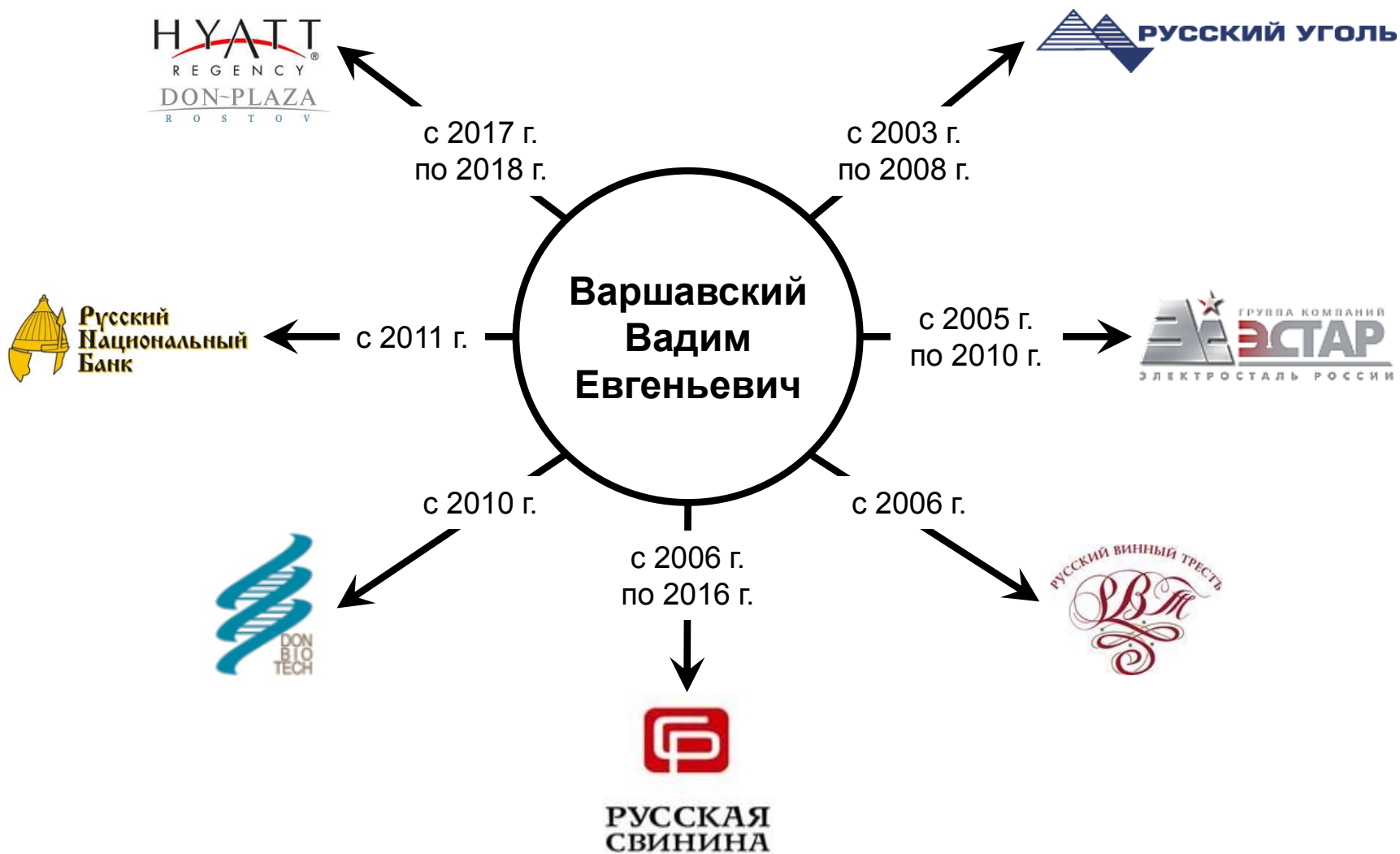


# Крупнейшие бизнес-активы В.Е. Варшавского





# **Технология банкротств корпораций. Межбанковский обмен плохими долгами для расшивки сложных ситуаций**

**На примере заёмщика ГК «Дон-Плаза»**

Руководитель Блока по работе с проблемной задолженностью ПАО «МТС-Банк»  
**Рожина Ирина Анатольевна**

14.09.2018

- Основным направлением деятельности ГК «Дон-Плаза» является эксплуатация одноимённого гостиничного комплекса в г. Ростове-на-Дону. Гостиничный комплекс «Дон - Плаза» категории 4\* является одним из крупнейших отелей города с ежегодной посещаемостью свыше 50 тыс. гостей.

### Характеристики гостиничного комплекса «Дон-Плаза»:

- Год постройки: 1973 г.
- Расположение: центр г. Ростов-на-Дону.
- Общая площадь комплекса: около 40 тыс. кв., 17 этажей
- Категория отеля: 4\*
- Номерной фонд: 254 номеров.
- Площадь конгресс-холла (несколько залов): свыше 700 кв. м.
- Площадь офисных помещений: 12 тыс. кв. м., класса «А»
- Рыночная стоимость: около 1,05 млрд. руб.



- С 2007 г. ГК «Дон-Плаза» реализует инвестиционный проект по возведению в г. Ростове-на-Дону первой гостиницы категории 5\*. По окончании строительства гостиница будет передана в управление гостиничному оператору «Hayatt».

### Характеристики гостиничного комплекса «Hayatt»:

- Год постройки: 2018 г. (ожидаемый)
- Расположение: центр г. Ростов-на-Дону.
- Общая площадь комплекса: около 60 тыс. кв., 18 этажей
- Категория отеля: 5\*
- Номерной фонд: 188 номеров и 43 апартаментов
- Площадь конгресс-холла (12 залов) и офисов: 2,0 тыс. кв. м.;
- Площадь торгового центра: 7,8 тыс. кв. м.;




- В 2007 г. собственники ГК «Дон-Плаза» на соседнем с гостиницей «Интурист» земельном участке начали строительство гостиничного комплекса «Hyatt Regency Rostov Don Plaza» (отель «Hyatt») в партнерстве с ГК РосЕвроДевелопмент, но в кризис 2008 года партнер вышел из проекта и стройка встала.
- В 2011 г. привлечен кредит ПАО «МТС-Банк» (МТС-Банк) на пополнение оборотных средств, под залог действующего гостиничного комплекса «Дон Плаза». В значительной части кредитные средства были направлены на строительство отеля «Hyatt» и рефинансирование старых долгов.
- В сентябре 2013 г. ГК «Внешэкономбанка» (ВЭБ) выдал компании-застройщику отеля «Hyatt» крупный кредит на завершение его строительства.
- Из-за валютного кризиса 2014 г. смета строительства отеля «Hyatt» оказалась превышена более чем на 2 млрд руб. ВЭБ выдвинул условие о софинансировании стройки со стороны владельцев проекта. Для решения данной проблемы были привлечены короткие кредитные средства ООО «Русский Национальный Банк» (РНБ, контролируется В.Е. Варшавским). Под кредит РНБ были получены поручительства основных юр. лиц ГК «Дон-Плаза», входящих в периметр кредитной сделки МТС-Банка, а также движимое и недвижимое имущества гостиничного комплекса «Дон-Плаза».
- В конце 2016 г. кредиты МТС-Банка и РНБ вышли на просрочку.
- В мае 2017 г. дочь В.Е. Варшавского за долги получила долю в уставном капитале компании-застройщика отеля «Hyatt».

## Обязательства ГК «Дон-Плаза»

**Обеспечение:**

- Здание и земельный участок гостиницы «Дон-Плаза»;
- Движимое имущество (мебель и пр.) и часть оборудования гостиницы.


 **МТС Банк**  
922,8 млн р.  
**(55%)**



 **Русский  
Национальный  
Банк**  
717,5 млн р.  
**(43%)**

**Обеспечение:**

- Земельные участки, окружающие гостиницу «Дон-Плаза» с трёх сторон;
- Нежилое здание рядом с гостиницей «Дон-Плаза»;
- Движимое имущество (мебель и пр.) и часть оборудования гостиницы.

 **РосЕвроБанк**  
31 млн р.  
**(2%)**

**Обеспечение:**

- Земельный участок 546 кв. м. рядом со зданием гостиницы Дон-Плаза.

Вторым крупнейшим кредитором ГК «Дон-Плаза» выступал ООО «РНБ», чьи права требования были обеспечены земельными участками, окружающими гостиничный комплекс «Дон-Плаза» с трёх сторон, и частью оборудования гостиницы.

\* не считая кредита ГК «Внешэкономбанк» компании-застройщику отеля «Hyatt».



- Покупка контрольного пакета застройщика в проекте строительства гостиничного комплекса «Hayatt».
- Подача исковых заявлений о банкротстве заёмщика / залогодателя – головной компании ГК «Дон-Плаза».
- Подача иска о банкротстве физ. лица – бенефициара гостиничного комплекса «Hayatt».
- Подача искового заявления к ПАО «МТС-Банк» и его акционеру о взыскании убытков за отказ от ведения дальнейших переговоров об участии в инвестиционном проекте строительства гостиничного комплекса «Hayatt» на 3,6 млрд руб.

- Подача заявлений о банкротстве бенефициаров ГК «Дон-Плаза» и всех поручителей (15 компаний), одновременно являющихся заёмщиками ООО «РНБ».
- Подача заявления в суд об оспаривании сделки продажи контрольного пакета застройщика в проекте строительства гостиничного комплекса «Hayatt».
- Введение обеспечительных мер по всему имуществу бенефициаров и компаний ГК «Дон-Плаза», включая залоговые активы.
- Выкуп заявления о банкротстве к головной компании ГК «Дон-Плаза», имеющей приоритет среди кредиторов, введение процедуры банкротства.

---

ООО «РНБ» намеренно создал препятствия ПАО «МТС-Банк» в процессе взыскания залогового имущества, что привело к ответным действиям.

---

## Обмен долгами для решения сложившейся ситуации



Залоги (движимое и  
недвижимое имущество)



161,8 млн руб.

- Погашено 161,8 млн руб. требований, что позволило получить финансирование для строительного проекта.
- Отозваны все действия препятствующие реализации проекта строительства гостиничного комплекса «Hayatt».

- Консолидирован гостиничный комплекс «Дон-Плаза», как единый имущественный объект (получен залог на движимое имущество, нежилое здание и земельные участки вокруг отеля).
- Из реестра кредиторов ГК «Дон-Плаза» ушёл кредитор на сумму 717,5 млн руб.
- Отозваны все действия препятствующие реализации взыскания гостиничного комплекса «Дон-Плаза» и исковые требования к ПАО «МТС-Банк».

### Обмен активами позволил:

- ПАО «МТС-Банк» - стать единственным кредитором гостиничного комплекса «Дон-Плаза» для реализации процедуры взыскания в максимально короткие сроки,
- ООО «РНБ» - получить корпоративный контроль над компанией-застройщиком отеля «Hyatt», и, впоследствии, монетизировать своё участие.

В начале 2018 г. гостиничные комплексы «Дон-Плаза» и «Hayatt» были проданы стороннему инвестору (ГК Агроком, Иван Саввиди).