МОРАТОРИЙ СДЕРЖАЛ БАНКРОТСТВА

В 2020 ГОДУ В ПЕТЕРБУРГЕ ОБАНКРОТИЛИСЬ 729 КОМПАНИЙ. ЭТО ВТОРОЙ ПОКАЗАТЕЛЬ ПО СТРАНЕ ПОСЛЕ МОСКВЫ.

КСЕНИЯ ПОТАПОВА, НАТАЛЬЯ КУТОВАЯ

По сравнению с 2019 годом количество банкротств в Петербурге снизилось на 10% — годом ранее несостоятельными в городе были признаны 802 компании. Такие данные приводит Федресурс. Уменьшение количества банкротств в 2020 году, скорее всего, связано с принятым мораторием на банкротство, полагает Данил Бухарин, адвокат Forward Legal. Запрет действовал до января 2021-го, на текущий момент его не продлили. «С учетом кризисного 2020 года, скорее всего, число банкротств в 2021 году значительно возрастет»,— прогнозирует юрист.

Валерий Зинченко, старший партнер коллегии адвокатов Pen & Paper, добавляет: «В связи с отложенным спросом на процедуры банкротства и продолжающимся кризисным состоянием российского бизнеса, статистика однозначно и кардинально изменится в ближайшее время и рост процедур будет взрывным».

Одно из самых крупных банкротных дел прошлого года — признание банкротом четвертого по величине ритейлера Петербурга, ТД «Интерторг», к которому было подано более 700 исков на сумму свыше 17 млрд рублей. В частности, 8,1 млрд рублей от «Интерторга» и связанных с ним юридических лиц потребовал Сбербанк.

Другим громким событием стало банкротство первого в России завода по производству кабеля — ПК «Севкабель». Согласно материалам дела, первым потребовал признать его банкротом банк «Траст», являющийся собственником завода. Сообщалось, что иск может быть связан с поручительствами по кредитам холдинга «Росскат» перед Сбербанком и банком «Траст» на 5,5 млрд рублей. Также суд удовлетворил ходатайства Сбербанка и частной компании «Верста».

Кроме того, с февраля 2020 года была введена процедура наблюдения в отношении ОАО «Метрострой» — неизменного подрядчика строительства новых станций метро в Петербурге. По данным юридической системы Casebook, сумма включенных в реестр требований к «Метрострою» составляет 5,6 млрд рублей. Другие собеседники „Ъ“ оценивали долги компании в 10–15 млрд рублей. Кроме того, в конце года временный управляющий «Метростроя» подал заявление о привлечении к субсидиарной ответственности отца и сына Александровых в рамках банкротного дела и призвал взыскать с них 5 млрд рублей в пользу компании. Пока что конкурсное производство против компании не введено.

Всего с начала нулевых под банкротства попали в России более 30 тыс. компаний. Причем в большинстве случаев, как говорят эксперты, кредиторы либо вообще не смогли вернуть свои деньги, либо получили десятую часть долгов банкрота.

В последние годы кредиторы стали активнее оспаривать уже вынесенные решения о банкротстве. Чтобы защитить добросовестных кредиторов, в мае 2020 года Верховным судом РФ был уточнен ряд вопросов, связанных с реализацией правового механизма так называемого экстраординарного обжалования судебных решений. В частности, речь идет о праве кредиторов обжаловать судебный акт, на основании которого свои требования к должнику заявил другой кредитор, задолженность перед которым в действительности отсутствует либо является мнимой (фиктивной).

В ходе экстраординарного обжалования кредиторы должника могут приводить новые доводы и представлять новые доказательства, которыми они ранее не располагали, что позволяет распространить на такие дела более строгий стандарт доказывания, применяемый при рассмотрении «банкротных» дел и обычно не свойственный гражданско-правовым спорам.

Один из свежих примеров, в котором решение Верховного суда было применено на практике,— дело бывшего совладельца Балтийского банка Андрея Исаева. Сразу несколько кредиторов намерены оспорить в суде решение о взыскании долга бизнесмена в размере более 700 млн рублей, которое привело к его банкротству и процедуре реализации имущества. Они настаивают на том, что задолженность была взыскана с него ошибочно.

«В деле с банкротством Андрея Исаева такими доказательствами стали акты проверки ЦБ РФ, о существовании которых кредиторам стало известно практически спустя пять лет после вынесения решения в пользу Балтийского банка, впоследствии прошедшего процедуру санации и присоединенного к Альфа-Банку. Упомянутые акты ЦБ РФ позволили раскрыть обстоятельства, ранее суду не известные»,— говорит Григорий Филин, юрист, ведущий данное дело. «Результаты проверки ЦБ РФ прямо указывают на то, что взыскание денежных средств в пользу Балтийского банка было ошибочным»,— уверен он.

Генеральный директор «Юридического бюро № 1» Юлия Комбарова называет решение Верховного суда важным, так как заявить новые сведения в последующих инстанциях не представлялось ранее возможным. «И ошибочные решения первых инстанций, по сути, было невозможно оспорить, и один „свой“ кредитор мог изменить ход всей процедуры. „Свои“ кредиторы часто вводятся, если речь идет о крупных суммах. Как правило, „свои“ кредиторы нужны в делах, где есть имущество и конкурсная масса, чтобы, по сути, оставить имущество за должником, либо в делах, где важен перевес голосов для принятия решений на собрании кредиторов. Таким образом, это важный и актуальный судебный акт для крупных банкротных процессов. Если суд проходит объективно, то шансов у „своих“ кредиторов немного, так как они не могут документально доказать простые вещи: наличие денежных средств у кредитора и факт перевода их должнику». ■

СКЛАД РЕКОРДОВ

В 2020 ГОДУ ОБЪЕМ ВВОДА СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ СОСТАВИЛ ОКОЛО 341 ТЫС. КВ. М — ЭТО РЕКОРДНЫЙ ПОКАЗАТЕЛЬ ЗА ПОСЛЕДНИЕ ДЕСЯТЬ ЛЕТ.

ДЕНИС КОЖИН

По данным международной консалтинговой компании Colliers International, объем ввода складов за прошлый год превышает уровень 2019 года в 2,6 раз.

Основную долю ввода (57%) составили объекты, реализованные по схеме built-to-suit/built-to-rent. Их ключевыми клиентами остаются торговые сети и логистические компании. Крупнейшим объектом built-to-suit стал распределительный центр федеральной торговой сети «Лента» на территории парка «Ориентир-СПб» (69 тыс. кв. м). Еще три объекта были построены девелопером PNK Group — для сети «Вкусвилл» (54 тыс. кв. м) в индустриальном парке «PNK Парк Шушары-3» и еще два — в парке «PNK Парк Софийская КАД»: корпус для собственных нужд логистической компании Maersk (24 тыс. кв. м) и для компании «Марвел-Логистика» (62 тыс. кв. м) в целях последующей сдачи в аренду клиентам компании. Крупнейшим среди спекулятивных объектов, пополнивших рынок, стал новый корпус в составе логопарка «Осиновая Роща» (57 тыс. кв. м).

Совокупный объем сделок в 2020 году снизился примерно на 30% и составил 242,6 тыс. кв. м против 356 тыс. кв. м в 2019 году. Снижение объема связано с рекордным уровнем спроса в 2019 году, когда было заключено несколько крупных сделок built-to-suit, в частности с ритейлерами «Лента» и «Вкусвилл». В 2020 году интерес к качественным складским объектам проявляли логистические, торговые и дистрибуторские компании, наименее пострадавшие в кризис. Так, PNK Group построит объекты для компании СДЭК (17 тыс. кв. м) в «PNK Парк Софийская КАД» и ритейлера FixPrice (35,5 тыс. кв. м) в «PNK Парк Шушары-3». Низкий объем вакантных площадей привел к распространению не только сделок, заключенных по схеме built-to-suit, но также pre-let контрактов. Например, компания «Эксклюзив», работающая на рынке ответственного хранения, арендовала склад в строящемся индустриальном парке «Русич Шушары» (37 тыс. кв. м), а онлайн-ритейлер Ozon на этапе строительства арендовал площади в комплексе «Марвел-Логистика» (29 тыс. кв. м) с возможностью расширения.

Несмотря на прирост спекулятивных площадей на 146 тыс. кв. м, среднерыночный уровень вакантности практически не изменился. По состоянию на конец 2020 года доля свободных площадей составила порядка 2,2% от объема рынка (около 75 тыс. кв. м).

Дефицит качественного предложения позволяет собственникам увеличивать арендные ставки. Всего за 2020 год арендные ставки в классе А выросли на 3,2%, до 4500 рублей за «квадрат» в год, в классе В — на 4,5%, составив 3700 рублей за «квадрат» в год. В некоторых комплексах девелоперы анонсировали повышение ставок на последние вакантные площади на 3–6% с начала 2021 года.

«Рынок складской недвижимости оказался одним из самых устойчивых сегментов в моменте. Стремительный рост e-commerce сохраняет интерес логистических и торговых компаний к складам. В то же время некоторые собственники складских помещений пересматривают свою бизнес-стратегию: в 2020 году несколько площадок с действующими спекулятивными складами в околоцентральных районах города были реализованы для дальнейшего редевелопмента под жилую функцию. Это связано с моральным устареванием некоторых объектов, с одной стороны, и активным интересом жилищных девелоперов к земельным участкам — с другой»,— комментирует Андрей Косарев, генеральный директор Colliers International в Санкт-Петербурге.

По прогнозам Colliers International, в 2021 году рынок пополнится еще 220 тыс. кв. м качественных складских площадей. Однако строительство некоторых спекулятивных объектов еще не начато: девелоперы ожидают заключения pre-let контрактов с якорными арендаторами до начала реализации проекта, что может сдвинуть сроки ввода части объектов на 2022 год. ■

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ