

Банк, застройщик и кассовый разрыв

Юридические сценарии отношений банка и девелопера после наступления даты возврата кредита при недостатке эскроу-покрытия

Трансформация отношений после ввода

Юридические последствия завершения строительства:

- МКД введен в эксплуатацию
- Объекты долевого строительства переданы дольщикам
- На непереданные объекты возникает право застройщика
- В отношении данных объектов возникает обременение (ипотека) в пользу банка
- Срок погашения кредита наступил
- **Итог: де-факто проектное финансирование превращается в обычные отношения должник-залоговый кредитор**

Два существенных изменения стоп-факторов долговой политики банка

- Исчезает риск получения «недостроя» на баланс. Объект долевого строительства получает товарный вид: вместо объекта незавершенного строительства - готовые квартиры и нежилые помещения в контуре залога
- Исчезают социальные риски. Больше никакой «понятийной» ответственности перед дольщиками и государством.

Основные варианты защиты залогового кредитора в ситуации возникновения просроченной задолженности

- взыскание задолженности в суде и обращение взыскания на залоговое имущество в общегражданском порядке
- принятие залогового и/или иного имущества в качестве отступного
- банкротство компании и реализация ее активов в порядке ФЗ-127
- переуступка денежных требований к компании третьим лицам
- согласованное изменение условий кредитного договора (реструктуризация/пролонгация и т.д.)

Судебное взыскание долга и обращение взыскания на залог

Ключевые риски банка:

- Длительные сроки
- Обращение взыскания производится через ФССП (судебных приставов) и публичные торги, что фактически приводит к замораживанию процесса в непрогнозируемую историю
- Компания-должник может затруднять процесс исполнения судебного решения (оспаривать оценку, порядок торгов и т.д.)

Принятие имущества в качестве отступного

Ключевые риски банка:

- Принимая объекты недвижимости на баланс, банк принимает на себя также эксплуатационные затраты, связанные с владением (имущественные налоги, расходы на содержание МОПов и т.д.)
- Всегда существуют риски последующего оспаривания отступного (например, в случае последующего банкротства компании по искам других кредиторов)
- Из преимуществ для взыскателя можно отнести лишь полный контроль банка над активами и возможность самостоятельно определять дальнейшую судьбу имущества

Банкротство компании-должника

Ключевые риски банка:

- Наклаждаются дополнительные судебные издержки (необходимость оплачивать услуги конкурсного управляющего и т.д.)
- Сроки процедур в делах о банкротстве часто колоссальны и могут достигать до нескольких лет в зависимости от позиции и действий компании-должника и других кредиторов.

Важный стоп-фактор для кредитора

в сценариях принудительного взыскания

- И обращение взыскания в общегражданском порядке и реализация активов через процедуры банкротства имеют для кредитора один существенный недостаток - **реализация имущества производится через публичные торги**
- Это несет в себе два мощных ограничителя:
 - Слишком малое количество игроков, технически способных принимать участие в организованных торгах (несопоставимость узкого рынка участников торгов и целевой аудитории первичного рынка жилья)
 - Недоступность использования участниками торгов ипотечных инструментов для приобретения лота на торгах (только прямой расчет)

Переуступка долга третьим лицам

- С одной стороны – удобство и перекладывание проблематики дальнейшего «извлечения» задолженности на цессионария (приобретателя долга)
- С другой стороны – существенное дисконтирование суммы (долг интересен коллектору только при наличии ощутимой скидки).

Реструктуризация/пролонгация

Согласованное изменение условий кредитного договора

- Тут мы видим некий паритет уступок, когда банк сознательно передвигает дату возврата долга, с одной стороны отдавая свой доход, с другой – избегая всех возможных минусов других инструментов при сохранении залогового контроля над обеспечением.
- Очевидно, что при определенных условиях наиболее благоприятным сценарием для банка является мирная договоренность с компанией, при которой кредитор меняет условия возврата задолженности в обмен на сохранение спокойных вариантов возвращения своих денег и получения итоговой прибыли без необходимости обслуживать залоговое имущество и уходить в многолетние споры в процедурах банкротства и нести связанные с этим издержки.

Очевидные риска банка

при изменении сроков возврата кредита

- Во-первых, «время-деньги». Само собой пролонгация срока возврата кредита производит новые денежные обязательства компании перед банком в виде дополнительных процентов, а следовательно – долг растёт.
- Во-вторых, перемещение даты возврата долга и процентов отодвигает для банка закрытие кредитного проекта, а значит повышает риск того, что со временем что-то пойдёт не так (например, у компании появятся какие-либо иные кредиторы, начнутся налоговые проверки и т.д.).
- Таким образом, у банка возникает логичное требование к компании – дообеспечение отсроченных обязательств. **Другими словами банк потребует дополнительных гарантий – новые залогов, поручительства и т.д.** В контур обеспечения пойдут личные активы бенефициаров, членов их семей, партнеров и т.д.

Ключевой тезис

Главным условием возможности договориться с банком, минуя стресс-сценарии, является возможность компании удерживать высокий уровень обеспечения. До тех пор пока банк может хеджировать риски в залогах ситуация является управляемой

Кто в зоне риска

- Под высоким риском будет судьба компаний, не имеющих возможности прогарантировать банку возврат долга при условии отсрочки или иного изменения условий сверх уже имеющегося обеспечения
- Важно помнить, что после ввода дома в эксплуатацию и передачи объектов дольщикам на банк больше не происходит политического и социального давления. Теперь он хозяин своего долга и его главный мотив – вернуть свои деньги с процентами. Единственный аргумент для него – это гарантии получения прибыли. **Здесь и кроется главный ключ к мирному и спокойному завершению проекта**

Если обеспечить отсрочку нечем

- Когда компания и ее владельцы не способны предоставить банку ощутимое дополнительное обеспечение, а соотношение «долг – залоговый капитал» приближается к отрицательным показателям - в банке включается сирена.
- В ситуации, когда момент возврата долга наступил, а компании и банку договориться не удалось, неизбежно включатся механизмы принудительного взыскания

Главный риск:

попадание поручителей и их личного имущества в контур взыскания

- Как правило кредитные обязательства компании по проектному финансированию обеспечены не только объектами долевого строительства, но и личным поручительством бенефициаров. Поручительство образует солидарное обязательство гаранта перед банком наряду с обязательством компании. То есть банк вправе потребовать возврата долга с процентами сразу и у компании и у поручителя
- На практике банк запускает процесс взыскания долга и с основного должника и с поручителя параллельно. После получения судебных решений – также параллельно запускаются процедуры банкротства компании и ее поручителей
- Таким образом банк компенсирует себе возможные потери, связанные с дисконтированием стоимости реализуемого залогового имущества (на торгах по банкротству активы могут быть проданы существенно ниже рыночной цены), обращая взыскание на личные активы бенефициаров через процедуру личного банкротства поручителей

В сухом остатке:

в ситуации когда на дату погашения кредита компания не имеет необходимого объема средств на эскроу-счетах и не располагает свободными средствами для закрытия разрыва – возможны два сценария:

- при наличии дополнительного обеспечения - реструктуризация или пролонгация кредита
- при невозможности договориться с банком - принудительная реализация активов компании-застройщика и ее бенефициаров (в том числе через процедуры банкротства).