

Инсайд. ЖК «Салют» в Иркутске: новая стройка на пепелище

ЖК «Салют» в Иркутске: кому грозит крах проекта с отрицательным капиталом в сотни миллионов?

Казалось бы, эпопея с долгостроем ЖК «Салют» в Иркутске подошла к концу. После судебной отмены разрешений в 2024 году застройщик, ООО «С3 СК «Родные Берега», в декабре 2025 года получил новое разрешение на строительство и анонсировал масштабную реконструкцию объекта стоимостью почти в 3 миллиарда рублей. Однако за формальным поводом для оптимизма скрывается финансовая бездна, в которую уже провалилась компания и куда рисуют сорваться деньги банка, надежды дольщиков и средства подрядчиков. Финансовый анализ застройщика на начало 2026 года рисует картину классического предбанкротного состояния, а реальные бенефициары проекта, судя по всему, давно подготовили для себя пути отхода.

Все данные получены из официальных источников и размещены на официальных сайтах.

Финансовое состояние «Родных Берегов» можно охарактеризовать одним словом — техническое банкротство. Согласно последним данным, накопленные убытки компании достигли 147,9 миллиона рублей, полностью съев не только первоначальные вложения, но и создав огромную отрицательную дыру в собственном капитале. Проще говоря, обязательства компании давно и значительно превысили стоимость всего ее имущества. При этом свободных денег у застройщика практически нет — на счетах по итогам прошлого года находилось лишь 31 тысяча рублей, а кредиторская задолженность перед поставщиками, подрядчиками и бюджетом превышает 51 миллион. Единственное, что позволяет ей формально существовать, — это многомиллиардный кредит от государственного Банка Дом.РФ. Но именно здесь кроется главный парадокс и основной риск.



Проект реконструкции ЖК «Салют» оценен в 2,9 миллиарда рублей, из которых 2,53 миллиарда — это кредитные средства банка. На конец 2025 года застройщик уже освоил около 790 миллионов из этой суммы, а ежегодные проценты по ставке 14,5% съедают дополнительно более 115 миллионов. При этом собственные средства компании равны нулю, а привлеченные деньги дольщиков ничтожны — всего 4,3 миллиона рублей на эскроу-счетах. Это означает, что фактическим инвестором и единственным источником жизни для проекта является государственный банк. Вся стройка зависит от его непрерывного финансирования. Однако кредит выдан компании-банкроту, неспособной даже платить по текущим налогам: за ней числится недоимка только по НДФЛ и страховым взносам на сумму более 3,4 миллиона рублей. Получается, что новые транши кредита уходят не только на бетон и арматуру, но и на латание финансовых дыр и обслуживание прошлых долгов.

Для Банка Дом.РФ это создает колоссальные репутационные и финансовые риски. Он оказывается в роли главного и последнего гаранта проблемного проекта, вынужденного дофинансировать компанию с отрицательным капиталом, чтобы попытаться вернуть уже выданные сотни миллионов. Для дольщиков, которые могут поверить в новый старт стройки, риск еще более очевиден. Они заключают договоры с юридическим лицом, чья финансовая устойчивость равна минус 150 миллионам рублей. Вся их безопасность зиждется не на надежности застройщика, а на готовности банка-кредитора бесконечно спасать ситуацию. Для подрядчиков и поставщиков риски традиционны — работа с хроническим неплательщиком, чьи долги уже исчисляются десятками миллионов.

Все мы знаем, что за группой компаний «Родные берега» стоит, набивший оскомину, депутат Законодательного собрания Иркутской области Алексей Распутин. Формально же генеральным директором и учредителем «Родных Берегов» значится Александр Спиридовон. По свидетельствам бывших и действующих сотрудников, все оперативное управление, планерки и принятие решений осуществляют именно Распутин, занимая при этом большой кабинет в офисе компании, в то время как номинальный гендиректор ютится с рядовыми сотрудниками. Такая схема управления — не новинка для депутата. Параллельно он через подставных лиц (в частности, свою мать) банкротит другую связанную компанию — ООО «ФСК «Родные Берега». Эта тактика напоминает классическую схему из «Золотого теленка», где за все отвечает «Фунт», а реальные бенефициары остаются в тени.

Так стоит ли покупать, вкладываться и рисковать? Ответ для каждой из сторон выглядит удручающе. Банку Дом.РФ, по сути, уже нечего терять, кроме уже вложенных сотен миллионов, что заставляет его продолжать опасную игру. Дольщикам предложена авантюра: их будущая квартира оценивается не в квадратных метрах, а в готовности государственного банка годами дотировать неплатежеспособного застройщика. Партнерам и подрядчикам следует готовиться к тому, что их долги могут пополнить собой многомиллионную кредиторскую задолженность, которая в случае краха будет погашаться в последнюю очередь, после требований банка.

Таким образом, складывается тревожная картина. Проект возрождается не благодаря оздоровлению застройщика, а исключительно за счет вливаний государственного банка в финансовый труп. Реальные выгодоприобретатели, используя схему с подставным руководством, минимизируют для себя любые риски. В случае успеха — получают прибыль, в случае очередного провала — ответственность ляжет на номиналов и лопнувшую компанию, а банк и дольщики останутся у разбитого корыта. История с ЖК «Салют» перешла из стадии строительного долгостроя в стадию финансовой пирамиды для профессионалов, где ставка делается на то, что системообразующий банк не сможет позволить проекту окончательно рухнуть. Вопрос лишь в том, сколько еще государственных и частных денег будет брошено в эту бездонную яму, вырытую у всех на глазах.

Ниже мы приводим полный финансовый анализ ООО «С3 СК «Родные Берега», основанный на официально опубликованный балансах организации.

Вводные условия и контекст:

Финансовый анализ компании проводится в уникальном контексте. В сентябре 2024 года суд отменил ключевые разрешительные документы на строительство — распоряжение от 28 ноября 2023 года и само разрешение на строительство от 28 декабря 2023 года. Это решение фактически парализовало активную строительную деятельность по проекту ЖК «Салют» на весь 2025 год. Несмотря на это, в январе 2026 года застройщик опубликовал новую проектную декларацию на реконструкцию объекта, получив свежее разрешение на строительство от 1 декабря 2025 года. Цель настоящего анализа — оценить, в каком финансовом состоянии компания подошла к этому новому старту, и понять уровень рисков для всех участников процесса, особенно для будущих дольщиков.

1. Анализ структуры активов и динамики баланса

За три года баланс компании претерпел драматические изменения. Если на конец 2022 года общая стоимость активов составляла 159,7 млн рублей, то к концу 2024 года она взлетела до 876,3 млн, увеличившись в 4,3 раза. Этот взрывной рост, однако, не является признаком здоровья, а напрямую связан с привлечением колоссального кредита, что хорошо видно в пассивах.

Ядро активов компании — это внеоборотные активы, которые выросли с 157,8 млн до 778,3 млн рублей. Практически полностью они состоят из объектов незавершенного строительства (НЗП) — того самого ЖК «Salut». Примечательно, что стоимость НЗП, составлявшая на конец 2023 года 192,5 млн рублей, по данным на конец третьего квартала 2025 года осталась неизменной. Это яркое косвенное свидетельство приостановки строительных работ в 2025 году: актив не рос, а «заморозился».

Оборотные активы также резко выросли — с 6 млн до 98 млн рублей. Но и этот рост говорит не об улучшении, а о проблемах. Он произошел в основном за счет увеличения запасов и, что особенно показательно, налога на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (с 51 до 56,9 тыс. рублей). Это типичная картина, когда компания закупает материалы или услуги, но не может вести работы, чтобы принять НДС к вычету. Самое тревожное в оборотных активах — состояние ликвидности. Денежные средства компании ничтожны: на счетах по итогам 2024 года лежало всего 31 тысяча рублей. Дебиторская задолженность хоть и выросла до 21,5 млн рублей, не является надежным источником быстрых денег, так как, скорее всего, представляет собой авансы выданные.

2. Анализ структуры пассивов и источников финансирования

Картина пассивов однозначно диагностирует тяжелейшее финансовое состояние. Собственный капитал компании стал глубоко отрицательным. С скромных 53 тысяч рублей в 2022 году он рухнул до минус 109,6 млн рублей в 2024-м. Это означает, что компания полностью проела не только первоначальные вложения, но и накопила убытков больше, чем стоит все ее имущество. Нераспределенный убыток достиг 112,2 млн рублей, и убыток за один только 2024 год (96 млн) практически сравнялся с итоговой цифрой в 147,9 млн рублей из проектной декларации 2026 года, что подтверждает продолжение убыточной деятельности и в 2025 году.

Единственной опорой, на которой держится этот бизнес, являются заемные средства. Долгосрочные обязательства взлетели с 161,7 млн до 941,9 млн рублей, увеличившись почти в шесть раз. Почти весь этот рост — это заемные средства, которые подскочили с 48,4 млн до 828,7 млн рублей. Этот скачок напрямую связан с получением кредита от Банка Дом.РФ на 2,53 млрд рублей, около трети которого было освоено к концу 2024 года. Также в долгосрочных обязательствах неизменно висит сумма в 111,6 млн рублей — это оценочные обязательства, вероятно, резерв по гарантиям для дольщиков, который не меняется, что может указывать на отсутствие новых продаж.

Краткосрочные обязательства, хотя и снизились до 44 млн рублей, остаются высокими. Кредиторская задолженность перед поставщиками, подрядчиками и бюджетом составляет 43,4 млн рублей, что совпадает с цифрой из новой проектной декларации (51,9 млн). Итог неутешителен: соотношение заемного капитала к собственному стремится к бесконечности. Компания абсолютно зависима от кредиторов и не имеет никакой финансовой самостоятельности.

3. Анализ ликвидности и платежеспособности

Формальные коэффициенты ликвидности вводят в заблуждение. Коэффициент текущей ликвидности (2.23) формально соответствует норме, но его качество низкое, так как в оборотных активах нет денег, а есть в основном запасы и «зависший» НДС. Реальную катастрофу показывает коэффициент абсолютной ликвидности — 0.0007 при норме выше 0.2. Это значит, что компания не может погасить даже 0.1% своих срочных долгов за счет доступных денег.

Явные признаки неплатежеспособности налицо:

1. Накопленные убытки, полностью поглотившие капитал.
2. Практическое отсутствие денежных средств.
3. Просроченная задолженность перед бюджетом. По данным ФНС, на 2025 год за компанией числится недоимка по НДФЛ и страховым взносам на сумму более 3,4 млн рублей, а также

по земельному налогу — прямое следствие хронических кассовых разрывов.

4. Анализ доходов, расходов и убыточности

Данные ФНС за 2024 год кристально ясны: при мизерных доходах в 1,67 млн рублей компания понесла гигантские расходы в 97,74 млн рублей, получив убыток в 96 млн. Причина — режим «выживания». В год, когда строительство было парализовано судом, компания продолжала нести тяжелые расходы: проценты по нарастающему кредиту, зарплаты администрации, налоги (прежде всего, земельный), юридические услуги для борьбы в судах, содержание стройплощадки. Фактически, привлеченные кредитные средства «сжигались» для покрытия операционных издержек без какой-либо доходной деятельности, что и объясняет лавинообразный рост убытков.

5. Оценка проекта и рисков на основе проектной декларации (01.2026)

Новый проект начинается с неподъемного груза прошлых ошибок. Его финансирование на 87% зависит от кредита Банка Дом.РФ в 2,53 млрд рублей. Собственных средств у застройщика нет. Показательно крайне низкое доверие рынка: на эскроу-счетах привлечено всего 4,3 млн рублей от дольщиков. Кредитная нагрузка чудовищна: уже накопленная задолженность в 790,8 млн рублей будет ежегодно увеличиваться на проценты (около 115 млн рублей по ставке 14.5%), которые, вероятно, капитализируются.

Главный вывод:

Компания является техническим банкротом с отрицательным капиталом. Ее существование и любые шансы на завершение строительства на 100% зависят от непрерывного финансирования и доброй воли Банка Дом.РФ. Любое решение банка о приостановке кредитной линии мгновенно обрушит весь проект.

Итоговые выводы:

- Состояние: Компания находится в состоянии финансового коллапса с классическими признаками предбанкротного состояния.
- История: Годостоя (2025) привел к «проеданию» кредитных средств и усугублению убытков.
- Будущее: Новый проект стартует с кабальной долговой нагрузкой, где будущая выручка будет уходить на обслуживание старых долгов, а не на новое строительство.
- Гарант: Единственная надежда — не застройщик, а Банк Дом.РФ, который, пытаясь спасти уже выданные сотни миллионов, вынужден выступать главным гарантом и контролером.
- Риск для дольщиков: Запредельно высок. Покупка квартиры здесь — это не инвестиция в недвижимость, а ставка на то, что государственный банк не даст рухнуть компании-банкроту. Сама компания не обладает никакой финансовой устойчивостью.

Автор: Николай Головин © Babr24.com НЕДВИЖИМОСТЬ, РАССЛЕДОВАНИЯ, ЭКОНОМИКА, ИРКУТСК 09.02.2026, 11:56 748

URL: <https://babr24.com/?IDE=288099> Bytes: 13134 / 12964 Версия для печати

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)
- [Джем](#)
- [ВКонтакте](#)
- [Одноклассники](#)

Связаться с редакцией Бабра в Иркутской области:
irkbabr24@gmail.com

Автор текста: Николай

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: @babr24_link_bot

Эл.почта: newsbabr@gmail.com

ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь

Телеграм: @bur24_link_bot

Эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова

Телеграм: @irk24_link_bot

Эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская

Телеграм: @kras24_link_bot

Эл.почта: krasyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская

Телеграм: @nsk24_link_bot

Эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин

Телеграм: @tomsk24_link_bot

Эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

[Прислать свою новость](#)

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"

Телеграм: @babrobot_bot

Эл.почта: eqquatoria@gmail.com

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

Эл.почта: babrmarket@gmail.com

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)

