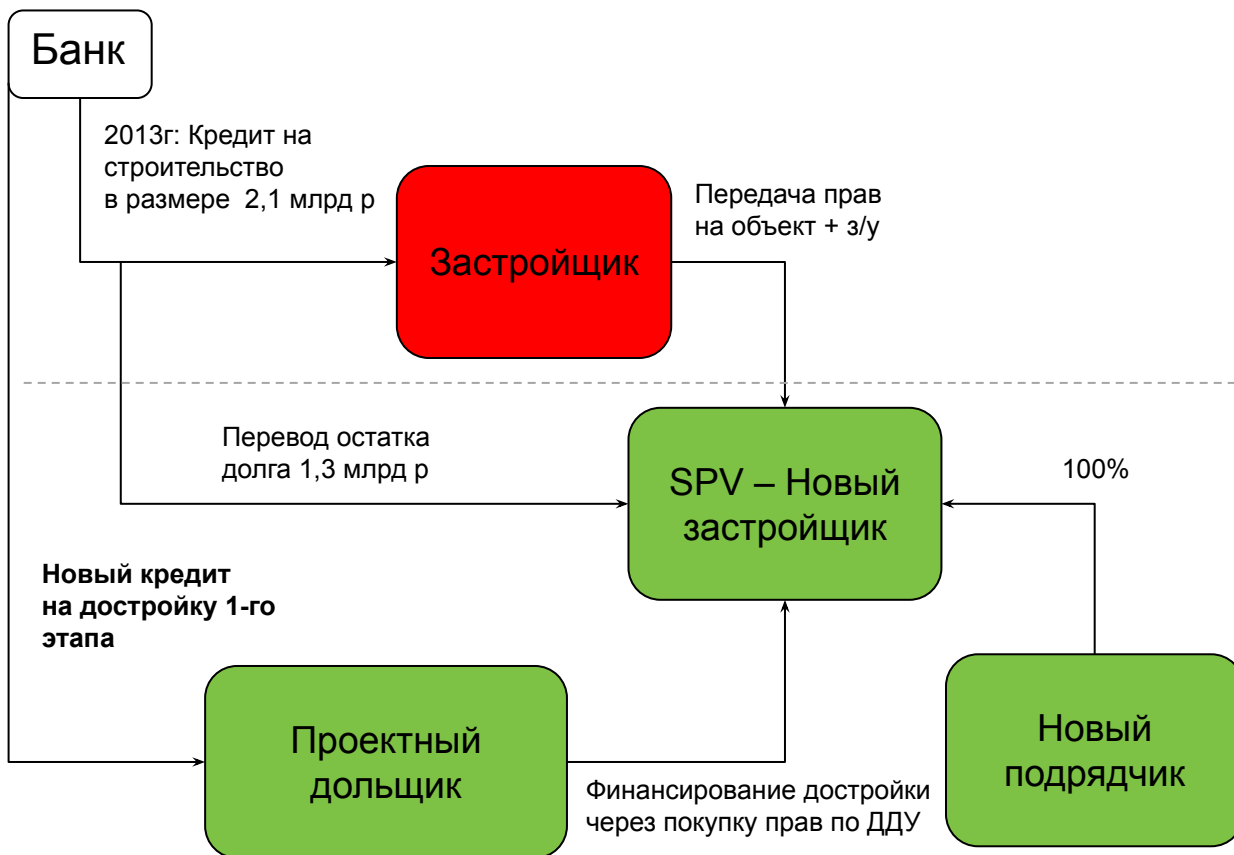




### ЖК Первый Николаевский (г.Екатеринбург):

- 3 строительных очереди, общей продаваемой площадью 127 тыс. м<sup>2</sup>;
- 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



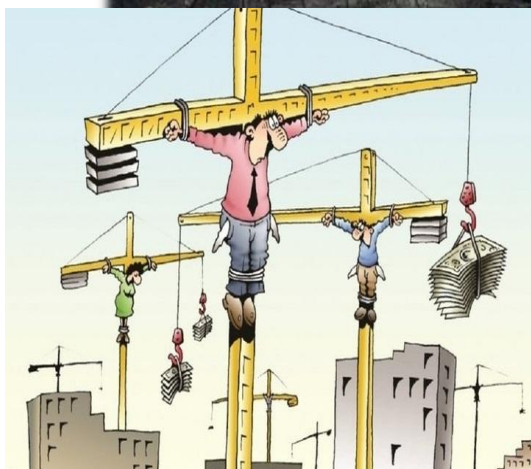
## Было:

- 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 ≤ 20%**  
**Срок ≥ 3 лет**



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ