

Два здания в Уланском переулке, когда-то принадлежавшие ЮКОСу, снова меняют владельца. СОГАЗ готов заплатить за них около \$80 млн.

Страховая группа «СОГАЗ» покупает два здания общей площадью 16400 кв. м в Уланском переулке – дома 24 и 26, рассказал «Ведомостям» человек, близкий к одной из сторон сделки. Представитель СОГАЗа Екатерина Двойникова подтвердила эту информацию. Пока сделка в стадии оформления, ожидается, что завершена она будет до конца года, уточнила Двойникова. Ее сумма – около \$80 млн, говорит она. Технически сделка закрыта уже с месяц назад, знают два консультанта по недвижимости, работавших с ее участниками.

По их словам, СОГАЗ, головной офис которого размещен по соседству, на пр-те Академика Сахарова, 10 (в бизнес-центре «Волна»), давно искал себе в этом же районе помещение площадью примерно 10000 кв. м. В течение 2015 г. в новых зданиях планируется разместить сотрудников тех подразделений СОГАЗа и его дочерних компаний, которые сейчас располагаются в арендуемых офисах, объясняет Двойникова.

Заинтересовавшие СОГАЗ здания построены в 1986–1988 гг. для нужд тогдашнего Министерства авиационной промышленности СССР – в них размещался НИИ экономики, планирования и управления авиационной промышленности, который участвовал, например, в разработке многофазной космической системы «Буран». Формально собственником зданий до сих пор так и остается ОАО «НИИ экономики авиационной промышленности», но само оно неоднократно меняло владельцев. В 1990-е гг. собственником зданий оказались структуры ЮКОСа Михаила Ходорковского – в Уланском переулке размещался один из офисов компании. Ныне же, по данным «СПАРК-Интерфакса», 62% НИИ экономики авиационной промышленности находятся в собственности ООО «Прана», участвовавшего в скупке ряда активов ЮКОСа после его банкротства и затем перепродавшего часть этих активов «Роснефти» (см. врез), а другие 38% – у госкорпорации «Ростех». В нынешней сделке контрагентом СОГАЗа выступает прежде всего «Прана», говорят два консультанта, участвовавших в продаже зданий в Уланском переулке. Источник, близкий к одной из сторон сделки, это подтвердил. Представитель «Ростеха» знает о продаже зданий: для госкорпорации это был непрофильный актив, сказал он. Представитель СОГАЗа от комментариев по этому вопросу воздержался, связаться с «Праной» не удалось.

Цена, которую платит за эти здания СОГАЗ, адекватная, считают замруководителя

отдела продаж и приобретений консалтинговой компании JLL Алла Глазкова и замдиректора отдела офисных помещений консалтинговой фирмы CBRE Марина Моргунова. Техническое состояние этих помещений вряд ли позволит продать их по более высокой цене, добавляет Моргунова. А учитывая, что ранее СОГАЗ уже приобрел расположенный рядом бизнес-центр «Волна» (сделка была закрыта в 2010 г., объект обошелся группе в \$140 млн. – «Ведомости»), нынешняя покупка – логичное продолжение его развития в этом районе, где сосредоточены министерства и офисы крупного бизнеса, в частности таких компаний, как РЖД, Альфа-банк, «Лукойл» и др., рассуждает Глазкова.

Среди арендаторов зданий, отходящих СОГАЗу, в разное время значились, например, «Россети», банк «Траст» и др. Сейчас «Россети» уже оставили это здание, а у «Траста» в Уланском переулке пока остается одно из структурных подразделений, говорят их представители.

Та самая «Прана»

ООО «Прана» было зарегистрировано еще в 2005 г. А известность эта фирма приобрела в 2007 г., когда неожиданно выиграла на аукционе право купить часть активов ЮКОСа (включая его московскую недвижимость), перебив цену, предложенную структурой «Роснефти». При стартовой цене в 22,1 млрд руб. «Прана» заплатила за активы 100,09 млрд руб. Вскоре большую часть этих активов (в том числе бывший головной офис ЮКОСа на Дубининской улице) она перепродала той же «Роснефти» за 87,58 млрд руб. Конечные бенефициары «Праны» так и остались неизвестными: по данным ЕГРЮЛ, 99% ее долей принадлежит ООО «Уланское», а его собственник – сама же «Прана».

Источник: [Ведомости](#), № 149, 15.08.14

Автор: Филатов А.