

Компания AFI Development израильского диамантера Льва Леваева может лишиться $195 млн, которые должна была получить за комплекс Kosinskaya Plaza (112 тыс. кв. м) возле станции метро "Выхино". Покупатель объекта обратился в суд с требованием расторгнуть сделку, так как права на здание были оформлены с многочисленными нарушениями, а объект так и не был введен в эксплуатацию.

Продажа комплекса на Косинской улице площадью 112 тыс. кв. м за $195 млн стала единственной сделкой, которую AFI Development совершила с начала кризиса. Покупателем выступила кипрская Bedhunt (конечные бенефициары не раскрываются), которая планировала организовать там торговый центр для торговцев с закрытого Черкизовского рынка. Выплатить продавцу всю сумму Bedhunt обязалась до 20 августа 2010 года, но уже в ноябре 2009 года перестала вносить ежемесячные транши. В отчете AFI Development говорится, что к концу сентября 2010 года девелопер получил от Bedhunt всего $73 млн из $195 млн.

Как рассказал "Ъ" представитель Bedhunt, в ноябре 2010 года Bedhunt обратилась в суд города Никосия (Кипр) с иском, потребовав расторгнуть сделку и взыскать с AFI Development $47,6 млн, а также компенсацию понесенного ущерба в размере $17 млн плюс $2,5 млн за каждый месяц, пока длятся судебные разбирательства (иск есть в распоряжении "Ъ"). Как пояснил собеседник "Ъ", покупатель рассчитывал на то, что в объекте можно будет сразу разместить арендаторов, но это оказалось невозможно, поскольку представители префектуры потребовали приостановить деятельность на объекте. Представитель покупателя уверяет, что права на здание были оформлены с многочисленными нарушениями, объект так и не был введен в эксплуатацию, а в отношении его неоднократно инициировались проверки комиссии по самострою при правительстве Москвы. По словам собеседника "Ъ" в Bedhunt, договором на случай одностороннего прекращения соглашения предусмотрены штрафные санкции в $25 млн, которые истец не оспаривает.

В AFI Development от комментариев отказались. Источник, близкий к компании Льва Леваева, утверждает, что "сейчас обсуждаются различные варианты решения

проблемы". "Bedhunt хотели превратить этот объект в рынок, и им необходимо было получить на это разрешение у властей, чего сделать не удалось",— объясняет действия Bedhunt источник "Ъ", близкий к сделке.
AFI Development основана в 2001 году. Девелоперский портфель — 3,8 млн кв. м. По итогам января—июня 2010 года чистый убыток — $63 млн против $215,1 млн в первом полугодии 2009 года. Основной акционер — Лев Леваев (64%). Долговая нагрузка по итогам девяти месяцев — $406,7 млн. Капитализация вчера на LSE — $1,25 млрд.

"AFI Development может потребовать встречным иском выплаты полной стоимости объекта, если при его продаже не были нарушены существенные условия сделки или скрыты важные для покупателя факты. Однако наличие таких нарушений покупателю, если он хочет вернуть деньги, придется доказать",— говорит директор по правовому обеспечению RusResorts Юрий Борисенко.

Комплекс AFI Development на Косинской улице не единственный объект, с которым у девелопера за последнее время возникли проблемы. Так, источники "Ъ" на рынке утверждают, что московскими властями может быть приостановлен проект AFI Development по строительству подземного торгового центра под площадью Тверской заставы (574,2 тыс. кв. м). В AFI Development эти информацию опровергают.
Напомним, что оценка торговых комплексов осуществляется тремя способами: затратратным, доходным и сравнительным подходами.

Необходимость возврата более $47 млн может стать неприятным сюрпризом для Льва Леваева. В начале 2010 года из-за финансовых проблем ему пришлось отдать 17,7% AFI Development кредиторам другой его компании — Africa-Israel Investment, долги которой на тот момент оценивались в $2 млрд. В результате этой сделки доля Льва Леваева в AFI Development сократилась с 71,7% до 54%.

Источник: Коммерсантъ