

УДК: 336.279

О. А. Смирнова, А. А. Филиппова

## ОСОБЕННОСТИ БАНКРОТСТВА СТРОИТЕЛЬНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ В РОССИИ

**СМИРНОВА Ольга Александровна** – профессор, доктор экономических наук. Санкт-Петербургский политехнический университет Петра Великого. 195251, ул. Политехническая, 29, Санкт-Петербург, Россия. E-mail: o.saraf@mail.ru.

**ФИЛИППОВА Анастасия Александровна** – студентка 4 курса. Санкт-Петербургский политехнический университет Петра Великого. 195251, ул. Политехническая, 29, Санкт-Петербург, Россия. E-mail: nasik.1995@bk.ru.

*В данной статье раскрывается понятие банкротства российских строительных компаний в современных условиях. Анализируется статистика банкротства российских компаний в 2014-2015 годах, статистика банкротства строительных компаний в Санкт-Петербурге и Ленинградской области. Рассматриваются основные причины, особенности и преимущества банкротства строительных компаний в России. Анализируются основные стратегические пути банкротства для строительного предприятия. Проводится сравнительный анализ опыта других стран: Европы и Америки. Делается вывод о том, что в современно экономике необходим механизм совершенствования процедуры банкротства для строительных организаций.*

**БАНКРОТСТВО; СТРОИТЕЛЬСТВО; АРБИТРАЖНЫЙ СУД; ЗАСТРОЙЩИКИ; КРИЗИС; ИНВЕСТИЦИИ; РИСК; НАБЛЮДЕНИЕ; ФИНАНСОВОЕ ОЗДОРОВЛЕНИЕ; САНАЦИЯ; ЛИКВИДАЦИЯ.**

Строительство в любой стране является одной из основных отраслей, отвечающих за экономику страны. Ухудшение состояния экономики отражает приостановку процесса строительства и падение показателей введения объектов в эксплуатацию. В сложившейся ситуации одним из признаков нестабильности экономики в стране является приостановка деятельности строительных организаций путем банкротства.

Банкротство – признанная арбитражным судом неспособность должника в полном объеме удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам, о выплате выходных пособий и (или) об оплате труда лиц, работающих или работавших по трудовому договору, и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей[1]. В настоящее время мировой экономической кризис болезненно отражается на российских предприятиях, вызывая сокращение производства, ухудшение способности предприятия по возврату кредитных денежных средств и т.д.

В таблице 1 представлена статистика Судебного департамента при Верховном суде РФ, в которой отражена динамика поступления, принятия и завершения дел о банкротстве в период с 2014 по 2015 г.

Таблица 1

## Динамика работы Арбитражных судов РФ

| Заявления, шт. \ Год   | 2014  | 2015  | Изменение за период |
|------------------------|-------|-------|---------------------|
| Подано заявлений       | 41996 | 50779 | Увеличилось на 21 % |
| Принято заявлений      | 35583 | 41040 | Увеличилось на 15 % |
| Завершено производство | 26264 | 30660 | Увеличилось на 17 % |

Анализируя данные таблицы, важно отметить, что в 2015 году, по сравнению с 2014 годом, увеличилось количество предприятий, подающих заявления о признании себя банкротами в связи с невозможностью отвечать по своим обязательствам перед кредиторами, на 21 %. В 2015 году было принято заявлений на 15 % больше, чем в 2014 году. В этом же году завершено производство по делам на 17 % больше, чем в 2014 году[4]. Проанализировав данную статистику, можно сделать вывод о том, что возросло количество заявлений в Арбитражных судах Российской Федерации, так как был введен закон о банкротстве физических лиц, а также ухудшилось финансовое состояние предприятий.

В современных условиях часто встречается невозможность исполнения своих обязательств строительной фирмой перед клиентами. В СМИ появляется информация о разорении той или иной компании. Согласно статистике рейтингового агентства строительного комплекса более 2,5 тысячи российских застройщиков ликвидировались в 2015 году.

Количество банкротств в сфере жилищного строительства выросло в 5 раз. Неутешительная тенденция, по прогнозам Рейтингового агентства строительного комплекса, сохранится и в 2016 году. Число дел о несостоятельности застройщиков неуклонно растет: за последние два года арбитраж признал банкротами 22 фирмы, которые привлекали деньги дольщиков. Решения еще по нескольким искам вынесут в ближайшее время[5].

На рисунке 1 приведен список застройщиков-банкротов на территории Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

| Компания  | Адреса объектов компании             | Примечание   |
|---|--------------------------------------|--|
| ЗАО «Квартира.ру – Северо-Запад»                    | –                                    | Возводимый компанией ЖК «Ладожский парк» сдан в эксплуатацию   |
| ООО «Балтжилинвест»                                 | ЖК «Охта-Модерн», ныне – «Авангард»  | В конце 2012 года компания отказалась от продолжения работ, а ЖК был передан ООО «Питер-Констракшн». В настоящее время строительство объекта завершается           |
| ЗАО «Санкт-Петербург дивелопмент» / ООО «Еврострой» | ЖК «Охтинский ключ»                  | Готовность ЖК «Охтинский ключ» оценивается в 95%. Дольщики могут рассчитывать на возврат вложенных денег   |
| ЗАО «Первая проектная компания»                     | –                                    | Невыполненные обязательства перед дольщиками отсутствуют   |
| ООО «Премиум»                                       | ул. Дыбенко, уч. 1, севернее д. 42   | Дом сдан в августе прошлого года   |
| ООО «Стройэкспертсервис»                            | –                                    | Возводимый компанией дом в Сестрорецке, ул. Володарского, 56, к настоящему времени сдан. Квартиры переданы покупателям   |
| ЗАО «Строительное объединение “М-индустрия”»        | –                                    | Строительство возводимых компанией жилых домов к настоящему времени завершено  |
| ЗАО «РосРегионы»                                    | Шлиссельбург, ул. 18 Января, поз. 2А | <i>Первый из трех корпусов достроили в 2010 году, работы по возведению второго и третьего возобновились лишь в 2012-м. Некоторые квартиры проданы два-три раза</i> |
| ООО «ПСК  | пос. Новое                           | В апреле 2014 года права на достройку  |

| Компания                                      | Адреса объектов компании                                | Примечание  |
|---|---|---|
| «Китежстрой»                                  | Девяткино, кв. 1-А                                      | объекта были переданы ГК «Лидер Групп». Здание должны сдать до конца апреля   |
| ООО «БалтПромЭнергомонтаж»                    | Выборг, Августовская ул., 2                             | Строительство объекта завершено на 40%. В числе пострадавших – 31 человек   |
| ООО «СтайлСтрой»                              | дер. Горбунки Ломоносовского района Ленобласти          | Здание завершено на 60%, своих квартир ожидают 93 дольщика  |
| ООО «Строительно-торговая компания «Полифас»» | ЖК «Рай в шалаше»: пос. Горская-Александровская, кв. 12 | Дольщики пытаются признать права на жилье через суд   |
| «Допуск-0»                                    | ЖК «Дубровка»   | Компания продала по меньшей мере пять квартир   |
| ИК «Павловский посад»                         | Малозэтажный комплекс «Бель Виль»                       | В компании введено конкурсное производство, имущество банкрота распродается с торгов  |
| Управление механизации № 276                  | Гатчина, ул. Генерала Кныша, 14                         | Стройка приостановлена. В числе пострадавших – почти 200 дольщиков  |
| ООО «Брик»                                    | пос. Ленсоветовский, уч. 13 А, корп. 3                  | В 2008-2009 годах компания продала несколько десятков квартир по предварительным договорам купли-продажи, после чего на объекте сменился застройщик |
| ТСЖ «Бастион»                                 | Павловск, Госпитальная ул.                              | Жилой комплекс начинала строить компания «Р. К. Г.». В 2008 году застройщик обанкротился.   |

Рис. 1 Список застройщиков-банкротов на территории Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

К основным причинам банкротства «порядочных» застройщиков можно отнести рост цен на строительные материалы и подрядные работы, увеличение размеров взносов и тарифов на фоне снижения покупательской способности россиян, дополнительные затраты, связанные с необходимостью страхования долевого строительства. Большинство

строительных компаний вынуждены выплачивать валютные кредиты по привлеченным денежным средствам. Вышеперечисленные причины приводят к длительной «заморозке» строительства и еще большим издержкам. Привлекать инвестиции становится все сложнее, застройщик оказывается в «долговой паутине», сроки срываются, а дольщики и кредиторы резонансно активизируются, направляя жалобы в уполномоченные органы и заявляя о своих законных требованиях в массовых судебных исках. Что касается недобросовестных застройщиков, то они выводят активы и ликвидируются немедленно[6].

Если строительная организация сталкивается с финансовыми проблемами, то возникает вопрос: привлечь инвестиции со стороны, что поможет организации восстановить процесс строительства, или банкротство предприятия. Любой инвестор хочет получить определенный доход, поэтому не будет вкладывать денежные средства в рисковый проекты, поэтому первый вариант представляется застройщикам более эффективным. В результате организация оказывается в «долговой яме», не имея шансов на восстановление. Поэтому процесс банкротства является одним из основных выходов предприятия, находящегося на грани банкротства.

К основным преимуществам банкротства строительной компании относятся:

1. сохранение контроля над организацией;
2. возможность обезопасить ценные активы;
3. возможность реструктуризировать кредиты и займы и освободиться от арестов на имущество;

В результате предприятие может восстановить свои финансовые возможности или ликвидироваться, сохранив при этом ценные активы.

В деле о несостоятельности застройщика принимают участие: участники строительства; уполномоченный орган исполнительной власти РФ, которые осуществляет контроль над процессами строительства; застройщик; специальные органы, которые вводятся на разных этапах процедуры банкротства.

У строительной организации, вступившей на путь банкротства, существует два стратегических пути. На рисунке 2 представлено два стратегических направления строительной компании.

### Два стратегических направления строительной компании



Рис.2 Два стратегических направления строительной компании

Это по сути два противоположных пути: ликвидация компании с исключением из ЕГРЮЛ или реанимация ее деятельности (восстановление платежеспособности) в ходе проведения восстановительных процедур банкротства – путем привлечения инвестиций, мер, направленных на рационализацию производства, реструктуризацию кредиторской задолженности и т.д. Когда сохранять юридическое лицо нецелесообразно или невозможно, процедура банкротства используется с целью сохранить ценные активы, погасить кредиторскую задолженность с дисконтом, законно списать долги, как невозможные к взысканию, в рамках закона вывести активы. При этом стратегия ликвидации не всегда означает крах бизнеса. У представителей застройщика есть возможность создать новое предприятие.

У процедуры банкротства строительных компаний есть свои особенности. К ним относятся:

1. особые нормы защиты интересов дольщиков;
2. возможность расчета с кредиторами, как деньгами, так и недвижимостью (в том числе объектами незавершенного строительства);
3. преимущество реестровой очередности дольщиков перед конкурсными кредиторами;

В целом же, процедура банкротства застройщика по большинству пунктов аналогична процедуре несостоятельности любого другого юридического лица[2].

Наиболее привлекательным и верным путем развития процедуры банкротства является санация. Санация – процедура, направленная на его реорганизацию. Заключается она в том, что предприятию-должнику направляются средства, которых достаточно для погашения денежных обязательств и обязательных платежей и восстановление платежеспособности предприятия. [1]. Существует три основных случая, когда проводится санация. Во-первых, ее делают до возбуждения

кредиторами дела о банкротстве, причем предприятие в этом случае прибегает к помощи извне по своей инициативе в попытке выхода из кризисной ситуации. Во-вторых, само предприятие может обратиться в арбитражный суд с заявлением о банкротстве с предложением провести санацию. В-третьих, если Арбитражный суд выносит решение о санации по поступившим от желающих удовлетворить требования кредиторов и предприятия-должника.

Что касается дольщиков, они имеют право требовать с должника как денежные средства, так причитающиеся жилые помещения. Погашение требований дольщиков может быть произведено несколькими путями:

1. Путем передачи объекта незавершенного строительства. Данный способ предполагает создание дольщиками жилищно-строительного кооператива и передачу в его ведение недостроенного дома. Дальнейший процесс застройки граждане производят за собственные средства.

2. Путем признания прав на жилые помещения. Подобный способ действует только при наличии разрешения на ввод дома в эксплуатацию и подписанного передаточного акта.

3. С помощью привлечения нового застройщика к строительству дома. Все имущество и обязательства застройщика-банкрота передается другому юридическому лицу.

Если передача жилья невозможна, требования переводятся в денежный эквивалент и погашаются после реализации объекта согласно установленной очередности [3].

Существует множество примеров из практики банкротства строительных организаций в России. Согласно данным Российской гильдии арбитражных управляющих с каждым годом количество рассматриваемых дел увеличивается.

Для анализа процедуры банкротства строительных организаций рассмотрены несколько строительных компаний, находящиеся в Москве.

Одним из известных застройщиков Москвы и Московской области является компания ООО «МИРАКСКОНСТРАКШЕН» MIRAX GROUP.

Мираксонстракшен – строительное подразделение девелоперской MIRAX Group. Выступала генеральным подрядчиком большинства проектов группы и являлась лидером Москвы по монолитному домостроению. Задолженность перед подрядчиками строительства башни

Федерация в Москва Сити стало основанием введения процедуры банкротства. Резкое снижение цен и платежеспособного спроса на недвижимость в период кризиса, досрочные отзвывы банковских кредитов и сокращение строительства привело группу к дефолту по эмитированным облигациям и основанием возбуждения дела о банкротстве ООО «Мираксонстракшен». В рамках формирования конкурсной массы в процедуре банкротства обжалуются неправомерные сделки должника и взыскивается дебиторская задолженность [6].

Также важно рассмотреть процедуру банкротства в отношении строительной компании ООО «ЭНЕРГОГРУПП». Строительная компания обладавшая внушительным портфелем госзаказов на строительных объектах города Москвы. Строительство круглогодичного горнолыжного спуска, трассы Халф-Пайп, горнолыжного склона в Ново-Переделкино, сноупарка на горе «Белая» в Свердловской области, многочисленных высоковольтных энергетических подстанций в жилых комплексах столицы. В ходе конкурсного производства завершено строительство ряда объектов, закрыты госконтракты, собрана дебиторская задолженность и финансирование. Оспорено часть сделок и проведены расчеты с кредиторами [6].

Для совершенствования механизма процедуры банкротства необходимо изучить опыт других стран, с этой целью рассмотрены две модели антикризисного регулирования: американскую и европейскую.

В таблице 2 представлена сравнительная характеристика моделей банкротства США, Германии и России.

Анализируя данную таблицу, можно определить основные преимущества и недостатки каждой из моделей. Основной идеей законодательства США о банкротстве является предоставление возможности организациям, заявившим о своей несостоятельности, освободиться от долгов и реорганизовать производство с целью восстановления своей финансовой устойчивости и платежеспособности. Данный подход является привлекательным как для должника и кредиторов, так и для государства.

Законодательство США, используя различные механизмы, предоставляет возможность предприятию возобновить свою работу, тем самым стимулируя предпринимателей. Если организация выбирает



банкротство в качестве средства защиты от налогового бремени и требований кредиторов системы банкротства США, то его ждет полное разорение.

Таблица 2

Сравнительная характеристика моделей банкротства  
США, Германии, России

| Страна / Показатель                   | США  | Германия  | Россия   |
|---------------------------------------|--|---|--|
| Цель процедуры                        | Позволить должнику освободиться от долгов и предоставить новую возможность старта  | Повысить эффективность удовлетворения требований кредиторов   | Удовлетворить требования кредиторов, ликвидировать или санировать предприятие  |
| Основной нормативно-правовой документ | Кодекс банкротства   | Закон о несостоятельности   | Федеральный закон № 127 «О несостоятельности (банкротстве)»  |
| Основные процедуры банкротства        | 1. Ликвидация<br>2. Реорганизация (финансовая реабилитация)  | 1. Реорганизация<br>2. Ликвидация   | 1. Наблюдение<br>2. Внешнее управление<br>3. Финансовое оздоровление<br>4. Конкурсное производство   |
| Применяемые меры к должнику           | 1. Финансовая реорганизация в форме погашения долгов, перестройки финансов<br>2. Ликвидация в процессе конкурсного производства<br>3. Банкротство с выплатой | Кредиторы решают, продавать имущество должника или санировать. Далее заключается мировая сделка. В противном случае должник признается банкротом и проводится судебное расследование. | 1. Сохранность имущества и анализ финансового состояния<br>2. Восстановления платежеспособности и погашения задолженности в соответствии с утверждённым графиком<br>3. Восстановление платежеспособности с передачей управления внешнему управляющему<br>4. Признание должника банкротом в целях удовлетворения требований |

В Германии система ориентирована на повышение эффективности удовлетворения требований кредиторов, а все процедуры финансового оздоровления направлены на максимизацию активов для распределения их между кредиторами. За ними остается решение о ликвидации несостоятельного предприятия.

В России за основу взята европейская модель банкротства, которая предусматривает сохранность имущества, анализ финансового состояния, восстановление платежеспособности, признание должника банкротом в целях удовлетворения требований кредиторов. После всех выполненных процедур принимается решение либо о ликвидации, либо о санации.

*Результаты.* Исходя из анализа рассматриваемых моделей на сегодняшний день российская модель банкротства является достаточно сложной и не дает необходимый эффект по сравнению с американской и европейской, так как проведение всех необходимых процедур не гарантирует удовлетворение требований кредиторов, а также не освобождает должника от обязательств.

*Выводы.* Институт банкротства в России стал развиваться в 18 веке, а в Европе – в 16. Механизм банкротства строительных организаций в России на данный момент динамически развивается и совершенствуется. Права застройщиков и дольщиков защищены законодательными актами. Стремительно развиваются отношения между застройщиками и банками, которые оказывают финансовую поддержку и инвестируют проекты. Наилучшим путем развития для процедуры является путь санации строительных компаний предприятий, так как для обеих сторон: для дольщиков и для застройщиков, важно введение строительного объекта в эксплуатацию. Для дольщиков важным является получение прав собственности на недвижимость, для застройщиков – сдача строительного объекта и получение прибыли с реализации. Для этого необходимо ввести обязательную процедуру независимого аудита, который будет выдавать рекомендации, решающие дальнейшую судьбу строительных предприятий. Также необходима тесная работа со СМИ, которые будут заниматься уведомлением населения о состоянии строительных предприятий, находящихся на грани банкротства.

**БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК:**

1. Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 года № 127-ФЗ.
  2. **Карпов П.Т.** Несостоятельность (банкротство) предприятий.- Лаборатория книги, 2015. – 151 с.
  3. **Файншмидт Е.А.** Зарубежная практика антикризисного управления.- Евразийский открытый институт, 2014. - 320 с.
  4. Статистика судебного департамента Верховного Суда://[Электронный ресурс] URL: <http://www.cdep.ru>.
  5. Сайт Рейтингового агентства строительного комплекса://[Электронный ресурс] URL: <http://www.rask.ru>.
  6. Сайт «СВБанкротство»://[Электронный ресурс] URL: <http://svbankrotstvo.ru/osobennosti-bankrotstva-otdelnyh-kategoriy-dolzhnikov/bankrotstvo-zastrojshhika-svoboda-ot-dolgov>.
  7. Сайт «РОСГАУ» »://[Электронный ресурс] URL: <http://rosgau.ru/builders>.
- 

**SMIRNOVA, Olga A.** – Peter the Great Saint-Petersburg Polytechnic University. 195251, Polytechnicheskaya street, 29, Saint-Petersburg, Russia. E-mail: [o.saraf@mail.ru](mailto:o.saraf@mail.ru).

**FILIPPOVA, Anastasia A.** – Peter the Great Saint-Petersburg Polytechnic University. 195251, Polytechnicheskaya street, 29, Saint-Petersburg, Russia. E-mail: [nasik.1995@bk.ru](mailto:nasik.1995@bk.ru).

**FEATURES OF BANKRUPTCY OF CONSTRUCTION ORGANIZATIONS IN RUSSIA.**

*This article analyzes the statistics bankruptcy of Russian enterprises in 2014-2015, the statistics of the bankruptcy of construction companies in St. Petersburg and Leningrad region. Considered the main reason, features and advantages of the bankruptcy of construction companies in Russia. Analyzed the main strategic paths for bankruptcy construction company. Spend a comparative analysis of the experiences of other countries: Europe and America. Offered the mechanism of improving bankruptcy procedures for construction companies.*

**BANKRUPTCY; CONSTRUCTION; ARBITRATION COURT; DEVELOPERS; CRISIS; INVESTMENTS; RISK MONITORING; FINANCIAL RESTRUCTURING; REORGANIZATION; LIQUIDATION.**

---