



Московская "дочка" группы ЛСР "Мосстройреконструкция" получила новый инвестпроект в Подмоскowie. На 59,8 га в Ленинском районе компания планирует построить микрорайон общей площадью около 348 тыс. кв. м. Стоимость проекта - почти 13,7 млрд руб. Партнером "Мосстройреконструкции" станет компания "Веркрос", которая всего месяц назад отвоювала права на застраиваемый участок у ФСБ. При этом, согласно решению суда, "Веркрос" может лишиться земли, если в течение двух с половиной месяцев не передаст силовикам квартиры в Подмоскowie.

О заключении инвестконтракта между компаниями "Мосстройреконструкция" и "Веркрос" вчера сообщила группа ЛСР. "Веркрос" внесет в проект 59,8 га в Ленинском районе Подмоскovia, на которых согласно утвержденному генеральному плану поселения и правилам землепользования и застройки можно возвести 248 тыс. кв. м жилья и 100 тыс. кв. м коммерческой недвижимости. "Дочка" ЛСР выступит инвестором-застройщиком этой территории. Ориентировочный объем вложений - 13,65 млрд руб. (около 440 млн долл.).

Как пояснил РБК daily директор по развитию "Мосстройреконструкции" Валерий Забелин, "Веркрос", участвующая в проекте только землей, получит 15% всех продаваемых площадей в построенном микрорайоне. Завершить строительство планируется в течение четырех лет.

Стоимость застраиваемого земельного участка "Инком-Недвижимость" оценивает в диапазоне 90-120 млн долл. (15-20 тыс. долл. за сотку). Замдиректора департамента инвестиционных продаж NAI Bescar Сергей Чагин определяет стоимость участка исходя из будущей площади застройки в 200-350 долл. за 1 кв. м. "Для сравнения: до кризиса в среднем по Москве цена за проект составляла около 800 долл. за 1 кв. м", - замечает он. Таким образом, стоимость участка с проектом оценивается в 70-105 млн долл. Судя по распределению долей в будущей застройке и общей стоимости строительства, "дочка" ЛСР оценила земли партнера ближе к нижней границе - 77,7 млн долл.

Любопытно, что менее чем за месяц до объявления о партнерстве с "Мосстройреконструкцией" компания "Веркрос" завершила судебную тяжбу за этот

участок. В марте 2009 года свои права на землю у Битцевского леса предъявила ФСБ, подав иск в Арбитражный суд Московской области об истребовании участка. Согласно материалам дела, в июле 2004 года подмосковное Минимущество передало права аренды на данный участок ФГУП "Совхоз имени XXI съезда КПСС" сроком на 49 лет. Спустя два года ФГУП переуступило права аренды компании "Веркрос" без согласования с федеральными властями.

В период с сентября 2009 года по июнь 2010 года федералы одержали несколько побед в судах, дойдя до Высшего арбитражного суда. Договор переуступки прав аренды был признан недействительным, и участок необходимо было вернуть во ФГУП. Однако 29 октября этого года стороны заключили мировое соглашение, по которому федеральные власти получали компенсацию от арендатора, а "Веркрос" - права аренды. Правда, согласно определению Арбитражного суда Московской области, "Веркрос" может потерять землю в случае, если до 15 февраля 2011 года не передаст ФСБ 21 квартиру общей площадью 1,5 тыс. кв. м в Мытищинском районе.

Валерий Забелин уверил РБК daily, что до заключения инвест-контракта юристы "Мосстройреконструкции" провели полный юридический аудит участка и уверены в его чистоте. Телефон подмосковной "Веркрос" вчера не отвечал. Получить оперативный комментарий в ФСБ не удалось.