

# Черноземье

региональный выпуск

Распространяется в Белгородской, Воронежской, Курской, Липецкой, Орловской и Тамбовской областях

## «Козерог» не убежал от кредиторов

Крупный тамбовский застройщик обанкротился из-за более 500 млн рублей долга

**Занявший в прошлом году второе место по объему ввода жилья в Тамбовской области застройщик «Козерог» Павла Горбунова признан банкротом по иску Сбербанка. Долг перед кредитной организацией составил почти 487 млн руб. Столько же в реестре требований кредиторов у обанкроченной ранее управляющей компании «Новый дом», которая также принадлежит господину Горбунову. Также банкротом стала его компания «Жилищная инициатива-5», производящая стройматериалы. Проблемы у «Козерога» возникли еще несколько лет назад, а усилившееся падение рынка привело к тому, что масштабы бизнеса начали его же «подъедать», отмечают участники рынка.**

Арбитражный суд Тамбовской области в начале июня признал банкротом местное ООО специализированный застройщик «Компания Козерог» и ввел конкурсное производство до 20 ноября. Конкурсным управляющим стал Александр Железнодорожный из саморегулируемой организации арбитражных управляющих Северо-Запада, который вел компанию во время процедуры наблюдения.

Банкротство одного из крупнейших застройщиков региона началось в марте 2022 года по иску Сбербанка из-за 319 млн руб. долга. Под наблюдение компания попала в октябре. Одновременно с введением этой процедуры в реестр требований кредиторов были включены уже 487,4 млн долга перед Сбербанком по трем различным договорам. Указывалось, что в залоге у банка находятся несколько зданий и строительная техника.

В марте 2023 года собрание кредиторов приняло решение об обращении в арбитражный суд с ходатайством о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства. На момент введения этой процедуры в третью очередь требований были включены еще 23,4 млн от пяти компаний и четырех физлиц.

Из них крупнейшую задолженность заявил финансовый институт развития в жилищной сфере «Дом.РФ» — 9,9 млн руб. Долги у «Козерога» есть и перед другими строительными компаниями: «Комфортстро» он должен 6 млн, а своему субподрядчику «СПМ групп» — 4,8 млн. Тамбовская энергосбытовая компания (ТЭСК) заявила 1,3 млн долга, местный «Кемистрой» — 850 тыс. Еще 12 тыс. руб. застройщик должен московскому АО «Стрела». Требования физлиц составляют от 72,2 до 167,3 тыс. руб.

Суд также рассматривает более десятка заявлений о включении в реестр кредиторов, в том числе и от физлиц. Среди заявивших есть региональное управление Федеральной



Один из крупнейших девелоперов Тамбова вошел в процедуры банкротства  
ФОТО ОЛЕГА ХАРСЕЕВА

налоговой службы, комитет градостроительства и землепользования администрации Тамбова и близкий к «Козерогу» производитель стройматериалов «Жилищная инициатива-5». Суммы их требований пока не раскрываются.

На конец 2022 года компания была ответчиком в трех незавершенных спорах на 654,2 млн руб., следует из аудиторского заключения. Активы за год сократились в 2,7 раза — с 1,8 млрд до 686,2 млн. Их стоимость в 2020 году составила 2,9 млрд. Кредиторская задолженность упала почти вдвое — с 402 до 224,2 млн. Дебиторская задолженность была равна 439 млн. Просроченная кредиторская задолженность составила 548,9 млн. По займам застройщик должен 524,2 млн: более 420 млн — Сбербанку, 43 млн — инвестиционно-строительной компании «Тамбов-10» (ИСК, учредитель — Павел Горбунов), 13 млн — своему владельцу, более 6 млн — Юрию (Павловичу) Горбунову. Долг по зарплате составил 10,7 млн.

Из Единой информационной системы жилищного строительства следует, что компания с 2018 года сдала восемь домов в Тамбове — один на улице Астраханской и семь в составе крупного жилого комплекса на Магистральной. Последняя 18-этажка на 352 квартиры была сдана в 2022 году (жилая площадь — 17,6 тыс. кв. м). Новостроек не указано. По данным Единого ресурса застройщиков, в прошлом году «Козерог» стал вторым по объему ввода жилья в Тамбовской области с

16,9 тыс. кв. м. Объем текущего строительства на 1 июня — 14,1 тыс. кв. м. Это 12-е место в регионе.

В «Козероге» не стали комментировать банкротство и планы строительства, рекомендовав обратиться к конкурсному управляющему. Александр Железнодорожный пояснил, что инвентаризация и оценка имущества застройщика займет несколько месяцев: «Только после этого можно будет понять, какие активы на балансе компании».

В конце мая по его ходатайству суд запретил тамбовскому управлению Росреестра регистрировать сделки в отношении шести нежилых зданий общей площадью 730,6 кв. м, а местной ГИБДД — сделки в отношении грузовика КамАЗ и автокрана. Необходимость обеспечения расчетного счета должник с 1 января по 16 мая заключил два договора купли-продажи с входящим в строительную компанию «Жушков» ООО СЗ СЮК на 12 млн руб.

Ранее обанкротились еще две компании Павла Горбунова. У всех трех фирм разные конкурсные управляющие.

В апреле конкурсное производство началось в управляющей компании «Новый дом», в которой девелопер владеет напрямую 75% и еще 25% через «Козерог». Иск подал Сбербанк, долг перед которым составил ту же сумму, что и у застройщика, — 487,4 млн руб. В реестре требований кредиторов на момент начала процедуры было еще 38,6 млн от других компаний. Сейчас в управлении УК нет домов, ранее было 19, они перешли в близкую к ней УК «Новый МКД». В апреле обанкротилась «Жилищная инициатива-5»,

которая полностью принадлежит господину Горбунову. Ей 7,4 млн руб. долга предъявила ТЭСК. На дату проведения первого собрания кредиторов общая сумма требований в реестре составила 528,9 млн.

Единственной компанией Павла Горбунова, у которой нет никаких судебных споров, в том числе банкротных, осталась ИСК «Тамбов-10». С исками к самому господину Горбунову также никто не обращался.

Местные застройщики считают, что «Козерог» на фоне нестабильности строительного рынка не смог справиться с собственными масштабами бизнеса. «На фоне растущего рынка и в надежде на стабильные продажи Павел Горбунов выстроил целую империю со многими производствами стройматериалов и сделал акцент на возведении так называемых «человейников». Компания, бывало, в год вводила около 100 тыс. кв. м. жилья. Однако эти масштабы на фоне изменений начали ее же и «подъедать», — рассказал, «Б» на условиях анонимности один из девелоперов. По его словам, проблемы у «Козерога» начались еще четыре-пять лет назад, все это время бизнес стагнировал, а затем падение рынка последнего года сделало ситуацию в компании неуправляемой. Собеседник «Б» отметил, что у других местных игроков таких крупных проблем нет. «Ситуация для всех в условиях СВО одинаковая. Те, кто действует менее дальновидно, могут иметь сложности, но не такого масштаба, как у «Козерога». Лучше себя чувствуют те, кто смог подстроиться под реалии: предлагают более качественные проекты, наладили взаимодействие с банками, вышли в сегмент социального строительства», — резюмировал источник «Б».

Александр Прытков

## Банкиры почитали про беженцев

Заемщикам из белгородского приграничья готовят отсрочку кредитов

**Работающие в Белгородской области банки сообщили, что начали оформлять реструктуризацию долгов и кредитные каникулы для жителей Шебекинского округа, находящегося под непрекращающимися обстрелами ВСУ. Финансисты поясняют, что «списывать долги» отселенным жителям не будут, а лишь предоставят временную отсрочку, если подтвердится, что граждане действительно лишились работы и доходов. В ЦБ призывают банкиров быть лояльнее к белгородцам и сохранять за ними «хорошую кредитную историю» на будущее.**

Банк России накануне разослал финансовым организациям письмо с рекомендацией идти навстречу должникам из приграничных районов Белгородской области, вынужденно покинувшим свои дома и рабочие места и лишившимся возможности платить по кредитам, подтвердили «Б» в ЦБ. Как пояснил губернатор Вячеслав Гладков, это письмо дает беженцам из приграничья «право претендовать на изменение условий кредитного договора». Меры поддержки доступны только для физлиц в рамках ипотечных и потребительских кредитов (в том числе автокредитов), а также микрозаймов. По словам губернатора, для «пересмотра условий договоров» жителям приграничья нужно обращаться в «любые офисы» своего банка, но также заявку возможно подать через приложения или горячие линии финорганизаций.

По данным источников «Б» на финансовом рынке региона, после получения рекомендаций от ЦБ банки не стали разрабатывать единые условия мер поддержки для беженцев, а предпочли рассматривать случаи каждого заявителя индивидуально. В частности, такие внутренние программы уже появились, по данным «Б», в Сбербанке, Россельхозбанке и Промсвязьбанке.

Директор Россельхозбанка в Белгородской области Андрей Долгий подтвердил, что местный филиал уже получил «несколько десятков заявлений на кредитные каникулы от клиентов, проживающих или зарегистрированных в Шебекинском округе, а также от зарегистрированных в других районах, но работавших в Шебекине». «Банк нацелен на то, чтобы сделать все от него зависящее для облегчения условий жизни пострадавших граждан. Эти заявления мы рассматриваем и удовлетворяем в приоритетном порядке», — сказал «Б» господин Долгий.

В Центральном-Черномоземном банке Сбербанка сообщили «Б», что также запустили «специальную программу поддержки заемщиков приграничных территорий». «Клиенты проактивно информируют о возможности оформить урегулирование задолженности, часть из них такой возможностью уже воспользовалась», — рассказали в пресс-службе ЦЧБ. В Промсвязьбанке планируют прокомментировать ситуацию позднее.

И регулятор, и большинство участников рынка пока детально не оценивали количество возможных претендентов на кредитные каникулы и суммы их долгов при принятии решения о введении мер поддержки, добавил один из источников «Б». «За этими мерами не стоят экономические обоснования, основанные на рыночных оценках задолженности», — сказал он.

«Подсчитать количество участников будет возможно уже после обработки всех заявлений, как это было в первый год пандемии. Пока понятно, что речь не идет о каком-то массовом списании долгов всем шебекинцам. Кредитные каникулы и реструктуризация, как и в рамках коронавирусных программ, могут получить те клиенты, которые реально обоснуют невозможность платить привычные суммы», — пояснил источник. — К примеру, определенная часть прописанных в Шебекине

работала в Белгороде и других городах. Они возможность трудиться и источник своих доходов не потеряли, даже если были вынуждены переехать. И напротив — некоторые жители других белгородских муниципалитетов лишились своих рабочих мест в Шебекинском округе, а значит, у них есть основания обратиться за мерами поддержки».

ЦБ в своем письме, по данным «Б», рекомендовал банкам самим предлагать клиентам «варианты урегулирования задолженности» и одновременно не рассматривать меры поддержки «как факторы, ухудшающие кредитную историю заемщиков в будущем».

Как сказано в статистическом бюллетене Банка России, долги жителей Белгородской области перед банками по итогам 2022 года составили 219,79 млрд руб. Из этой суммы на ипотеку и другие виды жилищных кредитов пришлось 98,58 млрд руб. Речь идет об остатках еще не выплаченных займов, а не о просроченной задолженности. Закредитованность жителей региона за год специализированно только выросла. По итогам 2021-го их совокупные долги по кредитам составили 204,91 млрд руб., а по жилищным кредитам — 81,65 млрд руб.

Введенные банками меры касаются исключительно физлиц. Предприниматели из Белгородской области ранее просили Банк России поддержать их старт программы кредитов для приграничного бизнеса под 6% годовых с субсидируемой из бюджета ставкой. Об этом напомнил на сессии общественных обсуждений подготовленного ЦБ обзора денежно-кредитной политики глава белгородского отделения «Деловой России» Сергей Лисов. Тогда в ЦБ его инициативу не оценивали. «Б» обратился к представителям регулятора с просьбой прокомментировать ее на ближайшей пресс-конференции председателя ЦБ Эльвиры Набуллиной 9 июня.

Сергей Калашников

### ИНВЕСТИЦИИ

**«Альфа-групп» может купить управляющие компании «ПИК-комфорта» в Воронеже**

Губернатор Воронежской области Александр Гусев 7 июня «окончательно» согласовал сделку по переходу жилфонда Воронежа, который находится в управлении группы компаний «ПИК-комфорт», к «другому пулу управляющих компаний». Об этом господин Гусев сообщил в своем telegram-канале.

Название покупателя глава региона «пока» не стал раскрывать, «так как сделка в высокой стадии и сейчас необходимо доработать все механизмы передачи и согласовать все сроки». При этом, подчеркнул Александр Гусев, это «группа с федеральным опытом». «Я поставил задачу работать в интересах прежде всего собственников жилья. „ПИК-комфорт“ завершает планомерно гасить свои долги перед поставщиками, соответственно, для горожан процесс перевода части домов города должен пройти „бесшовно“. Все необходимые работы по подготовке жилфонда к зиме также проводятся штатно и без сбоев. Необходимые финансовые, кадровые, организационные и другие ресурсы у коммунальщиков есть», — добавил губернатор.

По словам источников «Б» на местном коммунальном рынке и в региональной власти, новым владельцем УК может стать «Альфа-групп». В нее входит ГК «Росводоканал» (РВК), которая по концессии обслуживает почти все сети водоснабжения и водоотведения Воронежа. Ранее покупателем активов Собеседники «Б» называли именно РВК. В «Альфа-групп» возможное участие в сделке пока не комментировали.

В Воронеже в «ПИК-комфорт» входят 24 компании, в управлении которых находится около 2,5 тыс. многоквартирных домов. О намерении «ПИК-комфорта» уйти с местного рынка Александр Гусев рассказал в начале марта. С тех пор, по данным госжилинспекции, из ее УК к другим компаниям перешли 65 домов, еще по 63 ГЖИ рассматривает заявления. В конце мая ГЖИ сообщила о выплате 180 млн руб. долгов воронежским ресурсоснабжающим организациям. Александр Прытков

### СТРОИТЕЛЬСТВО

**Близкая к «ЖБИ2-инвест» компания планирует на окраине Воронежа шесть многоэтажек**

Власти Воронежа утвердили документацию по планировке территории на окраине города, ограниченной улицами Силикатной, Защитников Родины, Крейзера, Романтиков, Мосина и Мазлумова. Это следует из постановления мэрии.

Застраивать часть территории площадью около 15 га планирует ООО «Специализированный застройщик Поколение». В 2020 году компания победила на торгах по развитию ветхого квартала: на 5,8 га ей предстоит снести 18 двухэтажек, два нежилых здания и котельную. Из утвержденной мэрией документации следует, что «Поколению» необходимо снести 7 тыс. кв. м ветхого жилья и 10,9 тыс. кв. м хозяйственных построек и гаражей, а также котельную и перенести трансформаторную подстанцию. Вместо них и на свободных участках могут появиться шесть жилых домов общей площадью 204 тыс. кв. м. В результате численность населения района может вырасти в семь раз — с 592 до 4,2 тыс. человек.

Застройщик намерен возвести шестисекционный 19-этажный дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, в том числе для размещения объектов дополнительного образования на 60 тыс. кв. м, четырёхсекционный 19-этажный дом на 40,6 тыс. кв. м, два односекционных 25-этажных дома по 20 тыс. кв. м каждый, трехсекционный дом 19–25 этажей на 44,6 тыс. кв. м и трехсекционный 10-этажный дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, в том числе для размещения объектов дополнительного образования, на 18,8 тыс. кв. м.

Кроме того, компания планирует построить два подземных паркинга на 1,7 тыс. машино-мест. Также застройщик должен реконструировать два детсада, чтобы те смогли принимать 1,6 тыс. человек, и баню (ее итоговые параметры будут определены на следующих стадиях проектирования, но площадь пристройки не должна превышать 334 кв. м). Сроки и стоимость строительства в документации не обозначены. Однако дома должны быть расселены до 2029 года.

По данным Kartoteka.ru, ООО «СЗ Поколение» зарегистрировано в Воронежской области в августе 2018 года для деятельности заказчика-застройщика и генерального подрядчика. Уставный капитал — 10 тыс. руб. По итогам 2022 года выручка оказалась нулевой, чистая прибыль — 175 тыс. руб. Директором и единственным владельцем является Александр Кораблин. Он контролирует строительную ГК «ЖБИ2-инвест». Один из участков, на которых собирается работать «Поколение», принадлежит ООО СЗ «ЖБИ2-инвест». Эта компания «не возражает» против использования земли, следует из документации. Александр Прытков

### РАССЛЕДОВАНИЕ

**Подозреваемому во взяточничестве белгородскому чиновнику добавили дело о превышении полномочий**

Управление СКР по Белгородской области возбудило уголовное дело в отношении бывшего главы администрации Вейделевского района о превышении должностных полномочий (ч. 1 ст. 286 УК РФ, до четырех лет лишения свободы). Об этом сообщили в ведомстве. Имя фигуранта не раскрывается. По данным «Б», речь при этом идет об Анатолии Тарасенко, который руководил районом в 2011–2022 годах и в отношении которого в начале 2023 года было возбуждено дело о получении крупной взятки.

По версии следствия, с апреля 2019 по апрель 2020 года подозреваемый при организации общественных мероприятий и праздников в Вейделевском районе «склонил руководство» одной из строительных компаний перечислить в благотворительный фонд не менее 230 тыс. руб., которые были израсходованы на нужды администрации. Преступление выявлено в ходе совместной работы СКР, белгородского управления ФСБ и региональной полиции.

Расследование дела о взяточничестве продолжается, уточнили в СКР. Анатолий Тарасенко сложил полномочия в декабре 2022 года на фоне претензий силовиков. Помимо подозрения во взятке, правоохранительные органы выявили также конфликт интересов. На посту главы района его сменил Александр Алексеев. Александр Прытков

**Суд в Москве отправил под домашний арест обвиняемого в мошенничестве воронежского бизнесмена Леонида Арапова**

Таганский районный суд Москвы 5 июня отправил под домашний арест до 3 июля воронежского бизнесмена и совладельца алюминиевого холдинга «АЛ5» Леонида Арапова, обвиняемого в мошенничестве (ч. 4 ст. 159 УК РФ, до десяти лет лишения свободы). Об этом сообщил суд.

Расследованием занимается следственное управление УВД по Центральному административному округу московского главка МВД. Официальных сообщений об уголовном деле нет. В суде «Б» уточнили, что обвиняемый вину не признает. Адвокат предпринимателя Андрей Макеев не ответил на просьбу прокомментировать дело.

Леонид Арапов стал участником корпоративного конфликта с партнерами по алюминиевому холдингу «АЛ5». В апреле 2022 года решением единственного участника воронежского завода ООО «АВА-Трейд» — ООО «АЛ5» — его полномочия на посту гендиректора компании, дивиденды с 2014 года, были прекращены. Вместо него компанию возглавил Сергей Солодов. Компания также предъявила господину Арапову требования о возмещении расходов на авиаперелеты и турпоездки семьи предпринимателя в 2019–2022 годах, а также якобы произошедший вывод средств со счетов компании на личные. Сергей Толмачев

объявления о несостоятельности (банкротстве)

16+

ПРИНИМАЮТСЯ

В ВОРОНЕЖСКОЙ РЕДАКЦИИ «КОММЕРСАНТЪ»

справки (473) 262–76–77

почта pb@vrn.kommersant.ru

реклама