

СПРАВКА ДЛЯ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ПОКУПАТЕЛЯ

Земельный участок с кадастровым номером 50:53:0020105:38 частично расположен в границах планировки территории для размещения автомобильной дороги МКАД-Дзержинский-Лыткарино, утвержденного постановлением Правительства Московской области от 26.08.2014 г. № 685/3, Согласно данному проекту планировки строительство автодороги займет часть рассматриваемого участка площадью 161 869 кв. м. (<https://rgis.mosreg.ru/v3/#/planning?cadnum=50:53:0020105:38>).

Данная часть участка (161 869 кв. м.) подлежит выделению из участка с кадастровым номером 50:53:0020105:38 и выкупу у собственника для государственных или муниципальных нужд. По предварительной оценке при изъятии части земельного участка с кадастровым номером 50:53:0020105:38 площадью 161 869 кв. м. для строительства автодороги собственнику участка государство должно выплатить около 404 000 000 руб.

НЕОБХОДИМО УЧИТЫВАТЬ, ЧТО НА ДАННЫЙ МОМЕНТ РЕШЕНИЕ ОБ ИЗЪЯТИИ ЧАСТИ УЧАСТКА НЕ ПРИНЯТО УПОЛНОМОЧЕННЫМ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ОРГАНОМ.

Собственник земельного участка также может подать в суд исковое заявление о возмещении убытков в связи с ухудшением качества земель, ограничением прав собственника строительством автодороги и невозможностью использования собственником части земельного участка, расположенного у берега реки. Сумма убытков подлежит определению оценщиками по заказу правообладателя участка.

Земельный участок с кадастровым номером 50:53:0020105:38 (принадлежит ООО «ТрейдИнвест»), расположенный по адресу: обл. Московская, г. Лыткарино, ПК «Сельскохозяйственная артель «Колхоз им Ленина», граничит со следующими земельными участками:

1. земельный участок с кадастровым номером **50:53:0020105:45**, адрес: обл. Московская, г. Лыткарино, ПК «Сельскохозяйственная артель «Колхоз им Ленина», категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства, площадь участка - 209 533 кв. м.;
2. земельный участок с кадастровым номером 50:53:0000000:7541, адрес: Московская область, г. Лыткарино, мкр 6-й, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - под жилищное строительство и объектов культурно-бытового и иного назначения, площадь участка - 1 541 254 кв. м.

pkkrosreestr.ru/#/search/55.577404 37.893546

Участки 55.577404 37.893546

Земельный участок 50:53:0020105:45
обл. Московская, г. Лыткарино, ПК "Сельскохозяйственная артель "Колхоз им Ленина"
для сельскохозяйственного производства
План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:53:0020105:45
Кадастровый квартал:	50:53:0020105
Адрес:	обл. Московская, г. Лыткарино, ПК "Сельскохозяйственная артель "Колхоз им Ленина"
Площадь-уточненная:	209 533 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	для сельскохозяйственного производства
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	237 090 780,16 руб.
дата определения:	01.01.2018
дата утверждения:	-
дата изменения:	19.01.2018

Земельный участок с кадастровым номером 50:53:0020105:45 реализуется в настоящий момент на торгах в деле о банкротстве ООО «Виста Стайл» (номер дела о банкротстве - А40-184527/2014). Вид торгов – публичное предложение. Начальная цена лота – 67 984 809,06 руб. (https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=652810).

Информация о снижении цены: С 11.06.2022 17:00 по 25.06.2022 17:00 цена 67 984 809,06, с 25.06.2022 17:00 по 02.07.2022 17:00 цена 63 225 872,43, с 02.07.2022 17:00 по 09.07.2022 17:00 цена 58 466 935,79, с 09.07.2022 17:00 по 16.07.2022 17:00 цена 53 707 999,16, с 16.07.2022 17:00 по 23.07.2022 17:00 цена 48 949 062,52.

Однако торги по реализации земельного участка с кадастровым номером 50:53:0020105:45 не состоялись, в связи с чем должны быть проведены повторные торги с уменьшением стоимости участка.

Решением Арбитражного суда Московской области по делу № А41-46520/21 от 05.05.2022 г. удовлетворены искивые требования ООО «Тритол» к ООО «Виста Стайл» о внесении изменений в ЕГРН о местоположении границ земельного участка с кадастровым номером 50:53:0020105:45, об установлении границ земельного участка общей площадью 199 187, 16 кв. м. На основании данного судебного акта площадь участка с кадастровым номером 50:53:0020105:45 признана равной 199 187, 16 кв. м.

В производстве Арбитражного суда Московской области находится дело № А41-44051/2022 по исковому заявлению ООО «Виста Стайл» к ПАО «Россети Московский регион» об установлении права ограниченного пользования земельным участком (сервитута) в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:53:0020105:45, о взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами (исковое заявление принято, заседание назначено на 27.07.2022 г.).

В производстве Арбитражного суда Московской области также находится дело № А41-55235/22 по заявлению ООО «Виста Стайл» к Министерству имущественных отношений Московской области о признании Распоряжения от 23.03.2022 № 15ВР-464 «Об установлении публичного сервитута в интересах ПАО «Россети Московский регион» на землях и частях земельных участков, расположенных на территории г.о. Люберцы, г.о. Котельники, г.о. Дзержинский, г.о. Лыткарино Московской области в целях размещения существующего объекта электросетевого хозяйства ЛЭП 110 кВ «Красково-Лыткарино» с отпайкой на подстанцию 110 кВ «Дзержинская № 680»

недействующим полностью со дня его принятия» (заявление принято, судебное заседание назначено на 21.09.2022 г.).

Из Распоряжения от 23.03.2022 № 15ВР-464 «Об установлении публичного сервитута в интересах ПАО «Россети Московский регион» на землях и частях земельных участков, расположенных на территории г.о. Люберцы, г.о. Котельники, г.о. Дзержинский, г.о. Лыткарино Московской области в целях размещения существующего объекта электросетевого хозяйства ЛЭП 110 кВ «Красково-Лыткарино» с отпайкой на подстанцию 110 кВ «Дзержинская № 680» следует, что земельный участок 50:53:0020105:45 обременен безвозмездным публичным сервитутом на 49 лет в пользу ПАО «Россети Московский регион» с целью размещения объекта электросетевого хозяйства ЛЭП 110 кВ «Красково-Лыткарино» с отпайкой на подстанцию 110 кВ «Дзержинская № 680».

При этом планируемая к строительству автодорога МКАД-Дзержинский-Лыткарино будет также проходить через земельный участок с кадастровым номером 50:53:0020105:45 и займет часть участка площадью 21 513 кв. м. (<https://rgis.mosreg.ru/v3/#/planning?cadnum=50:53:0020105:45>). Данная часть участка также подлежит выкупу, сумма возмещения по предварительной оценке составляет около 20 000 000 руб.

Площадь земельного участка с кадастровым номером 50:53:0020105:38 в настоящий момент составляет **695 000 кв. м.** С целью строительства автодороги МКАД-Дзержинский-Лыткарино подлежит изъятию часть рассматриваемого участка площадью **161 869 кв. м.** Часть участка у берега реки попадает в зону береговой полосы, и после строительства дороги данная часть не может быть использована правообладателем по назначению. Таким образом, в соответствии с видом разрешенного использования могут быть использованы около **480 700 кв. м.**

Приобретение двух смежных земельных участков с кадастровыми номерами 50:53:0020105:38 и 50:53:0020105:45 общей площадью 894 187, 16 кв. м. для многоквартирной застройки, благоустройства территории возможно по цене:

1. цена отсечения при продаже доли в уставном капитале ООО «ТРЕЙДИНВЕСТ» составляет
419 410 423, 66 руб.;
- +
2. 78 085 162,05 руб. (сумма требований кредитов ООО «ТРЕЙДИНВЕСТ» по делу о банкротстве № А40-59239/20, которую необходимо погасить потенциальному покупателю активов для прекращения дела о банкротстве ООО «ТРЕЙДИНВЕСТ» - те требования, которые включены в реестр: А.А. Алтунин, ИФНС № 3 по г. Москве);
- +
3. 48 949 062, 52 руб. (цена отсечения при продаже земельного участка с кадастровым номером 50:53:0020105:45)

= 546 444 648 руб.

После прекращения дела о банкротстве ООО «Трейдинвест» остаются требования: О.В. Алтуниной на 21 696 894,40 руб., ИФНС № 3 по г. Москве (налоги за 2018-2019 и штрафы) на 47 234 298,40 руб., текущие требование перед специалистом ИП Жебель в размере 1 693 955 руб., земельный налог за 2020, 2021, 2022 год в год 10 477 652,18 руб., а также незначительное ежемесячное вознаграждение конкурсного управляющего ООО «Трейдинвест» и расходы по процедуре. Кроме того, возможны мораторные проценты кредиторов по ставке рефинансирования в период с 02.10.2020 г. по дату погашения требований.

По предварительной оценке при изъятии части земельного участка с кадастровым номером 50:53:0020105:38 площадью 161 869 кв. м. для строительства автодороги собственнику участка государство должно выплатить около 404 000 000 руб. При этом планируемая к строительству автодорога МКАД-Дзержинский-Лыткарино будет также проходить через земельный участок с кадастровым номером 50:53:0020105:45 и займет часть участка площадью 21 513 кв. м. (<https://rgis.mosreg.ru/v3/#/planning?cadnum=50:53:0020105:45>). Данная часть участка также подлежит выкупу, сумма возмещения по предварительной оценке составляет около 20 000 000руб.

Таким образом, участки общей площадью 658 374.16 кв. м. (площадь участка 50:53:0020105:38 после изъятия части и с учетом невозможности использования прибрежной части участка составит 480 700 кв. м. + 177 674.16 кв. м. – площадь оставшейся после изъятия и уменьшения по решению сумма части земельного участка 50:53:0020105:45) могут быть приобретены по цене 122 444 648 руб. = (546 444 648 руб. – (404 000 000 руб. + 20 000 000 руб.)