Морские рассказы

ООО «Ривьера», владеющее одноименным торговым центром на Автозаводской в Москве, признано банкротом. Эксперты CRE – о том, как развивалась ситуация и как она повлияет на рынок коммерческой недвижимости.

Текст: Влад Лория
Фото: Архив CRE

Как это было

Решение о признании «Ривьеры» банкротом было вынесено Арбитражным судом города Москвы 13 февраля. Наблюдение же в отношении компании было введено в августе 2019-го. Иск о признании общества «Ривьера» несостоятельным подала в июне Федеральная налоговая служба в лице ИФНС № 25 по Москве. Инспекция просила включить ее в третью очередь кредиторов с требованием в размере 11 млн рублей основного долга и 27 млн рублей пеней. После того как суд ввел процедуру наблюдения, о включении в реестр кредиторов «Ривьеры» ходатайствовали также ПАО «НБ "Траст"», которое намерено взыскать 42,5 млрд рублей, ООО «Си Би Ричард Эллис» с требованием в размере 27,5 млн рублей и ООО «Элитный чай» с требованием в размере 387 тыс. рублей. Суд включил все эти предприятия в третью очередь. Однако ОАО «Элема» слишком поздно подало заявление о требовании 1,1 млрд рублей долга, и АСГМ постановил рассмотреть его уже после введения процедуры банкротства.

Мария Михеенкова,
советник
Dentons

– Заявление о банкротстве ООО «Ривьера» подала ИФНС № 25, выявившая в результате проверки за период 2017/первое полугодие 2018 году у «Ривьеры» недоимку и пени, общая сумма доначислений составила свыше 350 млн рублей. В связи с этим налоговая служба обратилась с заявлением о признании общества банкротом. «Ривьера» погасила больше половины, но почти 40 млн рублей недоимки и пени так остались непогашенными. На этом основании суд и ввел в отношении общества первую банкротную процедуру – наблюдение. Поскольку арбитражный управляющий пришел к выводу о невозможности восстановить платежеспособность общества и кредиторы не возражали, суд признал «Ривьеру» банкротом.

Артем Баринов,
юрист юридической практики КПМГ в России и СНГ

– Внешняя причина – руководство ООО «Ривьера» не справилось с управлением ТЦ. Внутренняя причина банкротства, скорее всего, кроется в никому неизвестных подробностях сделки между Сергеем Гордеевым и KLS Eurasia Venture Fund по приобретению ТЦ «Ривьера». Упомянутая сделка уже в момент ее заключения вызывала вопросы – почему покупателем дорогостоящего бизнеса выступает киргизский фонд с неизвестным источником финансирования, не имеющий никакого опыта инвестиций в России. Более того, отсутствовала определенная информация о том, что ТЦ «Ривьера» в принципе является рентабельным проектом. Учитывая данные обстоятельства, приобретение «неоднозначным» иностранным инвестором столь «неоднозначного» актива может вызывать вопросы. 17.02.2020 в отношении ООО «Ривьера» введена процедура конкурсного производства. Учитывая реестр требований кредиторов на 21.02.2020, мажоритарным кредитором является Банк «Траст», который, по всей видимости, установил контроль над процедурой банкротства. Следующим этапом может являться оспаривание сделок и привлечение к субсидиарной ответственности контролирующих должника лиц. При этом стоит учитывать, что крупнейший на данный момент кредитор ООО «Ривьера» Банк «Траст» уже имеет права требования к АО «Хорус Финанс» (АО «Эквилибриум» ИНН: 7719727648), которое допустило дефолт по облигациям, выданным банку. В 2018 году KLS Eurasia Venture Fund, помимо приобретения ТЦ «Ривьера», оформила сделку по покупке 100 % акций АО «Хорус Финанс», бенефициаром которого, по мнению СМИ, являлся сам Сергей Гордеев. Уже 03.02.2020 опубликовано сообщение, что Банк «Траст» намерен обанкротить АО «Эквилибриум». Таким образом, «Траст» наступает на Гордеева по двум направлениям: банкротство ООО «Ривьера» и АО «Эквилибриум» – бывших компаний Сергея Гордеева. За обеими компаниями на данный момент стоит KLS Eurasia Venture Fund. В ходе данных банкротств «Трасту» предстоит выяснить не только подробности подозрительных сделок по скупке активов Сергея Гордеева загадочным киргизским фондом, но и кто является на самом деле бенефициаром KLS Eurasia Venture Fund.

Ad notam

ТРЦ «Ривьера», по собственным данным, – самый крупный торговый объект внутри ТТК с зоной охвата в 3,7 млн человек. «Ривьера» (GBA – 298 тыс. кв. м, GLA – 100 тыс. кв. м) расположена в юго-восточной части Москвы на Третьем транспортном кольце на ул. Автозаводской. В трехэтажном здании ТРЦ арендуют площади более 200 операторов, среди которых более 30 ресторанов и кафе и более 25 развлекательных концепций. Трехуровневая подземная парковка вмещает 3000 м/м. Якорные арендаторы – гипермаркет «Ашан», 9-зальный кинотеатр «Синема Парк», гипермаркет бытовой техники и электроники «М.Видео», супермаркет детских товаров «Детский мир», супермаркет спортивных товаров «Декатлон». Изначально «Ривьера» принадлежала Сергею Гордееву, основному акционеру ГК «ПИК», но в 2018 году он продал ТРЦ KLS Eurasia Venture Fund. По словам Гордеева, в момент продажи никаких долгов у торгового центра не имелось.

Александра Улезко,
руководитель группы по банкротству «Качкин и Партнеры»

– В данном деле интересно, что, судя по всему, на момент продажи Сергеем Гордеевым ООО «Ривьера» с активом в виде торгового центра у компании имелась крупная задолженность по обязательным платежам, выявленная по результатам налоговой проверки в начале 2019 года. Вопрос в том, было ли это оговорено при заключении сделки и понесет ли за это ответственность продавец. Большую часть задолженности по налогам погасил новый собственник. Тем не менее этого было более чем достаточно, чтобы возбудить дело о банкротстве.

Пресс-служба банка непрофильных активов «Траст»

– Конфликта нет, есть должник (ООО «Ривьера») и кредиторы. Должник не может обслуживать одновременно банковский долг и платить налоги. Соответственно, и ИФНС, и банк непрофильных активов «Траст» следуют стандартным процедурам по взысканию долга, в том числе через процедуру банкротства. В июне 2019 года ИФНС подала заявление о банкротстве, а ООО «Ривьера» допустило дефолт по кредиту банка. В августе 2019 года суд ввел процедуру наблюдения, а феврале 2020 года – конкурсное производство. Банк является крупнейшим кредитором и единственным залогодержателем ТРЦ.

Что есть?

Мария Михеенкова

– Банк «НБ “Траст”» в настоящее время является крупнейшим кредитором ООО «Ривьера», чьи требования установлены судом. А главное, суд признал требования банка обеспеченными залогом торгово-развлекательного комплекса. Это значит, что банк может претендовать на 80 % стоимости ТРЦ, а поскольку ТРЦ – наверняка основной актив «Ривьеры», у банка, в отличие от остальных кредиторов, гораздо больше шансов получить хотя бы частичное удовлетворение своих требований. Однако, согласно определению суда, размер долга перед банком – более 42 млрд рублей, тогда как стоимость заложенного комплекса покрывает лишь около трети. Остальное банку придется пытаться получить за счет альтернативных источников. Так, согласно заявлению руководителя «НП “Траст”», банк рассматривает возможность взыскания с контролирующих лиц (цит. по: Интерфакс, 06.11.2019. Банк «Траст» собрался забрать ТРЦ «Ривьера» по кредиту на 42 млрд рублей).

Что будет?

Артем Баринов

– Банкротство ООО «Ривьера» лишний раз подтверждает серьезность намерений российских банков по преследованию своих должников. На фоне стремительного развития института субсидиарной ответственности и оспаривания сделок банкротство является основным инструментом работы с должниками, особенно если это касается ситуаций, когда основным кредитором является санируемый банк.

Пресс-служба банка непрофильных активов «Траст»

– Конфликт никак не повлияет на текущий рынок. ТРЦ «Ривьера» продолжает свою работу в обычном режиме.

Мария Михеенкова

– Теперь в рамках текущего банкротства, когда требования как налоговой, так и кредиторов с подавляющей вероятностью не будут даже близко погашены за счет имущества самой «Ривьеры» и учитывая уже прозвучавшие комментарии, оба владельца (контролирующие лица) «Ривьеры» – и нынешний, и предыдущий – с большой вероятностью рискуют получить иски о привлечении их к субсидиарной ответственности, от которых им придется защищаться. Кроме того, если при продаже ТРЦ компанией Сергея Гордеева новому собственнику – киргизскому инвестиционному фонду KLS Eurasia Venture Fund (имевшей место по информации в СМИ, не подтвержденной официальными данными ЕГРЮЛ) – были предоставлены какие-либо гарантии относительно ООО «Ривьера» (что является обычной предпринимательской практикой), покупатель может обратиться с соответствующими требованиями к продавцу.

Могла ли ситуация разрешиться другим путем?

Пресс-служба банка непрофильных активов «Траст»

– Нет. ООО «Ривьера» физически не может обслуживать свои долги в полном объеме.

Мария Михеенкова

– На практике, если компания вовремя не погасила налоговую задолженность и суд ввел процедуру наблюдения, с подавляющей вероятностью последует признание компании банкротом. Альтернативные банкротные процедуры, направленные на восстановление платежеспособности компаний, применяются у нас исчезающе редко. Поэтому реальным шансом избежать банкротства в такой ситуации было бы для бенефициара профинансировать погашение налоговых недоимок и пеней.

Артем Баринов

– Думаю, что другого пути нет и не планировалось. В теории альтернативой банкротству является «мировое соглашение» в том или ином исполнении: будь это акционирование долга, совместное предприятие, замещение активов или просто классическая отсрочка выплаты долга под еще большее обеспечение. Однако подобные соглашения заключаются без налогового органа, который зачастую в силу отсутствия гибкости в принятии «оригинальных» путей рефинансирования должника не заинтересован в заключении соглашений с каким-либо инвестиционным риском. В ситуации с ООО «Ривьера» ситуация иная, налоговая не только имеет право требования к должнику, но и активно участвует в его банкротстве. Из общедоступных источников неизвестно о каких-либо предпосылках к тому, что киргизский фонд пытается договариваться со своими кредиторами.

В отличие от альтернативных способов разрешения спора, банкротство с участием «контролирующего» кредитора – это кладезь информации для последнего о бывших и текущих бенефициарах должника. Неготовность кредиторов, в первую очередь «Траста», урегулировать задолженность ООО «Ривьера», возможно, является стратегическим решением банка, поскольку последнего интересует реальное финансовое положение Сергея Гордеева и перспективы взыскания с него активов по субсидиарной ответственности в банкротствах его бывших контролируемых компаний.

Напомним, что санация Банка «Траст» является одним из крупнейших «спасений» для российского банковского сектора, которое весьма дорого обошлось для ЦБ РФ. Очевидно, что в такой ситуации текущее руководство «Траста» намерено использовать наиболее острые и краткосрочные стратегии взыскания активов со своих должников, и его не интересуют никакие иные мирные долгосрочные «авантюры» с должниками.

А как у других?

Пресс-служба банка непрофильных активов «Траст»

– Процедура банкротства, в том числе в отношении собственников торговых центров, достаточно распространена во всем мире.

P.S. Представители «Ривьеры» на запрос корреспондента CRE не ответили.