



ЭКСПЕРТ ЦЕНТР

Экспертиза и оценка

ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС: 117638, Г. МОСКВА, УЛ. КРИВОРОЖСКАЯ, Д.9
ОФИС: 123056, Г. МОСКВА, ПЕР. КРАСИНА, Д.15, СТР.1, П.3, КОМН.2
ИНН 7726677878, КПП 772601001
HTTP://ЭКСПЕРТЦЕНТР.СОМ
ТЕЛ.+7 (977) 4090032

ОТЧЕТ №941

Об определении справедливой стоимости земельного участка общей площадью 764000 кв. м, кадастровый номер 50:27:0020118:101, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, с/о Краснопахорский, вблизи д. Красная Пахра

ЗАКАЗЧИК: ООО УК «Джи Ай Си Эм» Д.У. рентным ЗПИФ «СОДРУЖЕСТВО»

ДАТА ОЦЕНКИ: 01 марта 2023 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 01 марта 2023 г.

г. Москва, 2023г.

В соответствии с Заданием на оценку №1 от 14.02.2023г. к Договору на оказание услуг по оценке № 2307-15 от 23 июля 2015 г. ООО «Эксперт Центр» провело оценку величины справедливой стоимости земельного участка общей площадью 764 000 кв. м, кадастровый номер 50:27:0020118:101, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, с/о Краснопахорский, вблизи д. Красная Пахра.

Оценка произведена по состоянию на 01 марта 2023 г.

Работа выполнена в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции), требованиями общих стандартов оценки (федеральных стандартов оценки ФСО №№ I-VI, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200), специальных стандартов оценки, определяющих дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости): ФСО №VII «Оценка недвижимости» утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, стандартами и правилами саморегулируемой организации, в которой состоит оценщик, подписавший настоящий отчет.

Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчёты представлены в отчёте об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учётом всех принятых допущений и ограничений.

Проведённые расчёты и анализ позволяют сделать вывод, что справедливая стоимость на дату оценки составляет:

1 (Один) рубль.

Генеральный директор



И.В. Терновский

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	6
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	7
5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ, ЛИТЕРАТУРЫ И ДАННЫХ	8
6. ПОНЯТИЯ, СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В ОТЧЕТЕ	9
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
7.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СО ССЫЛКОЙ НА ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	12
7.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
7.3. ФОТОМАТЕРИАЛЫ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ ВИД И СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ)	17
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	19
9.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ И ПОЛИТИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ	19
9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	21
9.3. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА	22
10. МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	29
10.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ПОДХОДОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ	29
10.2. ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	29
11. РАСЧЁТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	32
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	41
13. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	42
14. ПРИЛОЖЕНИЯ	43

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Земельный участок общей площадью 764000 кв. м, кадастровый номер 50:27:0020118:101, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, с/о Краснопахорский, вблизи д. Красная Пахра
Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	Подход обоснованно не применялся
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	1 (Один) рубль
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	Подход обоснованно не применялся
Итоговая величина стоимости объекта оценки	1 (Один) рубль
Порядковый номер отчета	941
Дата составления отчета	01 марта 2023 г.
Основание для проведения оценки	Задание на оценку №1 от 14.02.2023г. к Договору на оказание услуг по оценке № 2307-15 от 23 июля 2015 г.
Дата проведения осмотра	Без проведения осмотра

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Земельный участок общей площадью 764000 кв. м, кадастровый номер 50:27:0020118:101, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, с/о Краснопахорский, вблизи д. Красная Пахра. Подробное описание и характеристики объекта оценки приведены в главе 7 настоящего отчёта
Состав объекта оценки	Земельный участок для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 764000 кв. м кадастровый номер 50:27:0020118:101 состоит одного участка площадью: 1)764000 кв. м
Ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие характеристики	<ol style="list-style-type: none"> 1. Свидетельство 77 АО № 228642 от 05.06.2013 г. 2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 15.08.2022 №99/2022/487485445. 3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 27.02.2023г. №КУВИ-001/2023-46788295. 4. Письмо от Управления Росреестра от 15.05.2019 г. №17-512612019. 5. Постановление Таганского районного суда г. Москвы от 21.12.2021 г. 6. Решение Троицкого районного суда города Москвы от 18 декабря 2015 г. 7. Определение Троицкого районного суда города Москвы от 30.06.2015 г. 8. Постановление Тверского районного суда г. Москвы от 12.09.2012 г.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Общая долевая собственность
Ограничения и обременения прав на объект	<ol style="list-style-type: none"> 1. Арест с запретом регистрационных действий, с запретом на распоряжение данным имуществом в виде заключения договоров купли-продажи, аренды, залога и иных сделок, предметом которого является отчуждение или обременение имущества, кроме целей обращения взыскания на данное имущество в счет удовлетворения гражданского иска. 2. Доверительное управление.
Правообладатель оцениваемого имущества	<p>Право собственности принадлежит владельцам инвестиционных паев - Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «СОДРУЖЕСТВО), дата гос. регистрации: 17.08.2010, наименование регистрирующего органа: ФСФР России.</p> <p>Право доверительного управления принадлежит ООО УК «Джи Ай Си Эм» Д.У. рентным ЗПИФ «Перспектива - фонд второй» (ОГРН 1047796382237, Дата присвоения ОГРН: 31.05.2004)</p>
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта недвижимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для определения стоимости чистых активов
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Соблюдение требований законодательства Российской Федерации:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в электронном виде
Дата оценки	01.03.2023 г.
Срок проведения оценки	14.02.2023 г.– 01.03.2023 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Мнение Оценщиков относительно результатов оценки действительно только на дату оценки и в рамках положений настоящего Задания на оценку. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникать после даты оценки, а также при изменении имущественных прав на объекты оценки
Определение возможных границ интервала стоимости	Не требуется

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

<p>Сведения о Заказчике</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Джи Ай Си Эм» Д.У. рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «СОДРУЖЕСТВО» (ООО УК «Джи Ай Си Эм» Д.У. рентным ЗПИФ «СОДРУЖЕСТВО») Место нахождения(адрес): 123610, г. Москва, Вн.Тер.Г. Муниципальный Округ Пресненский, наб. Краснопресненская, д. 12, помещ. 1737в, Ком. 6,7 Телефон/mail: +7 (495) 646-19-45, info@gicmuk.ru Адрес сайта: http://www.gicmuk.ru/ ИНН 7702526051/770301001 р/с 40701810203800000020 филиал «Центральный» Банка ВТБ (публичное акционерное общество) Корреспондентский счет 30101810145250000411 БИК 044525411 ОГРН № №1047796382237 от 31.05.2004 г.</p>
<p>Сведения об оценщике</p>	<p>Соколова Мария Александровна, член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Ассоциация российских магистров оценки» (АРМО). Адрес: г. Москва, 107023, ул. Буженинова, д. 30, с. 3, 2 этаж. Номер по реестру 1061 от 08 февраля 2008г. Профессиональная деятельность Оценщика застрахована ООО «Абсолют Страхование». Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 022-073-008785/22 на сумму 10 000 000 руб., срок действия с 11.09.2022 г. по 10.09.2023 г. Диплом о профессиональной подготовке БВС №0431913 от 20 июня 2001 г. выдан Финансовой академией при Правительстве РФ. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №026678-1 от 28.07.2021 г. Стаж работы с 2001 года. Контактные данные: почтовый адрес 123056, г. Москва, пер. Красина, д.15, стр.1, п.3, комн.2 e-mail: m9944106@yandex.ru</p>
<p>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах</p>	<p>Работу по оценке выполнили: Соколова Мария Александровна Степень участия – 100%</p>
<p>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</p>	<p>ООО «Эксперт Центр» Юридический адрес: 117638, г. Москва, ул. Кривокожская, д.9. Фактический адрес: 123056, г. Москва, пер. Красина, д.15, стр.1, п.3, комн.2 ИНН 7727757878, КПП 772601001 БИК 044585209 ОГРН 1117746456068 e-mail: 9067019256@mail.ru Профессиональная деятельность юр. лица застрахована ООО «Абсолют Страхование» полис 022-073-008974/22 на сумму 5 000 000 рублей действителен до 14.11.2023 г.</p>
<p>Сведения о независимости оценщика</p>	<p>Согласно ст.16 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. требование о независимости выполнено, а именно:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, не имеет имущественного интереса в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве; 2. В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора; 3. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика. Такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика; 4. Вмешательство заказчика и иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки не происходило; 5. Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика; 6. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. <p>Исполнитель полностью соответствует требованиям п. 15.1. Федерального Закона РФ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p>

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Допущения и ограничения, использованные оценщиком при проведении оценки

1. Согласно Заданию на оценку, рыночная стоимость определяется без указания границ интервала.
2. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
3. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
4. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
5. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.
6. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
7. Все расчеты в рамках настоящего Отчета проводились на основании программы Microsoft Excel. Расчеты выполнялись без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанных программ. При осуществлении расчетов на калькуляторе возможны незначительные расхождения с данными, полученными в рамках настоящего отчета.
8. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
9. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
10. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к некорректным выводам.
11. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
12. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий.
13. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет отчужден по указанной стоимости.
14. Итоговая величина рыночной стоимости, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для заявленной цели, если с даты составления отчета об оценке прошло не более 6 месяцев.

5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ, ЛИТЕРАТУРЫ И ДАННЫХ

<p>Применяемые стандарты оценочной деятельности</p>	<p>При проведении оценки объекта оценки использовались:</p> <ol style="list-style-type: none"> Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200: <ul style="list-style-type: none"> федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)"; федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)"; федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)"; федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)"; федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)"; федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)"; Специальные стандарты оценки: <ul style="list-style-type: none"> Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО VII)» (Утвержден Приказом Министерства Экономического развития РФ от 25.09.2014 г. № 611); <p>2. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулирующей организации оценщиков, членом которой является Оценщик:</p> <ul style="list-style-type: none"> Стандарты оценки СРО «АРМО». <p>Применение при оценке указанных Стандартов, обусловлено тем, что данные Стандарты обязательны к применению при осуществлении оценочной деятельности и описывают термины, определения, понятия и методы оценки, применяемые при проведении работ по оценке рассматриваемого имущества.</p>
<p>Нормативно-правовые документы</p>	<ul style="list-style-type: none"> Гражданский Кодекс Российской Федерации (в редакции, действующей на дату оценки); Федеральный закон №135-ФЗ от 29.07.98г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
<p>Методическая литература</p>	<ul style="list-style-type: none"> Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2006. – 496 с.; Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С. Медведева О.Е., - М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. - 704 с.; Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки, ч.2. Под редакцией: Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г. Корректировки для земельных участков портала СтатРиэлт https://statielt.ru/statistika-rynka
<p>Источники информации, используемые при определении рыночной стоимости</p>	<p>Интернет-сайты:</p> <p>www.economy.gov.ru; Министерство экономического развития Российской Федерации;</p> <p>www.gks.ru; Федеральная служба государственной статистики</p> <p>https://www.vedomosti.ru/ газета «Ведомости»</p> <p>www.ru.wikipedia.org; Свободная энциклопедия Википедия</p> <p>www.maps.yandex.ru; Яндекс. Карты</p> <p>https://cbr.ru/</p> <p>http://cian.ru/</p> <p>https://avito.ru</p>

6. ПОНЯТИЯ, СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В ОТЧЕТЕ

<p>Вид оцениваемой стоимости</p>	<p>В данном отчете определяется справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки. (МСФО №13 п.24).</p> <p>Под справедливой стоимостью (fair value) как по международным стандартам, так и по национальным ПБУ понимается сумма, на которую актив может быть обменян или обязательство исполнено при сделке между хорошо осведомленными, заинтересованными и независимыми сторонами. Иными словами, это цена, за которую один субъект согласен продать нечто, а другой – купить; при условии, что эти лица никак между собой не связаны, чтобы делать друг другу определенные уступки или наоборот, осуществлять давление.</p> <p>Под осведомленностью в данном случае следует понимать обладание достаточной информацией о товаре, его свойствах и о состоянии рынка таких товаров на выбранный момент, чтобы одному не продать по цене ниже той, которая сложилась на рынке, другому – не купить по цене, которая рыночную цену превышает. Под заинтересованностью – желание купить, но не вынужденное, чтобы намереваться сделать это любой ценой. Независимость сторон означает отсутствие между участниками сделки каких-либо особых отношений, из-за которых цена товара становится нехарактерной для состояния рынка в момент сделки.</p> <p>Определение термина справедливая стоимость (справедливая цена) не имеет отношения к случаям ликвидации предприятия или к другим обстоятельствам, вынуждающим его продавать свои активы на невыгодных для себя условиях. Речь идет о текущей деятельности, которую предприятие не намерено прекращать в обозримом будущем. Понятие справедливой стоимости/цены должно рассматриваться в контексте принципа непрерывности. Поскольку справедливая цена всегда ориентирована на текущую рыночную цену, то под справедливой стоимостью/ценой, как правило, понимается рыночная стоимость/цена (market value).</p> <p>Справедливая стоимость удовлетворяет всем требованиям определения Рыночной стоимости в Стандарте МСО 1, поэтому мы можем считать ее эквивалентной рыночной.</p>
<p>Процесс проведения оценки</p>	<p>Согласно п.1 Федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года N200, проведение оценки включает следующие этапы:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст.3813; 2021, N 27, ст.5179) (далее - Федеральный закон); 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки; 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов; 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки; 5) составление отчета об оценке объекта оценки.
<p>Термины и определения</p>	<p>Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Оценочная деятельность - профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Субъекты оценочной деятельности - физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона об оценочной деятельности.

Объекты оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена объекта оценки - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Стоимость объекта оценки - наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)».

Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Цель оценки - определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

Срок экспозиции - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделок с ним.

Подход к оценке - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод оценки - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Отчет об оценке - документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, настоящим федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Затраты - при установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.

Наиболее эффективное использование - при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Срок экспозиции - срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Активный рынок - рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской

недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

Неактивный рынок – рынок, характеризующийся большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены, также крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

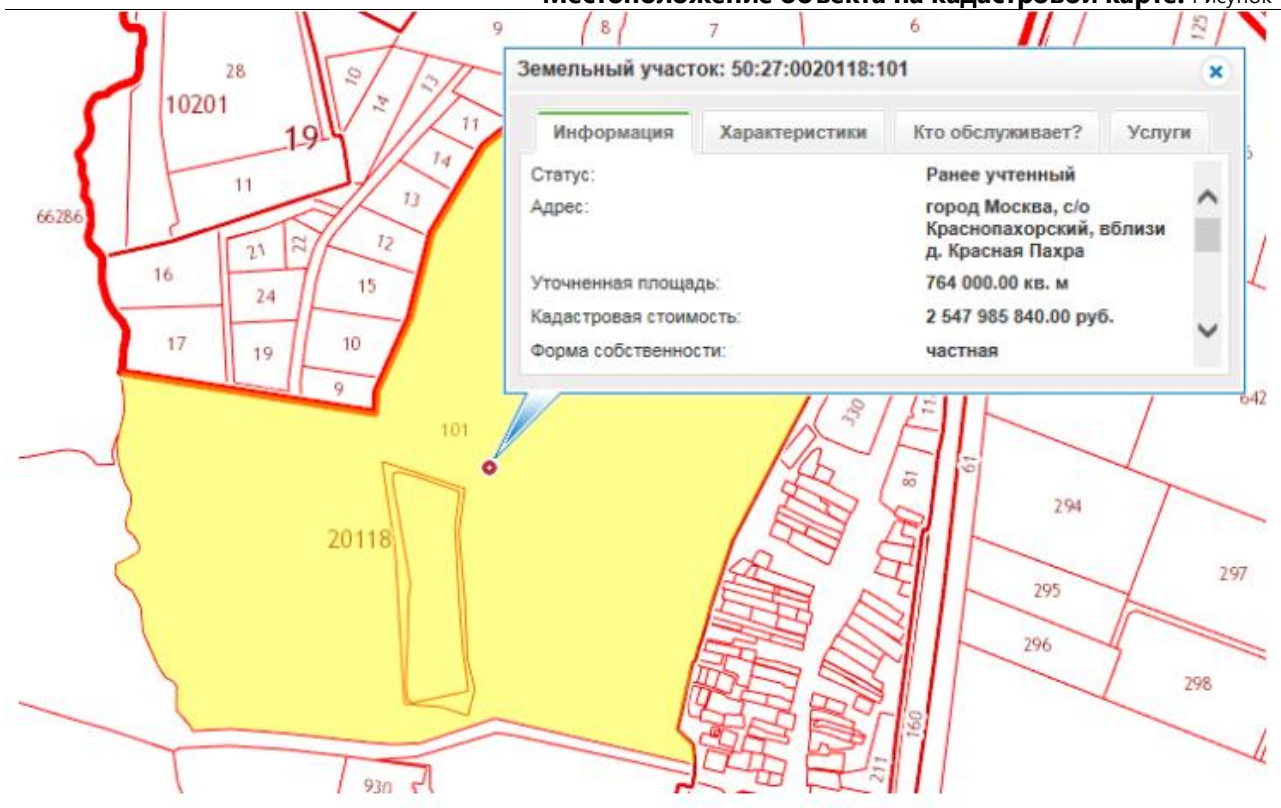
7.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СО ССЫЛКОЙ НА ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Информация об объекте оценки представлена в Таблице №1.

Общая информация об объектах оценки

Таблица 1

Показатель	Характеристика	Документ или иной источник информации, на основании которого установлена характеристика объекта
Объект:	Земельный участок	1. Свидетельство 77 АО № 228642 от 05.06.2013 г. 2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 15.08.2022 №99/2022/487485445. 3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 27.02.2023г. №КУВИ-001/2023-46788295. 4. Письмо от Управления Росреестра от 15.05.2019 г. №17-512612019. 5. Постановление Таганского районного суда г. Москвы от 21.12.2021 г. 6. Решение Трицкого районного суда города Москвы от 18 декабря 2015 г. 7. Определение Трицкого районного суда города Москвы от 30.06.2015 г. 8. Постановление Тверского районного суда г. Москвы от 12.09.2012 г.
Категория земель:	Земли населённых пунктов	
Разрешенное использование:	Для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей	
Адрес (местоположение):	г. Москва, с/о Краснопахорский, вблизи д. Красная Пахра	
Кадастровый номер:	50:27:0020118:101	
Кадастровая стоимость:	2 442 492 720,00 руб.	
Общая площадь объекта:	764 000 кв. м	
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:	Долевая собственность	
Наличие обременений права:	1. Арест с запретом регистрационных действий, с запретом на распоряжение данным имуществом в виде заключения договоров купли-продажи, аренды, залога и иных сделок, предметом которого является отчуждение или обременение имущества, кроме целей обращения взыскания на данное имущество в счет удовлетворения гражданского иска. 2. Доверительное управление.	
Примечание	Объект недвижимости снят с кадастрового учета 02.12.2016 и присвоен статус «архивный»	
Коммуникации	По границе	http://pkk5.rosreestr.ru/ Данные Заказчика
Улучшения (застройка)	Не застроен	
Фактическое использование	Не используется	
Окружение	СНТ, деревни, КП, лесной массив	
Форма	Неправильная	



Источник: <https://pkk.rosreestr.ru/>, данные 2015 г.

Существенная информация, касающаяся объекта оценки:

1. В соответствии с Постановлением Тверского районного суда г. Москвы от 12.09.2012 г. на объект оценки (земельный участок общей площадью 764 000 кв. м, кадастровый номер 50:27:0020118:0101, расположенный по адресу: г. Москва, Краснопахорский с.о., вблизи дер. Красная Пахра) наложено обременение в виде ареста, а именно: - наложен арест на имущество с запретом владельцу имущества на распоряжение данным имуществом в виде заключения договоров купли-продажи, аренды, залога и иных сделок, предметом которых является отчуждение или обременение имущества.

2. В соответствии Определением Троицкого районного суда города Москвы от 30.06.2015 г. на объект оценки (земельный участок общей площадью 764 000 кв. м, кадастровый номер 50:27:0020118:0101, расположенный по адресу: г. Москва, Краснопахорский с.о., вблизи дер. Красная Пахра) наложено обременение в виде запрета совершать регистрационные действия.

3. В соответствии с Постановлением Таганского районного суда г. Москвы от 21.12.2021 г. с объекта оценки (земельный участок общей площадью 764 000 кв. м, кадастровый номер 50:27:0020118:0101, расположенный по адресу: г. Москва, Краснопахорский с.о., вблизи дер. Красная Пахра) снят арест для обращения взыскания на данное имущество в счет удовлетворенного гражданского иска. В остальной части аресты на объект оценки установлено не снимать.

4. Решением Троицкого районного суда города Москвы от 18 декабря 2015 г., оставленным в силе Апелляционным определением Мосгорсуда от 08.06.2016 г., постановлено: признать недействительным образование земельного участка кадастровый номер 50:27:0020118:0101; исключить из государственного кадастра недвижимости запись государственного кадастрового учета о земельном участке кадастровый номер 50:27:0020118:0101; Признать отсутствующим право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев РЗПИФ «Содружество» на земельный участок кадастровый номер 50:27:0020118:0101.

5. Согласно ответу, полученному от Управления Росреестра по Москве 15.05.2019 г. на обращение Управляющей компании, земельному участку с кадастровым номером 50:27:0020118:101 присвоен статус «архивный» на основании решения Троицкого районного суда г. Москвы от 18.12.2015 г. Статус «архивный» присваивается неактуальной записи об объекте недвижимости в связи со снятием с учета.

6. Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 15.08.2022г. №99/2022/487485445 земельный участок с кадастровым номером 50:27:0020118:101 находится в общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев рентного ЗПИФ «Содружество».

7. Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 27.02.2023г. №КУВИ-001/2023-46788295, сведения о зарегистрированных правах на земельный участок с кадастровым номером 50:27:0020118:101 в Управлении Росреестра по Москве отсутствуют.

Вывод:

Объект оценки (земельный участок с кадастровым номером 50:27:0020118:101) имеет обременения в виде ареста и взыскания. Так же согласно информации Росреестра данный земельный участок снят с учета и право собственности по отношению к Владельцам инвестиционных паев - Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Содружество" прекращено. На основании этого можно сделать вывод, что собственник утратил права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

7.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемый объект расположен в Новой Москве, в с/о Краснопахорский.

Информация о местоположении объекта оценки представлена в таблице:

Таблица 2

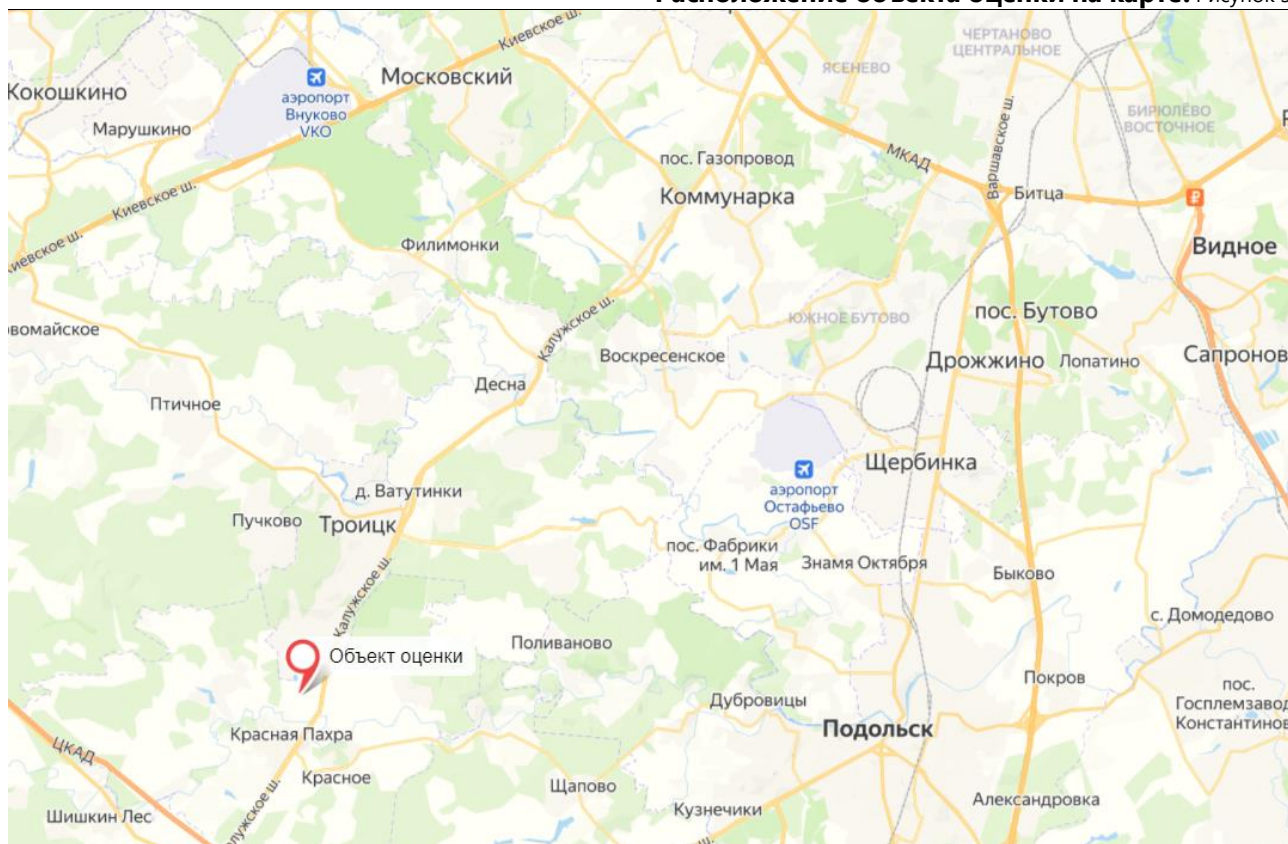
Показатель	Значение
Город, область:	г. Москва
Направление:	Юго-западное
Шоссе:	Калужское
Район:	Троицкий адм. округ
Расстояние от МКАД:	Около 20-22км

Расположение объекта оценки на карте:

Расположение объекта оценки на публичной кадастровой карте. Рисунок 2



Источник: <https://pkk.rosreestr.ru/>



Источник: <https://yandex.ru/maps>

Краткая характеристика района расположения Объекта оценки

Краснопахорское сельское поселение (муниципальное образование и административная единица) состоит в составе Троицкого административного округа города Москвы. Административный центр — село Красная Пахра.

Площадь сельского поселения составляет 8778 га. СП Краснопахорское расположено в центре Новой Москвы, на юго-западе от г. Москвы.

В поселении 20 населенных пунктов: село Красная Пахра, село Красное, село Былово, поселок Красное, поселок подсобного хозяйства Минзаг, деревни: Красная Пахра, Варварино, Городок, Колотилово, Малыгино, Поляны, Подосинки, Раево, Романцево, Софьино, Страдань, Чириково, Шарاپово, Шахово, Юрово, в которых проживают более четырех тысяч жителей.

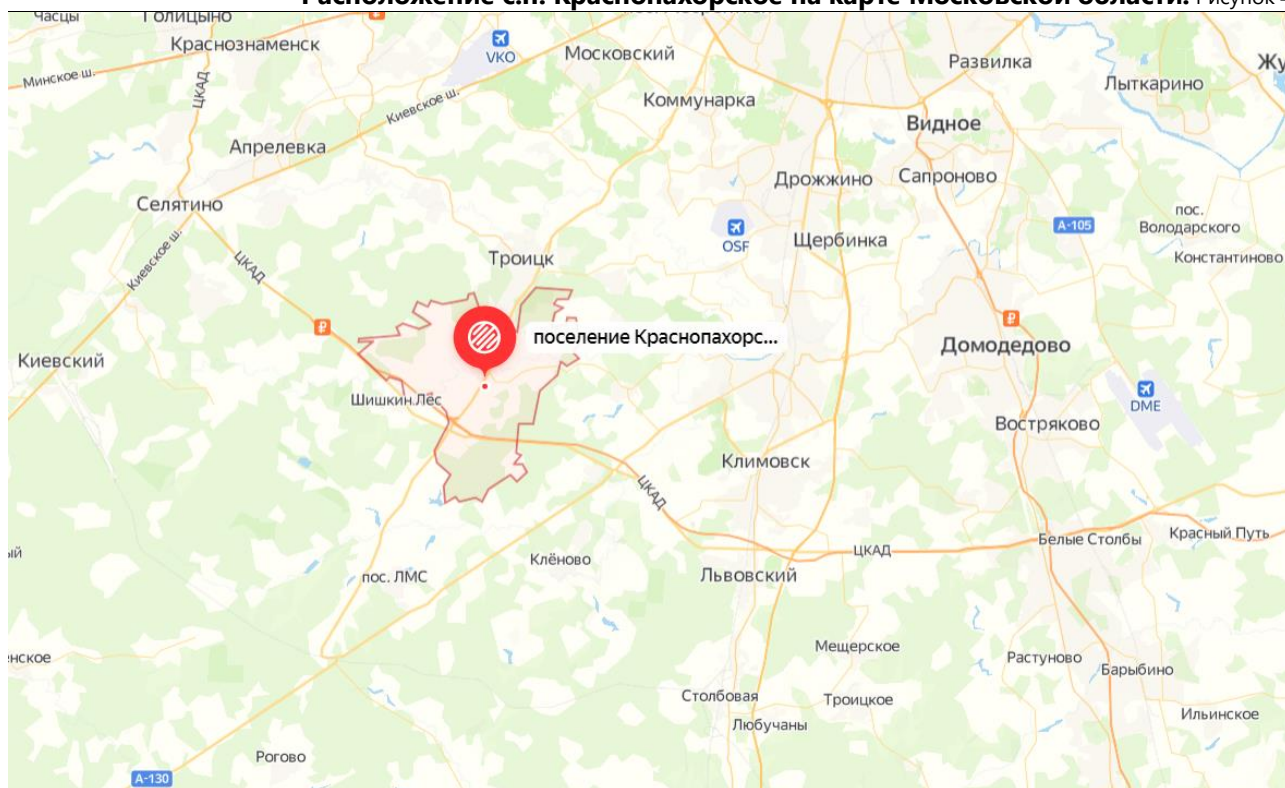
Поселение имеет богатую историю, именно здесь в 1812 году Кутузов провел знаменитый Тарутинский маневр, который изменил ход Отечественной войны. Здесь удивительным образом сочетаются история и современность: памятники истории и археологии соседствуют с современными парками, спортивными комплексами и промышленными предприятиями

Свою деятельность осуществляют около 140 предприятий. Наиболее крупные из них: ОАО «КИМПОР», ООО «Домотека», ООО «Стройцирк», ООО «Сердикс», ООО «ЛемменсТроицкий крановый завод».

В поселении созданы все условия для комфортного проживания людей. Работают 4 образовательных учреждения.

Численность населения									
2010 ^[8]	2012 ^[9]	2013 ^[10]	2014 ^[11]	2015 ^[12]	2016 ^[13]	2017 ^[14]	2018 ^[15]	2019 ^[16]	2020 ^[17]
4026	↗4198	↗4482	↗4503	↗4574	↗4747	↗4789	↗4867	↗4901	↗5380
2021^[2]									
↗12 698									

Расположение с.п. Краснопахорское на карте Московской области. Рисунок 4



Источник: <https://yandex.ru/maps>

7.3. ФОТОМАТЕРИАЛЫ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ ВИД И СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Исполнитель не производил визуальный осмотр оцениваемого объекта по состоянию на дату оценки.

Все заключения Оценщика о количественных и качественных характеристиках оцениваемого объекта основаны на информации, предоставленной Заказчиком, копии документов имеются в Приложении к Отчету.

Допущение: все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматриваются как истинные. Оценщик также не проводил технической экспертизы оцениваемого объекта.

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ)

<p>Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ)</p>	<p>Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно условие физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.</p> <p>Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.</p> <p>Подразумевается, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.</p>	
<p>Основные критерии анализа НЭИ</p>	<p>При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Физическая возможность - физическая возможность реализации наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта, соответствие ресурсному потенциалу. 2. Юридическая допустимость – характер, срок и форма предполагаемого использования не должна противоречить законодательству и правовым ограничениям существующим, либо потенциальным. 3. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить доход равный или больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат. 4. Максимальная эффективность - кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком. Т.е. либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта. 	
<p>Анализ НЭИ</p>	<p>Физическая возможность</p>	<p>Местоположение – юго-западное направление Московской области, 20-22 км от МКАД, в отдалении от крупных населенных пунктов.</p> <p>Размеры – оцениваемый участок имеет значительную площадь.</p> <p>Оцениваемый земельный участок не застроен.</p> <p>Рельеф поверхности – спокойный.</p> <p>Коммуникации – электричество по границе.</p>
	<p>Юридическая допустимость</p>	<p>Согласно Земельному кодексу РФ (ст. 7), земли должны использоваться в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий. Разрешенное использование объектов оценки, согласно юридическим документам – для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей.</p>
	<p>Финансовая целесообразность</p>	<p>С точки зрения финансовой целесообразности и максимальной эффективности на рассматриваемых участках могут располагаться лишь объекты, связанные с деятельностью, разрешенной на данных территориях.</p>
	<p>Максимальная эффективность</p>	<p>Из рассматриваемых финансово оправданных, физически возможных и юридически допустимых вариантов использования, максимальная эффективность будет</p>

		достигаться при использовании в качестве земельного участка для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей.
Выводы по анализу НЭИ		Учитывая вид разрешенного использования земельного участка, а также местоположение, Оценщики пришли к следующему выводу: изменение вида разрешенного использования объекта оценки нецелесообразно. Наиболее целесообразным и физически осуществимым является использование объекта оценки в соответствии с разрешенным использованием, в качестве земель для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей.

9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

9.1. Анализ влияния общей социально-экономической и политической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки

Обзор макроэкономической ситуации в Российской Федерации

1. В ноябре, по оценке Минэкономразвития России, ВВП в годовом выражении замедлил снижение до -4,0% г/г после -4,5% г/г в октябре (за 11 месяцев 2022 г. снижение составило -2,1% г/г). К октябрю экономика выросла с исключением сезонности на +0,2% м/м SA, как и месяцем ранее.

2. В ноябре рост промышленного производства в месячном выражении составил +1,6% м/м (+0,0% м/м SA). В годовом выражении третий месяц продолжается замедление спада до -1,8% г/г после -2,6% г/г. По итогам 11 месяцев 2022 г. индекс промышленного производства показывает околонулевую динамику.

2.1 В обрабатывающих производствах в годовом выражении происходило постепенное замедление спада: -1,7% г/г после -2,4% г/г в октябре и -4,0% г/г в сентябре. В месячном выражении рост составил +2,0% м/м в ноябре, который сохраняется и при устранении фактора сезонности: +1,0% м/м SA. За 11 месяцев 2022 г. выпуск обрабатывающих производств составил -0,8% г/г, благодаря высокому росту в начале года.

Основной рост в ноябре происходил за счёт производства готовых металлических изделий и прочих транспортных средств и оборудования (+15,9% г/г и +16,5% г/г соответственно). По сравнению с октябрём эти отрасли также показывают значительный рост: +25,2% м/м и +18,0% м/м.

Помимо них, в годовом и в месячном выражении растёт выпуск электрооборудования: +1,7% г/г после +0,2% г/г в октябре (+2,5% м/м после -0,9% м/м). Производство компьютеров, электроники и оптики в ноябре по сравнению с октябрём +6,0% м/м. За 11 месяцев 2022 г. выпуск компьютеров также показал рост (+4,0% г/г).

Среди экспортно-ориентированных отраслей в ноябре улучшение месячной динамики отмечалось в химическом комплексе +1,3% м/м после +0,5% м/м в октябре. В годовом выражении темпы падения выпуска остались практически без изменений (-6,2% г/г). Metallургическое производство незначительно улучшило годовую динамику в ноябре -1,9% г/г после -2,4% г/г ранее. Производство кокса и нефтепродуктов незначительно сократило объём выпуска в ноябре, но в целом сохраняет околонулевую динамику (-1,0% г/г после +0,0% г/г в октябре).

2.2 В добывающей промышленности в ноябре по сравнению с октябрём наблюдается спад (-1,7% м/м после +3,2% м/м), что обусловлено сезонным фактором (+0,5% м/м SA). В годовом выражении отмечаем сокращение спада до -2,2% г/г после -2,7% г/г. Вместе с тем, за 11 месяцев 2022 г. добывающая промышленность показала рост +1,1% г/г.

3. Объём работ в строительстве в ноябре продолжил рост: +8,7% г/г после +9,6% г/г в октябре (за 11 месяцев 2022 г. +6,1% г/г).

4. В сельском хозяйстве рост замедлился до +1,6% г/г в ноябре после +4,2% г/г в октябре на фоне эффекта высокой базы 2021 г. из-за сдвига «вправо» уборочной кампании (за 11 месяцев 2022 г. рост составил +4,7% г/г).

5. В ноябре замедлилось снижение грузооборота транспорта (-5,7% г/г после -6,7% г/г в октябре, за 11 месяцев 2022 г. снижение на -2,4% г/г) на фоне улучшения динамики в трубопроводном транспорте (-9,6% г/г после -11,0% г/г в октябре) и в железнодорожном транспорте (-2,1% г/г после -3,4% г/г).

6. Потребительский спрос в ноябре продемонстрировал улучшение динамики, но сохранил отставание от прошлого года. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населения был на -4,8% г/г ниже уровня прошлого года (-6,7% г/г месяцем ранее). Основное улучшение – за счёт ускоренного роста оборота общественного питания: +15,2% г/г после +8,3% г/г месяцем ранее. Объём платных услуг населению в ноябре увеличился на +2,0% г/г после +1,5% г/г в октябре. Снижение оборота розничной торговли замедлилось до -7,9% г/г после -10,0% г/г в октябре.

7. Индекс потребительских цен в ноябре составил +0,4 м/м, в пересчёте на годовые темпы роста +4,5% (по состоянию на 26 декабря 2022 г. цены выросли на 12,01% к декабрю 2021 г.). 3 Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, снизился на -0,8% к предыдущему месяцу (снижались цены в пищевой промышленности, химии, деревообработке, готовых металлических изделий). В годовом выражении в ноябре индекс цен

производителей на +0,6% г/г выше уровня прошлого года. В целом по промышленности снижение цен производителей в месячном выражении замедлилось до -0,4% м/м после -2,5% м/м в октябре. В годовом выражении снижение цен составило -1,9% г/г после роста на +0,8% г/г в октябре.

8. Ситуация на рынке труда в ноябре продолжает оставаться стабильной. Уровень безработицы в ноябре снизился и достиг исторического минимума – 3,7% от рабочей силы (3,9% в октябре). В целом за 11 месяцев 2022 г. уровень безработицы составил 4,0%.

9. В октябре (по последним данным) рост заработных плат в номинальном выражении составил +13,1% г/г (+12,1% г/г в сентябре), в реальном выражении – впервые за шесть месяцев отмечается рост на +0,4% г/г после -1,4% г/г месяцем ранее. По итогам 10 месяцев 2022 г. номинальная заработная плата выросла на +12,7% г/г, реальная снизилась на -1,3% г/г.

Показатели деловой активности

Таблица 3

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– ноя.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	сен.22	авг.22	июл.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	март.22	фев.22	янв.22	2021
Экономическая активность																
ВВП	-2,1 ¹	-4,0 ¹	-4,5 ¹	-3,7	-4,4 ¹	-2,8 ¹	-3,8 ¹	-4,1	-5,1 ¹	-3,9 ¹	-3,3 ¹	3,5	1,5 ¹	4,0 ¹	5,8 ¹	4,7
Сельское хозяйство	4,7	1,6	4,2	6,2	6,7	9,1	0,8	2,5	2,1	2,2	3,2	1,9	3,0	1,1	0,8	-0,4
Строительство	6,1	8,7	9,6	6,7	5,8	7,4	6,6	3,5	0,1	3,6	7,9	4,5	5,9	5,0	1,6	6,0
Розничная торговля	-6,2	-7,9	-10,0	-9,4	-10,2	-9,1	-9,0	-9,8	-9,6	-10,1	-9,8	3,5	2,0	5,5	3,1	7,8
Оптовая торговля	-14,2	-18,7	-22,0	-22,4	-22,1	-20,2	-25,2	-15,2	-18,2	-15,3	-11,9	3,3	-0,5	2,9	7,9	5,9
Платные услуги населению	3,4	2,0	1,5	1,3	1,1	3,5	1,6	0,0	1,5	1,2	0,9	7,8	4,0	8,2	11,6	16,7
Общественное питание	4,4	15,2	8,3	2,7	4,1	2,1	1,7	-2,1	-0,5	-3,2	-2,7	7,7	1,7	10,8	11,3	26,7
Грузооборот транспорта	-2,4	-5,7	-6,7	-5,5	-7,1	-4,1	-5,2	-3,0	-5,8	-1,8	-1,4	4,2	3,6	1,1	7,8	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	3,1	-	-	-	4,1	-	-	-	12,8	-	-	-	7,7
Промышленное производство	-0,1	-1,8	-2,6	-1,3	-3,1	-0,1	-0,5	-2,5	-2,4	-2,4	-2,6	5,1	2,3	5,4	8,0	6,4
Добыча полезных ископаемых	1,1	-2,2	-2,7	0,0	-1,8	1,0	0,9	-1,2	1,4	-2,2	-2,8	7,3	6,6	7,4	7,8	4,2
Обрабатывающие производства	-0,8	-1,7	-2,4	-2,0	-4,0	-0,8	-1,1	-3,8	-4,7	-3,5	-3,0	4,7	-0,7	6,2	10,0	7,3
Индекс потребительских цен	13,9	12,0	12,6	14,4	13,7	14,3	15,1	16,9	15,9	17,1	17,8	11,5	16,7	9,2	8,7	8,4
Рынок труда и доходы населения																
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,3 ³	-	0,4	-1,9	-1,4	-1,2	-3,2	-5,4	-3,2	-6,1	-7,2	3,1	3,6	2,6	1,9	4,5
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	12,7 ³	-	13,1	12,2	12,1	12,9	11,4	10,6	12,2	10,0	9,4	15,0	20,9	12,0	10,8	11,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,7 ²	-	-	-2,4	-	-	-	-1,9	-	-	-	-1,0	-	-	-	3,1
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,7 ²	-	-	-3,4	-	-	-	-0,8	-	-	-	-1,2	-	-	-	3,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,5	-0,4	-0,7	-0,6	-1,0	-0,2	-0,6	-0,5	-0,5	-0,6	-0,3	-0,4	-0,7	-0,3	-0,3	0,6
млн чел.	74,9	75,1	75,0	75,1	74,9	75,5	75,0	74,9	74,9	74,9	74,9	74,7	74,5	74,8	74,8	75,3
млн чел. (SA)	75,0	74,7	74,8	74,9	74,7	75,0	74,9	75,1	75,0	75,1	75,1	75,2	75,0	75,2	75,3	-

Инфляция

Инфляция в РФ в декабре 2022 года ускорилась до 0,78% с 0,37% в ноябре, 0,18% в октябре и 0,05% в сентябре, сообщил в пятницу Росстат.

Как сообщалось, в августе в РФ была зафиксирована дефляция в 0,52%, в июле дефляция в 0,39%, в июне дефляция в 0,35% после инфляции в 0,12% в мае, 1,56% в апреле, 7,61% в марте, 1,17% в феврале и 0,99% в январе.

Ускорение инфляции в декабре было ожидаемым и объясняется индексацией тарифов на услуги ЖКХ (в пределах 9%), которую правительство перенесло с 1 июля 2023 года на 1 декабря 2022 года.

Инфляция в декабре 2022 года при этом оказалась ниже ожиданий аналитиков. Консенсус-прогноз экономистов, опрошенных "Интерфаксом" в конце декабря, равнялся 1,0%.

В целом за 2022 год инфляция, по данным Росстата, составила 11,94% после 8,39% в 2021 году, 4,9% в 2020 году и 3,0% в 2019 году.

Политическая ситуация

Обзор политической ситуации необходим для оценивания политических рисков, под которыми следует подразумевать возможность имущественных и финансовых потерь, вызванных политикой, проводимой тем или иным государством.

Политический сезон в России в 2022 году был богат на яркие события: после объявления специальной военной операции на Украине страна боролась с последствиями западных санкций, столкнулась с беспрецедентной русофобской кампанией, объявила частичную мобилизацию и приросла новыми территориями.

В уходящем 2022-м значимыми законодательными инициативами стали введение уголовной ответственности за фейки о Вооруженных силах РФ, соцподдержка мобилизованных и их семей, запрет пропаганды ЛГБТ; год ознаменовался возвращением на родину удерживавшихся за рубежом россиян и уходом из большой политики кремлевских долгожителей - Анатолия Чубайса, Валентина Юмашева, Алексея Кудрина.

Заметным событием в правозащитной сфере стали ликвидация "Комитета против пыток"* и уход движения "Мемориал".

В 2023 году стоит ожидать не менее значимых политических событий.

С началом 2023 года до выборов президента России останется чуть больше года, а значит будут даны старты предвыборным кампаниям и названы имена кандидатов.

Сам Путин еще не озвучил решение по поводу участия в следующих выборах президента РФ в 2024 году. Конституция РФ дает ему право избираться на новый срок.

Ряд экспертов считает, что затягивание военных действий до следующего года опасно, так как «создает предпосылки для политического кризиса в России и организации революции в 2024-м году во время президентской избирательной кампании». Поэтому победоносное завершение СВО должно состояться в текущем 2023 году, что критически важно для обеспечения политической стабильности в России.

9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты, исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.

Источник информации: <http://bizbook.online/book-vedvijimost/segmentatsiya-ryinkov-vedvijimosti.html>

Согласно документам, предоставленным Заказчиком и данных <https://pkk.rosreestr.ru/>, <https://www.google.ru/maps>, <https://yandex.ru/maps>, объектом оценки является земельный участок с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей.

Согласно статье 7 Земельного Кодекса российской федерации Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- Земли сельскохозяйственного назначения;
- Земли населенных пунктов;
- Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- Земли особо охраняемых территорий и объектов;
- Земли лесного фонда;
- Земли водного фонда;
- Земли запаса.

Таким образом, Объект оценки принадлежит к сегменту рынка – Незастроенные земельные участки различного назначения, к его части: земли для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей.

9.3. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

Согласно статье 7 Земельного Кодекса российской федерации Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- Земли сельскохозяйственного назначения;
- Земли населенных пунктов;
- Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- Земли особо охраняемых территорий и объектов;
- Земли лесного фонда;
- Земли водного фонда;
- Земли запаса.

В дальнейшем деления по целевому назначению принимаются с учетом сегментирования, применяемого при государственной кадастровой оценке, результаты которой утверждены на основании распоряжения Министерства имущественных отношений Московской области от 27.11.2018 №15BP-1633 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки».

В результате обработки данных выявлено 16 419 объектов, по которым есть полная информация для исследования (кадастровый номер, площадь, вид разрешенного использования, размер арендной платы).

Распределение земельных участков Московской области по сегментам

Таблица 4

№	Наименование сегмента	Количество объектов	Доля
1	Сельскохозяйственное использование	687	4,18%
2	Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)	457	2,78%
3	Общественное использование	352	2,14%
4	Предпринимательство	984	5,99%
5	Отдых (рекреация)	202	1,23%
6	Производственная деятельность	1 1079	67,48%
7	Транспорт	876	5,34%
8	Обеспечение обороны и безопасности	3	0,02%
9	Охраняемые природные территории и благоустройство	102	0,62%
10	Использование лесов	5	0,03%
11	Водные объекты	12	0,07%
12	Специальное, ритуальное использование, запас	31	0,19%
13	Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка	1 585	9,65%
14	Иное использование	44	0,28%
Итого		16 419	100,00%

Источник: <https://atlant-mos.com/>, АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ИТОГАМ 2020 ГОДА

Предложение

Предложение участков в Московского региона значительно превышает спрос, с кризиса 2008 г. ситуация на рынке земли грустная: существует только точечный спрос. И бизнес-активность год от года скорее уменьшается, чем увеличивается.

Выбор на первый взгляд большой для разных проектов: складов или производств, магазинов или офисов, под строительство жилья. Но в основном это участки сельскохозяйственного назначения (иногда уже с утвержденными ПЗЗ, тогда земля может использоваться для индивидуального жилищного строительства) – собственники держат землю в этом статусе в связи со сравнительно невысокими налогами (0,3% от кадастровой стоимости, если сельхозземли используются по назначению, 1,5% – если не по назначению), отсутствием инвестиций или предложений по развитию. В 30-километровой зоне от МКАД чаще встречаются переведенные в другой статус участки, например земли поселений или земли для размещения промышленных объектов, поэтому более-менее активный рынок сосредоточен в этой зоне.

Препятствует сделкам то, что часто эти земли находятся в залоге у банков и есть проблемы с кредиторами. Например, в залог участок банк брал при цене \$10 000 за сотку, а сейчас цена – 10 000 руб., а то и дешевле. Ряд крупных владельцев быть таковыми перестал по разным причинам, некоторые закопались в еще большую непубличность, а между тем участков, которые не продаются годами, скопилось немало. Причины – завышенная стоимость, наличие обременений, невозможность использования участка по назначению. Владельцам таких активов остается либо снижать цену, либо искать варианты альтернативного использования, например действительно заняться сельским хозяйством или начать добывать песок, если есть такая возможность.

По итогам 2022 года предложение участков без подряда (УБП) на загородном рынке Подмосковья составило 35,8 тыс. лотов — на 18,5% больше, чем годом ранее, подсчитали для «РБК-Недвижимости» специалисты аналитического центра компании «Инком-Недвижимость».

Сейчас на УБП приходится 87% всей загородной экспозиции. В первом квартале это были 31,9 тыс. лотов (доля — 87,4%). Во втором квартале 2022 года и число лотов, и доля показали максимальные значения за год — 35,2 тыс. и 88,2% соответственно. В третьем квартале на рынке было 34,2 тыс. УБП, доля в загородном предложении составляла 88,1%.

Цены

Рынок земельных активов Подмосковья очень разнороден: цены варьируются от 1 тыс. рублей / га до 50 млн рублей / га. Цена участка зависит от его категории и подготовленности.

Чтобы был шанс продать участок, цена должна находиться на нижней границе рынка, а иногда и за ней на 5–10%, считают специалисты.

Впрочем, 80% участков все-таки продаются за 3–4 месяца, если собственник достаточно мотивирован и реально оценивает объект. Остальные 20% – абсолютный неликвид.

Земли промышленного назначения на удалении в 15–50 км от МКАД и общей площадью от 50 до 250 га стоят от 70 000 до 230 00 руб. за сотку. Таких участков достаточно много. Например, в базе ОГРК их более 50, по цене от 15 млн до 500 млн руб. По данным Knight Frank, цена в промышленных парках на востоке Московской области колеблется от 150 000 до 350 000 руб. за сотку в зависимости от того, насколько развита площадка, есть ли резиденты.

Спрос

Говоря о земельном рынке Московского региона, можно уверенно констатировать, что спрос на земельные участки там ограничен 30-километровой зоной, прилегающей к Москве, и сфокусирован на площадях, пригодных либо под ИЖС (20%), либо под коттеджную застройку (80%). Спрос на участки под офисную или торговую недвижимость минимален – формат торговых центров максимально подвергся переоценке под влиянием короновируса, несмотря на весь их потенциал капитализации, осталось мало желающих их строить. Офисы же за городом нужны только на МКАД, либо локально в городах-спутниках, под местный спрос. Но в отличие от Москвы, где рынок поделен между профессиональными игроками-девелоперами, спрос на землю в Московской области сформирован конечными пользователями, среди которых системных игроков очень мало: буквально по пальцам одной руки можно пересчитать компании, реализовавшие более двух проектов лендевелопмента в МО.

Требования покупателей изменились сильнее, чем привычки собственников. С каждым годом запросы от девелоперов «становятся все более структурированными»: нужное целевое назначение и вид разрешенного использования участка, его соответствие ПЗЗ и др. Сильное влияние на рынок оказало введение в 2017 г. зон КУРТ (комплексного устойчивого развития территорий). Часть земель в Московской области попали под это регулирование, появились ограничения по площади застройки, высотности и т. д. В результате выход полезной жилой площади на этих участках заметно уменьшился, интерес к ним упал. И только если ПЗЗ удастся изменить и повысить долю жилья, стоимость актива и спрос на него возрастают.

Подмосковье – зона рискованного земледелия, но некий спрос со стороны небольших сельхозпредприятий и фермерских хозяйств есть. Есть и предложение, например, в базе «Инвест-недвижимости» более 1500 таких участков в Московской и граничащей с ней Калужской, Тульской и Рязанской областях. До начала пандемии основными покупателями были профессиональные мелкие и средние сельхозпредприятия, фермеры, рассказывает гендиректор компании Галина Зарипова, но за время вынужденного карантина выросло количество заявок от желающих приобрести сельхозземлю, чтобы выращивать продукты питания для семьи. Для этих целей спрашивают от 1 до 100 га, преимущественно по южным направлениям от Москвы. А среди покупателей и будущих фермеров все больше бывших владельцев бизнесов, в том числе связанных со строительством городской недвижимости, которые ничего не понимают в сельском хозяйстве.

По словам Игоря Калинина, коммерческого директора проекта «Мой гектар», два типа участков пользуются стабильным спросом – это земли промышленного назначения, которые подходят под строительство заводов и производств, и земли под коттеджные поселки. Размер – от 5 до 50 га.

Отмечается интерес к землям промышленного назначения со стороны малого бизнеса: компании покупают небольшие, от 30 соток до 1 га, участки (как правило, на территориях промышленных парков) и строят производственно-складские базы, административные здания для собственных нужд или используют площадку для размещения дорожной техники.

По данным Knight Frank, земля под офисы или ритейл спросом не пользуется. Для торговых центров нужны участки вдоль федеральных трасс, на МКАД и в местах, где большой трафик, лучшие земли уже разобраны крупными торговыми сетями: Речь может идти только о покупке небольших участков под строительство узкопрофильных магазинов. В настоящее время интерес ритейлеров сконцентрирован на поиске нужных площадей внутри жилых кварталов.

80% всех заключаемых сделок с землей под строительство коттеджных поселков – под проекты эконом-класса, где в розницу продаются участки без подряда.

Анализ фактических данных по ценам предложений

Поскольку информация о ценах состоявшихся сделок носит, как правило, закрытый характер, оценщиком были проанализированы данные о предложении объектов в сегменте рынка объекта оценки.

Ниже в таблице представлены существующие предложения по продаже земельных участков земли для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, ближайшие по расположению к объекту оценки:

Предложения по продажам аналогичных земельных участков

Таблица 5

Характеристики объектов	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Адрес	обл. Московская, р-н Наро-Фоминский, д. Мартемьяново	г. Москва, пос. Филимонковское, ОАО "Марьинская птицефабрика"	г. Москва, поселение Первомайское, вблизи д. Кривошеино, ОНО ОПХ "Толстопальцево", уч-к 42	г. Москва, поселение Первомайское, ЗАО "Первомайское"	г. Москва, пос. Марушкино	г. Москва, д. Крекшино
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для индивидуального жилищного строительства, малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей	Для иных видов жилой застройки	Для комплексного освоения в целях жилищного строительства	Для иных видов жилой застройки	Жилищное строительство малоэтажное	Земли под малоэтажное и коттеджное строительство
Ограничения и обременения	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Кадастровый номер	50:26:0180427:74	50:21:0150111:411, 50:21:0150111:412	-	50:26:0190807:6, 50:26:0190807:9, 50:26:0190809:4	-	-
Цена предложения, руб.	1 215 200 000,00	511 478 000,00	372 836 000,00	1 731 765 000,00	600 000 000,00	150 000 000,00
Площадь земельного участка, уточненная¹, кв. м	347 230,00	212 103,00	336 191,00	750 320,00	110 400,00	60 400,00
Удельная цена предложения, руб./ кв. м	3 499,70	2 411,46	1 109,00	2 308,04	5 434,78	2 483,44
Дата продажи/предложения	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Состав передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Состояние	не застроен	не застроен	не застроен	не застроен	не застроен	не застроен
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный
Инженерные коммуникации	по границе	по границе	по границе	по границе	по границе	по границе
Форма	неправильная	неправильная	неправильная	неправильная	неправильная	неправильная
Информация по объекту	Предлагается к продаже земельный массив площадью 34,72 а населенного пункта	Представлен к продаже земельный массив общей площадью 21 га, состоящий из двух	Арт. 38890691 Земельный участок под жилое строительство, находящийся в	Предлагается к продаже земельный участок в Новой Москве, площадью 81,60 га,	Продается земельный участок площадью 11,4 га, расположенный на территории Новой	Продажа земельного массива площадью 6.4 га под коттеджную застройку.

¹ Согласно данным Росреестра

Характеристики объектов	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
	<p>Мартемьяново в Новой Москве.</p> <p>Расположен на расстоянии 24 км от МКАД по Киевскому шоссе.</p> <p>Рельеф ровный, на востоке граничит с лесным массивом.</p> <p>Обеспечен круглогодичным транспортным подъездом.</p> <p>Коммуникации проходят по границе, получены ТУ на подключение.</p> <p>Категория - земли населенных пунктов, ВРИ - для индивидуального жилищного строительства, малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей.</p>	<p>смежных участков 17 га и 4 га. Участок находится в непосредственной близости к населенным пунктам Марьино и Филимонки на удалении 21 км от МКАД.</p> <p>Северной стороной примыкает к лесному массиву, на юге к асфальтированной дороге, что предполагает удобную транспортную доступность как личным, так и общественным транспортом.</p> <p>Все необходимые коммуникации проходят по границе. Участок идеально подходит для комплексной застройки данной территории со всеми необходимыми объектами инфраструктуры.</p> <p>Категория участка - земли населенных пунктов, ВРИ - для многоэтажного жилищного строительства</p>	<p>федеральной собственности (кадастровый номер 50:26:0190520:5).</p> <p>Участок расположен на территории поселения Первомайское г. Москвы с развитой инфраструктурой.</p> <p>Удобная транспортная доступность: 15 минут на авто до м. Саларьево (18 км), 17 минут до МКАД (20 км), 3 минуты до Киевского шоссе (2 км).</p> <p>Подъездные пути к участку асфальтированы и круглогодично чистятся коммунальными городскими службами.</p> <p>Возможен торг, но только на увеличение.</p>	<p>расположенный в 22 км от МКАД по Киевскому шоссе. Участок примыкает к поселку Елизарово, свободен от застройки и представляет собой поле, окруженное лесом с северо-востока, востока и юга, на западе планируется строительство поля для гольфа. Прекрасно подходит под строительство коттеджных или дачных поселков. Категория предлагаемой земли – земли населенных пунктов, ВРИ - под жилищное строительство.</p>	<p>Москвы вблизи с. Марушкино.</p> <p>Находится на удалении 18 км от МКАД по Боровскому или Киевскому шоссе.</p> <p>Предназначен для малоэтажной жилой застройки, утвержден проект планировки на 60 700 кв.м квартир.</p> <p>Получены ТУ на коммуникации, есть разрешение на строительство.</p> <p>Категория - земли населенных пунктов, ВРИ - жилые дома не выше 5 этажей.</p>	<p>Новая Москва, поселение Марушкинское, вблизи д. Крекшино.</p> <p>Киевское шоссе (М3), удаленность 30 км от МКАД.</p> <p>Прекрасная транспортная доступность.</p>
Источник информации	https://kupizemli.ru/yugozapad/kievskoe/uchastok-3472-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-martemyanovo-novaya	https://kupizemli.ru/yugozapad/kaluzhskoe/uchastok-k-210-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-marino-novaya-moskva	https://www.cian.ru/sale/commercial/283509396/	https://kupizemli.ru/yugozapad/kievskoe/uchastok-816-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-elizarovo-novaya-moskva	https://kupizemli.ru/yugozapad/borovskoe/uchastok-k-114-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-marushkino-moskva-rayon	https://www.invest.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemelnyy_massiv_6_4_ga_pod_kottedzhnuyu_zastroyku_novaya_moskva_d_krekshino/

Параметры выявленных предложений по продаже по сопоставимым объектам на дату оценки

Таблица 6

Наименование	Показатель, руб./кв. м
Максимальное значение	5 435
Минимальное значение	1 109
Среднее значение	2 874

Выводы:

- Спецоперация на Украине, девальвация рубля и санкции создали ситуацию неопределенности на рынке недвижимости во всех сегментах.
- Предложение участков в Московском регионе намного превышает спрос.
- По направлениям оптовые земельные участки распределены приблизительно равномерно, но предложения преобладают на Юге и Юго-Востоке.
- Диапазон цен предложения земельных участков для малоэтажного строительства, ближайших по расположению к объекту оценки, составляет округленно **1 109 - 5 435 руб./кв. м.**

Основные факторы, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов

Спрос и предложение на коммерческую недвижимость формируются под влиянием многочисленных факторов. Основные ценообразующие факторы коммерческой недвижимости применительно к объекту оценки представлены ниже в таблице:

Анализ влияния ценнообразующих параметров (коэффициенты) для земельных участков

Таблица 7

Наименование корректировки	Примечание	Значение	Источник																													
Торг	Фактор уторгования учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Класс объектов</th> <th colspan="2">Активный рынок</th> </tr> <tr> <th>Среднее</th> <th>Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">Цены предложений объектов</td> </tr> <tr> <td>Земельные участки под индустриальную застройку</td> <td style="text-align: center;">11,7%</td> <td style="text-align: center;">10,9% - 12,5%</td> </tr> <tr> <td>Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)</td> <td style="text-align: center;">10,1%</td> <td style="text-align: center;">9,3% - 10,8%</td> </tr> <tr> <td>Земельные участки сельскохозяйственного назначения</td> <td style="text-align: center;">14,4%</td> <td style="text-align: center;">13,0% - 15,9%</td> </tr> <tr> <td>Земельные участки под жилую застройку (МЖС)</td> <td style="text-align: center;">9,8%</td> <td style="text-align: center;">8,6% - 11,0%</td> </tr> <tr> <td>Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)</td> <td style="text-align: center;">8,8%</td> <td style="text-align: center;">7,8% - 9,7%</td> </tr> <tr> <td>Земельные участки под объекты рекреации</td> <td style="text-align: center;">12,9%</td> <td style="text-align: center;">11,8% - 14,0%</td> </tr> <tr> <td>Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)</td> <td style="text-align: center;">11,6%</td> <td style="text-align: center;">10,7% - 12,5%</td> </tr> </tbody> </table>	Класс объектов	Активный рынок		Среднее	Доверительный интервал	Цены предложений объектов			Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	10,9% - 12,5%	Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	9,3% - 10,8%	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	13,0% - 15,9%	Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	8,6% - 11,0%	Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	7,8% - 9,7%	Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	11,8% - 14,0%	Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	10,7% - 12,5%	Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки, ч.2. Под редакцией: Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.
Класс объектов	Активный рынок																															
	Среднее	Доверительный интервал																														
Цены предложений объектов																																
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	10,9% - 12,5%																														
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	9,3% - 10,8%																														
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	13,0% - 15,9%																														
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	8,6% - 11,0%																														
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	7,8% - 9,7%																														
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	11,8% - 14,0%																														
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	10,7% - 12,5%																														
Передаваемые имущественные права, обременения (ограничения) этих прав.	Стоимость объектов, расположенных на земельных участках, находящихся в праве собственности, выше стоимости аналогичных объектов, расположенных на землях, находящихся в праве аренды.	Диапазон корректировок составляет 13-17%	Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки, ч.2. Под редакцией: Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.																													

<p>Вид разрешенного использования земельного участка</p>	<p>Самыми дорогими являются участки под торгово-офисную застройку затем идут участки МЖС. Земельные участки под ИЖС, и индустриальную застройку, соответственно, предлагаются по ценам ниже, чем остальные участки.</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование коэффициента</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку</td> <td>0,60</td> <td>0,56</td> <td>0,64</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (МЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку</td> <td>0,98</td> <td>0,94</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку</td> <td>0,66</td> <td>0,62</td> <td>0,71</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,60	0,56	0,64	Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (МЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,98	0,94	1,00	Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,66	0,62	0,71	<p>Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки, ч.2. Под редакцией: Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.</p>																																																																																																																																																							
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал																																																																																																																																																																								
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,60	0,56	0,64																																																																																																																																																																							
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (МЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,98	0,94	1,00																																																																																																																																																																							
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,66	0,62	0,71																																																																																																																																																																							
<p>Удаленность от МКАД, км</p>	<p>Чем дальше участок расположен от МКАД, тем, соответственно он дешевле.</p>	<p style="text-align: center;">Зависимость удельной цены земельных участков в Московской области от расстояния до МКАД. Доверительный интервал</p> <p style="text-align: center;">Рис. 34⁸⁹</p>	<p>Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки, ч.2. Под редакцией: Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.</p>																																																																																																																																																																							
<p>Площадь участка, кв. м</p>	<p>Как правило, больше по размеру земельные участки стоят дешевле в расчете на единицу площади, чем меньше по размеру участка.</p>	<p style="text-align: center;">Таблица 34</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="12">Земельные участки. Данные по г.Москва и Московской области⁴</th> </tr> <tr> <th rowspan="2">Площадь, сот.</th> <th colspan="11">аналог</th> </tr> <tr> <th>0-50</th> <th>50-100</th> <th>100-200</th> <th>200-300</th> <th>300-400</th> <th>400-500</th> <th>500-600</th> <th>600-700</th> <th>700-800</th> <th>800-900</th> <th>900-1000</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0-50</td> <td>1,00</td> <td>1,13</td> <td>1,22</td> <td>1,29</td> <td>1,34</td> <td>1,37</td> <td>1,40</td> <td>1,43</td> <td>1,45</td> <td>1,47</td> <td>1,49</td> </tr> <tr> <td>50-100</td> <td>0,89</td> <td>1,00</td> <td>1,08</td> <td>1,14</td> <td>1,18</td> <td>1,22</td> <td>1,25</td> <td>1,27</td> <td>1,29</td> <td>1,31</td> <td>1,32</td> </tr> <tr> <td>100-200</td> <td>0,82</td> <td>0,93</td> <td>1,00</td> <td>1,06</td> <td>1,10</td> <td>1,13</td> <td>1,15</td> <td>1,18</td> <td>1,19</td> <td>1,21</td> <td>1,23</td> </tr> <tr> <td>200-300</td> <td>0,78</td> <td>0,88</td> <td>0,95</td> <td>1,00</td> <td>1,04</td> <td>1,07</td> <td>1,09</td> <td>1,11</td> <td>1,13</td> <td>1,14</td> <td>1,16</td> </tr> <tr> <td>300-400</td> <td>0,75</td> <td>0,84</td> <td>0,91</td> <td>0,96</td> <td>1,00</td> <td>1,03</td> <td>1,05</td> <td>1,07</td> <td>1,09</td> <td>1,10</td> <td>1,12</td> </tr> <tr> <td>400-500</td> <td>0,73</td> <td>0,82</td> <td>0,89</td> <td>0,94</td> <td>0,97</td> <td>1,00</td> <td>1,02</td> <td>1,04</td> <td>1,06</td> <td>1,07</td> <td>1,09</td> </tr> <tr> <td>500-600</td> <td>0,71</td> <td>0,80</td> <td>0,87</td> <td>0,92</td> <td>0,95</td> <td>0,98</td> <td>1,00</td> <td>1,02</td> <td>1,03</td> <td>1,05</td> <td>1,06</td> </tr> <tr> <td>600-700</td> <td>0,70</td> <td>0,79</td> <td>0,85</td> <td>0,90</td> <td>0,93</td> <td>0,96</td> <td>0,98</td> <td>1,00</td> <td>1,02</td> <td>1,03</td> <td>1,04</td> </tr> <tr> <td>700-800</td> <td>0,69</td> <td>0,78</td> <td>0,84</td> <td>0,89</td> <td>0,92</td> <td>0,95</td> <td>0,97</td> <td>0,98</td> <td>1,00</td> <td>1,01</td> <td>1,03</td> </tr> <tr> <td>800-900</td> <td>0,68</td> <td>0,77</td> <td>0,83</td> <td>0,87</td> <td>0,91</td> <td>0,93</td> <td>0,95</td> <td>0,97</td> <td>0,99</td> <td>1,00</td> <td>1,01</td> </tr> <tr> <td>900-1000</td> <td>0,67</td> <td>0,76</td> <td>0,82</td> <td>0,86</td> <td>0,90</td> <td>0,92</td> <td>0,94</td> <td>0,96</td> <td>0,97</td> <td>0,99</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	Земельные участки. Данные по г.Москва и Московской области ⁴												Площадь, сот.	аналог											0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000	0-50	1,00	1,13	1,22	1,29	1,34	1,37	1,40	1,43	1,45	1,47	1,49	50-100	0,89	1,00	1,08	1,14	1,18	1,22	1,25	1,27	1,29	1,31	1,32	100-200	0,82	0,93	1,00	1,06	1,10	1,13	1,15	1,18	1,19	1,21	1,23	200-300	0,78	0,88	0,95	1,00	1,04	1,07	1,09	1,11	1,13	1,14	1,16	300-400	0,75	0,84	0,91	0,96	1,00	1,03	1,05	1,07	1,09	1,10	1,12	400-500	0,73	0,82	0,89	0,94	0,97	1,00	1,02	1,04	1,06	1,07	1,09	500-600	0,71	0,80	0,87	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05	1,06	600-700	0,70	0,79	0,85	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04	700-800	0,69	0,78	0,84	0,89	0,92	0,95	0,97	0,98	1,00	1,01	1,03	800-900	0,68	0,77	0,83	0,87	0,91	0,93	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01	900-1000	0,67	0,76	0,82	0,86	0,90	0,92	0,94	0,96	0,97	0,99	1,00	<p>Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки, ч.2. Под редакцией: Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.</p>
Земельные участки. Данные по г.Москва и Московской области ⁴																																																																																																																																																																										
Площадь, сот.	аналог																																																																																																																																																																									
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000																																																																																																																																																															
0-50	1,00	1,13	1,22	1,29	1,34	1,37	1,40	1,43	1,45	1,47	1,49																																																																																																																																																															
50-100	0,89	1,00	1,08	1,14	1,18	1,22	1,25	1,27	1,29	1,31	1,32																																																																																																																																																															
100-200	0,82	0,93	1,00	1,06	1,10	1,13	1,15	1,18	1,19	1,21	1,23																																																																																																																																																															
200-300	0,78	0,88	0,95	1,00	1,04	1,07	1,09	1,11	1,13	1,14	1,16																																																																																																																																																															
300-400	0,75	0,84	0,91	0,96	1,00	1,03	1,05	1,07	1,09	1,10	1,12																																																																																																																																																															
400-500	0,73	0,82	0,89	0,94	0,97	1,00	1,02	1,04	1,06	1,07	1,09																																																																																																																																																															
500-600	0,71	0,80	0,87	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05	1,06																																																																																																																																																															
600-700	0,70	0,79	0,85	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04																																																																																																																																																															
700-800	0,69	0,78	0,84	0,89	0,92	0,95	0,97	0,98	1,00	1,01	1,03																																																																																																																																																															
800-900	0,68	0,77	0,83	0,87	0,91	0,93	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01																																																																																																																																																															
900-1000	0,67	0,76	0,82	0,86	0,90	0,92	0,94	0,96	0,97	0,99	1,00																																																																																																																																																															
<p>Наличие инженерных коммуникаций</p>	<p>Наличие, качественный состав коммуникаций и возможность присоединения к существующим сетям влияют на стоимость земельного участка</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование коэффициента</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">г. Москва и Московская область</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Все классы земельных участков</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением</td> <td>0,84</td> <td>0,73</td> <td>0,95</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением</td> <td>0,84</td> <td>0,68</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)</td> <td>0,83</td> <td>0,73</td> <td>0,94</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал		г. Москва и Московская область				Все классы земельных участков				Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,84	0,73	0,95	Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,84	0,68	1,00	Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	0,83	0,73	0,94	<p>Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки, ч.2. Под редакцией: Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.</p>																																																																																																																																															
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал																																																																																																																																																																								
г. Москва и Московская область																																																																																																																																																																										
Все классы земельных участков																																																																																																																																																																										
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,84	0,73	0,95																																																																																																																																																																							
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,84	0,68	1,00																																																																																																																																																																							
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	0,83	0,73	0,94																																																																																																																																																																							

10.МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

10.1 ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ПОДХОДОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

<p>Основные подходы, применяемые при оценке</p>	<p>При проведении оценки используются три основных концептуальных подхода: сравнительный, доходный, затратный.</p> <p>Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.</p>
<p>Сравнительный подход</p>	<p>Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.</p>
<p>Доходный подход</p>	<p>Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания, который рассматривает стоимость как создаваемую ожиданием будущих выгод (потоков доходов), и подразумевает, что разумный покупатель не заплатит за объект больше суммы, которую оцениваемый объект недвижимости принесет в будущем в виде чистого дохода, скорректированного на инвестиционный риск.</p>
<p>Затратный подход</p>	<p>Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.</p>

10.2 ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

<p>Выбор подхода к оценке рыночной стоимости Объекта</p>	<p>В настоящее время на территории Российской Федерации действуют следующие основные нормативные акты по оценке рыночной стоимости земельных участков: - Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р; - Методические рекомендации по определению рыночной стоимости прав аренды земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р.</p> <p>В соответствии с перечисленными выше Методическими рекомендациями, при определении рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода используются:</p> <ul style="list-style-type: none"> - метод сравнения продаж, - метод выделения, - метод распределения. <p>На доходном подходе основаны:</p> <ul style="list-style-type: none"> - метод капитализации земельной ренты, - метод остатка, - метод предполагаемого использования.
---	---

Элементы затратного подхода в части расчета затрат на воспроизводство или замещение улучшений земельного участка используются в следующих методах:

- метод остатка,
- метод выделения.

Сравнительный подход

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Доходный подход

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Затратный подход

Для оценки земли затратный подход практически не применим, так как земля нерукотворна и не может быть воспроизведена физически (за исключением уникальных случаев создания искусственных намывных территорий и островов).

Обоснование выбора

Объектом оценки являются незастроенные земельные участки. Корректно рассчитать стоимость возведения возможных объектов капитального строительства не представляется возможным.

**подходов к
оценке Объекта**

Отсутствие рынка аренды земельных участков из категории «Земли с/х назначения» под с/х производство, расположенных в Московской области, по состоянию на дату оценки, не позволяет рассчитать величину земельной ренты. Учитывая вышесказанное, применение методов доходного подхода невозможно. Анализ земельного рынка Московской области по состоянию на дату проведения оценки выявил достаточное для расчетов количество предложений по продаже сопоставимых земельных участков, что позволило Оценщикам использовать сравнительный подход.

Реализация сравнительного подхода осуществлялась методом сравнения продаж.

11. РАСЧЁТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход

В результате проведенного анализа, было принято решение при установлении рыночной стоимости земельного участка применить метод сравнения продаж.

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Для отбора объектов-аналогов Оценщиком был использованы данные специализированных сайтов по купле-продаже недвижимости:

- <https://kupizemli.ru/>
- <https://cian.ru>
- <https://www.invst.ru>

Отбор объектов-аналогов осуществлялся по правилам, а именно следующим характеристикам, максимально приближенным к объекту оценки:

- соответствие физических характеристик;
- расположение в районе расположения объекта оценки;
- общая площадь объектов.

Ниже представлено описание объекта оценки и объектов аналогов. В результате для расчета рыночной стоимости оценщиком было отобрано 6 объектов-аналогов, удовлетворяющих данным параметрам, краткая характеристика которых представлены в таблице ниже.

Несомненно, что ни один из выбранных объектов-аналогов не может практически полностью соответствовать Объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат общие параметры, которые могут быть физическими или экономическими. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения. Типичной единицей сравнения на рынке недвижимости является мера площади, поэтому для оценки Объекта оценки в качестве единицы сравнения принят 1 кв. м площади. Итоговая рыночная стоимость объекта оценки определялась путем произведения общей площади объекта оценки и рыночной стоимости 1 кв. м.

Описание объекта оценки и объектов-аналогов:

Подбор аналогов для объекта оценки

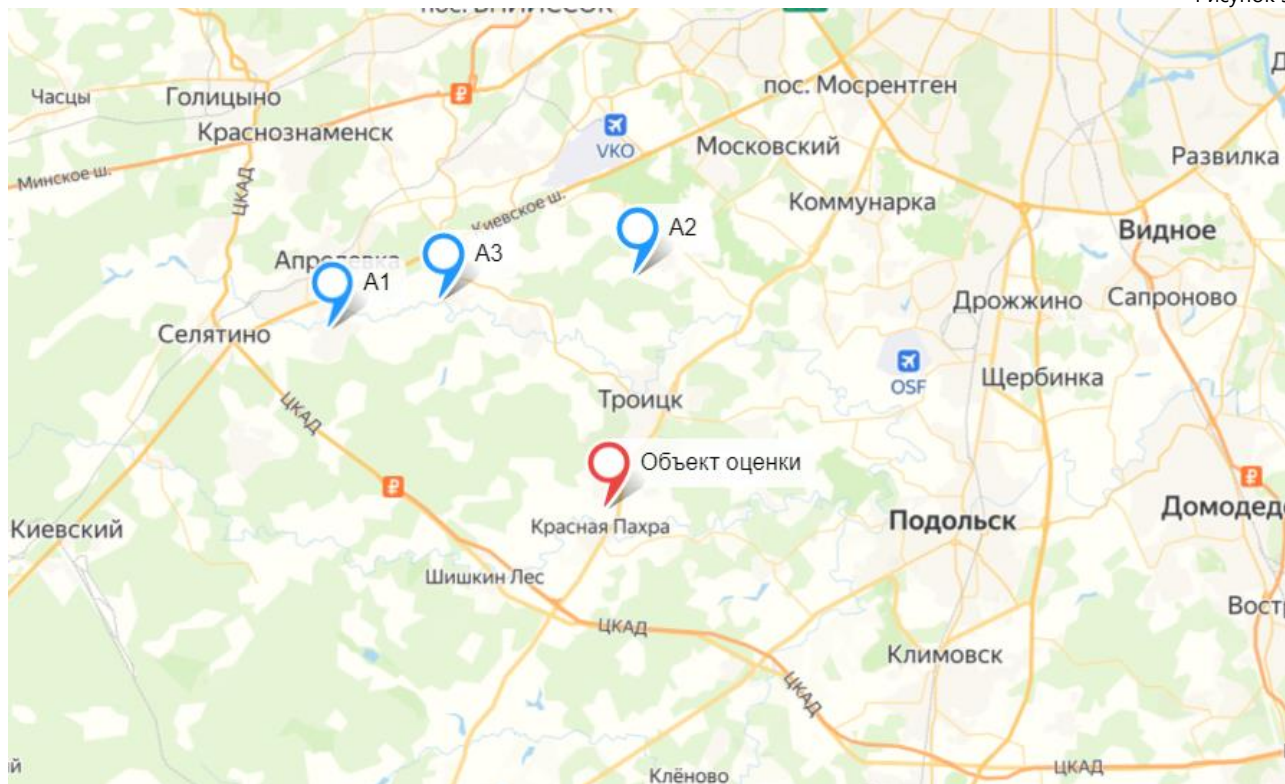
Таблица 8

Характеристики объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес	г. Москва, с/о Краснопахорский, вблизи д. Красная Пахра	обл. Московская, р-н Наро-Фоминский, д. Мартемьяново	г. Москва, пос. Филимонковское, ОАО "Марьинская птицефабрика"	г. Москва, поселение Первомайское, ЗАО "Первомайское"
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Земли для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей	Для индивидуального жилищного строительства, малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей	Для иных видов жилой застройки	Для иных видов жилой застройки
Ограничения и обременения	Арест, взыскание	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Кадастровый номер		50:26:0180427:74	50:21:0150111:411, 50:21:0150111:412	50:26:0190807:6, 50:26:0190807:9, 50:26:0190809:4
Цена предложения, руб.	-	1 215 200 000,00	511 478 000,00	1 731 765 000,00
Площадь земельного участка, уточненная, кв. м	764 000,00	347 230,00	212 103,00	750 320,00
Удельная цена предложения, руб./ кв. м	-	3 499,70	2 411,46	2 308,04
Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия финансирования	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств
Дата продажи/предложения	01.03.2023г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Факт сделки/предложение	-	предложение	предложение	предложение
Состав передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Состояние	не застроен	не застроен	не застроен	не застроен
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный
Инженерные коммуникации	по границе	по границе	по границе	по границе
Форма	неправильная	неправильная	неправильная	неправильная
Информация по объекту		Предлагается к продаже земельный массив площадью 34,72 а населенного пункта Мартемьяново в Новой Москве. Расположен на расстоянии 24 км от МКАД по Киевскому шоссе. Рельеф ровный, на востоке граничит с лесным массивом. Обеспечен круглогодичным транспортным подъездом. Коммуникации проходят по границе, получены ТУ на подключение. Категория - земли населенных пунктов, ВРИ - для индивидуального жилищного строительства, малоэтажного	Представлен к продаже земельный массив общей площадью 21 га, состоящий из двух смежных участков 17 га и 4 га. Участок находится в непосредственной близости к населенным пунктам Марьино и Филимонки на удалении 21 км от МКАД. Северной стороной примыкает к лесному массиву, на юге к асфальтированной дороге, что предполагает удобную транспортную доступность как личным, так и общественным транспортом. Все необходимые коммуникации проходят по границе. Участок идеально подходит для комплексной застройки данной территории со всеми необходимыми	Предлагается к продаже земельный участок в Новой Москве, площадью 81,60 га, расположенный в 22 км от МКАД по Киевскому шоссе. Участок примыкает к поселку Елизарово, свободен от застройки и представляет собой поле, окруженное лесом с северо-востока, востока и юга, на западе планируется строительство поля для гольфа. Прекрасно подходит под строительство коттеджных или дачных поселков. Категория предлагаемой земли – земли населенных пунктов, ВРИ - под жилищное строительство.

Характеристики объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
		жилищного строительства и рекреационных целей.	объектами инфраструктуры. Категория участка - земли населенных пунктов, ВРИ - для многоэтажного жилищного строительства	
Источник информации	-	https://kupizemli.ru/yugo-zapad/kievskoe/uchastok-3472-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-martemyanovo-novaya	https://kupizemli.ru/yugo-zapad/kaluzhskoe/uchastok-210-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-marino-novaya-moskva	https://kupizemli.ru/yugo-zapad/kievskoe/uchastok-816-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-elizarovo-novaya-moskva

Расположение Объектов оценки и аналогов на карте:

Рисунок 5



Источник: <https://yandex.ru/maps>

Оценщик сопоставил элементы сравнения (ценообразующие факторы) объекта оценки с элементами сравнения объектов-аналогов для отбора тех из них, которые требуют корректировки.

Отбор факторов корректировки

Таблица 9

Фактор	Описание	Вывод о необходимости корректировки
Время и ситуация на рынке	Все аналоги отбираются по офертам на дату оценки, в пределах 1 месяца до даты оценки. При наличии достаточного количества аналогов корректировка на данный фактор не требуется.	Нет
Вид сделки, условия финансирования	Виды сделки используемых аналогов: <i>купля/продажа</i> . Условия финансирования - <i>разовый платеж денежными средствами</i> .	Нет
Категория земель	Все земельные участки относятся к категории земель населенных пунктов. Корректировка не требуется.	Нет
Разрешенный вид использования	Вид разрешенного использования у всех объектов сходный (с/х). Корректировка не применялась	Нет
Поправка на уторговывание	В текущих экономических условиях данная корректировка необходима.	Да
Местоположение	Стоимость объекта значительно зависит от места расположения. Объект оценки и аналоги расположены в одном районе. Корректировка не требуется.	Нет
Площадь объекта	Объекты большей площади традиционно имеют более низкую стоимость 1 кв. м. по сравнению с менее крупными объектами. Корректировка необходима	Да
Наличие коммуникаций	Объект оценки и объекты-аналоги обеспечены коммуникациями по границе. Корректировка не требуется.	Нет
Наличие построек	Объект оценки и аналоги не имеют строений. Корректировка не требуется	Нет
Форма	Объект оценки и аналоги неправильной формы. Корректировка не производилась.	Нет

Как показал анализ ценообразующих факторов, необходимо скорректировать цены

предложений аналогов по следующим параметрам:

- 1.Корректировка на уторговывание;
- 2.Поправка на площадь земельного участка;

Пояснения к элементам сравнения

1. Скидка с цены предложения

Корректировка определялась согласно сведениям Справочника оценщика недвижимости.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	10,9%	12,5%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	9,3%	10,8%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	13,0%	15,9%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	8,6%	11,0%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	7,8%	9,7%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	11,8%	14,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	10,7%	12,5%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки, ч.2. Под редакцией: Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г., стр.268

2. Корректировка на масштаб

Корректировка определялась согласно сведениям портала СтатРиэлт.

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K _s)
более 1 млн. человек	0,681	-0,17	$K_s = (S_o/S_a)^{\wedge -0,17}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,594	-0,20	$K_s = (S_o/S_a)^{\wedge -0,20}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,559	-0,23	$K_s = (S_o/S_a)^{\wedge -0,23}$
поселения до 50 тыс. человек	0,547	-0,30	$K_s = (S_o/S_a)^{\wedge -0,30}$

Источник информации: Корректировки для земельных участков портала СтатРиэлт (от 14.10.2022 г.)
<https://statrielt.ru/statistika-rynka>

Для расчетов Оценщиком использовалась формула зависимости удельной цены от площади:

$$K_s = (S_o/S_a)^{\wedge -0,30}$$

Где:

S_o – площадь объекта оценки, кв. м;
S_a – площадь аналога, кв. м.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки по сравнительному подходу осуществляется исходя из средневзвешенного значения скорректированных удельных цен объектов-аналогов.

Для определения степени однородности рассчитанных скорректированных удельных цен объектов-аналогов используется коэффициент вариации, который характеризует относительную меру отклонения анализируемых значений от среднеарифметического.

Анализируя скорректированные значения стоимости аналогов по расчетному значению коэффициента вариации (не должен превышать значение 33%) приходим к выводу об однородности выборки (выборка однородна).

Вес каждого аналога рассчитывается в зависимости от количества введенных корректировок (чем меньше корректировок, тем больше вес) по формуле:

$$D = \frac{1/n}{\sum_{i=1}^n (1/n_i)}, \text{ где}$$

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчетах.

3.Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость.

Была введена **корректировка на ограничения и обременения**. Объекты-аналоги представлены без ограничений и обременений. Объекты оценки представлены с ограничениями и обременениями в виде ареста и взыскание (гл.7 Отчёта).

Таким образом, ввиду того, что собственник утратил права владения, пользования и распоряжения своим имуществом, сделки купли-продажи с объектами-оценки запрещены и стоимость при реализации составит 0 руб.

Ввиду того, что сделка стоимостью 0 руб. может быть признана ничтожной (ст. 166 ГК РФ), величина справедливой стоимости Объектов оценки определена Оценщиком в минимальном размере, равном 1 руб.

Результаты проведенного количественного и качественного анализа представлены ниже.

Расчёт справедливой стоимости Объекта оценки

Таблица 10

Параметр сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес		г. Москва, с/о Краснопахорский, вблизи д. Красная Пахра	обл. Московская, р-н Наро-Фоминский, д. Мартемьяново	г. Москва, пос. Филимонковское, ОАО "Марьинская птицефабрика"	г. Москва, поселение Первомайское, ЗАО "Первомайское"
Цена предложения	руб.		1 215 200 000,00	511 478 000,00	1 731 765 000,00
Площадь участка	кв. м	764 000,00	347 230,00	212 103,00	750 320,00
Удельная цена предложения, руб./кв. м	руб. /кв. м		3 499,70	2 411,46	2 308,04
Состав передаваемых прав		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /кв. м		3 499,70	2 411,46	2 308,04
Категория земель		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование		Земли для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей	Для индивидуального жилищного строительства, малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей	Для иных видов жилой застройки	Для иных видов жилой застройки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /кв. м		3 499,70	2 411,46	2 308,04
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /кв. м		3 499,70	2 411,46	2 308,04
Условия финансирования		из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /кв. м		3 499,70	2 411,46	2 308,04
Дата предложения		01.03.2023г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /кв. м		3 499,70	2 411,46	2 308,04
Корректировка на торг	%		-9,80%	-9,80%	-9,80%
Величина корректировки	руб.		-342,97	-236,32	-226,19
Скорректированная цена	руб. /кв. м		3 156,73	2 175,14	2 081,85
Площадь земельного участка	кв. м	764 000,00	347 230,00	212 103,00	750 320,00
Корректировка	%		-16,590%	-25,530%	-0,410%
Величина корректировки			-524	-555	-9
Скорректированная цена	руб. /кв. м		2 633,03	1 619,83	2 073,31
Состояние		не застроен	не застроен	не застроен	не застроен
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /кв. м		2 633,03	1 619,83	2 073,31
Форма		неправильная	неправильная	неправильная	неправильная
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб. /кв. м		2 633,03	1 619,83	2 073,31
Коэффициент вариации				24,07%	

Параметр сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес		г. Москва, с/о Краснопахорский, вблизи д. Красная Пахра	обл. Московская, р-н Наро-Фоминский, д. Мартемьяново	г. Москва, пос. Филимонковское, ОАО "Марьинская птицефабрика"	г. Москва, поселение Первомайское, ЗАО "Первомайское"
Общая валовая коррекция	руб./кв. м		4 367	3 203	2 543
в % от цены продажи	%		124,78%	132,82%	110,18%
Коэффициент соответствия объекту оценки			0,80	0,75	0,91
Весовой коэффициент			0,33	0,30	0,37
Средневзвешенная стоимость за 1 кв. м	руб./кв. м		2 122,00		
Стоимость за объект, округленно	руб.		1 621 200 000,00		
Итоговая стоимость за объект с учётом корректировки на ограничения и обременения, округленно	руб.		1,00		

Итоговая величина справедливой стоимости, рассчитанная сравнительным подходом

Таблица 11

Земельный участок общей площадью 764000 кв. м, кадастровый номер 50:27:0020118:101, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, с/о Краснопахорский, вблизи д. Красная Пахра	1 руб.
---	---------------

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов в оценке. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

1. Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ.

2. Способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения.

3. Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски).

4. Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество постройки, накопленный износ, потенциальная доходность и т.д.

5. Ограничительные условия, накладываемые на каждый из применяемых подходов в оценке.

Справедливая стоимость объекта оценки определялась только в рамках одного подхода - сравнительного, следовательно, процедуры согласования не требуется.

Итоговая величина справедливой стоимости

Таблица 12

№ п/п	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость объекта оценки по подходу, руб.		
		Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
1	Земельный участок общей площадью 764000 кв. м, кадастровый номер 50:27:0020118:101, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, с/о Краснопахорский, вблизи д. Красная Пахра	Обоснованно не применялся	1	Обоснованно не применялся

Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет:

1 (Один) рубль

13. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

На основании данных, представленных заказчиком, анализа рынка и проведенных расчетов Оценщик пришел к заключению, что справедливая стоимость земельного участка общей площадью 764000 кв. м, кадастровый номер 50:27:0020118:101, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, с/о Краснопахорский, вблизи д. Красная Пахра на дату оценки 01.03.2022 г. составляет:

1 (Один) рубль.

Оценщик
ООО «Эксперт Центр»

Генеральный директор
ООО «Эксперт Центр»



М.А. Соколова

И.В. Терновский

14. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1	Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки
Приложение 2	Информация по аналогам
Приложение 3	Документы оценщиков

Приложение 1.

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки



Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

не зарегистрировано

МОСКВА

Регистратор

Рябкина Е. М.

77



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 15.08.2022 г., поступившего на рассмотрение 15.08.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
15.08.2022№ 99/2022/487485445			
Кадастровый номер:		50:27:0020118:101	

Номер кадастрового квартала:	77:22:0020118
Дата присвоения кадастрового номера:	12.01.2006
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 50:27:06:03566
Адрес:	город Москва, с/о Краснопахорский, вблизи д. Красная Пахра
Площадь:	764000 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	2442492720
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
15.08.2022№ 99/2022/487485445			
Кадастровый номер:		50:27:0020118:101	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
<small>(из объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
15.08.2022	№ 99/2022/487485445		
Кадастровый номер:		50:27:0020118:101	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Объект недвижимости снят с кадастрового учета - 2016-12-02
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют.
Получатель выписки:	Данилкина Кристина Васильевна

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
15.08.2022 № 99/2022/487485445			
Кадастровый номер:		50:27:0020118:101	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев-Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Содружество"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 50-50-27/054/2010-437 от 13.11.2010
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.	вид:	Доверительное управление, Московская область, Подольский район, Краснопахорский с.о., вблизи дер.Красная Пахра, кад.№ 50:27:002 01 18:0101, Земельный участок для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 764000 кв. м	
	дата государственной регистрации:	13.11.2010	
	номер государственной регистрации:	50-50-27/054/2010-437	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 13.11.2010 по 24.06.2020	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Джи Эйч Пи", ИНН: 7702526051	
3.	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Рентным ЗПИФ "Содружество", зарегистрированным ФСФР России от 17.08.2010 №1874-94167893	
	вид:	Арест, Наложить арест на имущество, находящееся в управлении ООО УК "Флеминг Фэмми энд Партнерс" с запретом владельцу имущества на распоряжение данным имуществом в виде заключения договоров купли-продажи, аренды, залога и иных сделок, предметом которых является отчуждение или обременение имущества: Московская область, Подольский район, Краснопахорский с.о., вблизи дер.Красная Пахра, кад.№ 50:27:002 01 18:0101, Земельный участок для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 764000 кв. м	
	дата государственной регистрации:	01.10.2012	
	номер государственной регистрации:	77-77-15/028/2012-753	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
основание государственной регистрации:	Постановление от 12.09.2012, выдавший орган: Тверской районный суд г.Москвы, судья Неверова Т.В., по уголовному делу №280011		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
15.08.2022 № 99/2022/487485445			
Кадастровый номер:		50:27:0020118:101	
3.1.3.	вид:	Арест, Запретить Управлению совершать регистрационные действия в отношении объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, Подольский район, Краснопахорский с.о., вблизи дер.Красная Пахра, кад.№ 50:27:0020118:101, Земельный участок для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 764000 кв. м	
	дата государственной регистрации:	28.07.2015	
	номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/012/2015-883/1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
основание государственной регистрации:	Определение суда от 30.06.2015 №2-2035/2015, выдавший орган: Троицкий районный суд г. Москвы, судья Бычков А.В		
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	данные отсутствуют	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(инд. объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:
15.08.2022	№ 99/2022/487485445		
Кадастровый номер:		50:27:0020118:101	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(инд. объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2:	Всего разделов:
15.08.2022	№ 99/2022/487485445		
Кадастровый номер:		50:27:0020118:101	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	-24388.72	-14098.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	-24354.02	-14096.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	-24235.68	-14042.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	-24101.14	-14007.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	-23960.96	-13923.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	-23923.44	-13875.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	-23910.79	-13697.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	-23940.68	-13653.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	-24062.61	-13507.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	-24110.13	-13508.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	-24183.28	-13380.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	-24186.2	-13305.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	-24595.73	-13525.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	-24768.64	-13581.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	-24785.17	-13585.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок				
(инд. объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
15.08.2022 № 99/2022/487485445				
Кадастровый номер:		50:27:0020118:101		

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
31	-24816.62	-14426.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	-24811.27	-14437.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	-24792.44	-14449.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	-24738.05	-14473.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	-24698.82	-14476.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	-24672.23	-14489.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	-24658.95	-14508.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	-24645.8	-14517.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	-24629.73	-14516.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	-24619.51	-14495.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	-24609.35	-14478.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	-24597.86	-14478.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	-24582.49	-14488.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	-24575.63	-14498	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	-24559.16	-14500.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок				
(инд. объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
15.08.2022 № 99/2022/487485445				
Кадастровый номер:		50:27:0020118:101		

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
46	-24534.53	-14491.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	-24516.53	-14491.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	-24499.17	-14501.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	-24466.31	-14511.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	-24435.85	-14513.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	-24386.67	-14501.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
52	-24364.18	-14501.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
53	-24342.71	-14504.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
54	-24321.93	-14507.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.02.2023, поступившего на рассмотрение 22.02.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
27.02.2023г. № КУВИ-001/2023-46788295			
Кадастровый номер:		50:27:0020118:101	
Номер кадастрового квартала:		77:22:0020118	
Дата присвоения кадастрового номера:		12.01.2006	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер 50:27:06:03566	
Местоположение:		город Москва, с/о Краснопахорский, вблизи д. Красная Пахра	
Площадь, м2:		764000	
Кадастровая стоимость, руб:		2442492720	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей	
Статус записи об объекте недвижимости:		Объект недвижимости снят с кадастрового учета 02.12.2016 10:08:48	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Соколова Мария Александровна	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 3 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
27.02.2023г. № КУВИ-001/2023-46788295			
Кадастровый номер:		50:27:0020118:101	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:20000		Условные обозначения:	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва

21 декабря 2021 года

Таганский районный суд г. Москвы в составе председательствующего судьи Лариной Н.Г.,

с участием прокуроров отдела прокуратуры г. Москвы Алаевой О.А., Розовой М.В.,

адвоката Жабоедова А.А., представившего удостоверение и ордер в защиту интересов Плонского С.А.,

адвоката Ильина Б.В., представившего удостоверение и ордер в защиту интересов Дискина И.С.,

адвоката Байковой (Кораблевой И.О.) в защиту интересов Зверева Р.Д. и ДНП «Серебряная Подкова»,

представителя ЗАО «Центральная девелоперская компания» Кузнецова Е.А.,

представителя Беседина О.В. по доверенности Максимовской И.Н.,

при секретаре Клевошиной С.В.,

рассмотрев материалы уголовного дела № 1-25/2020 в отношении

Аблизова Мухтара Кабуловича,

обвиняемого в совершении 9 преступлений, предусмотренных ч. 4 ст. 159 УК РФ, 3 преступлений, предусмотренных ч. 3 ст. 174.1 УК РФ, ч. 3 ст. 30, ч. 2 ст. 201 УК РФ, п.п. «а,б» ч. 3 ст. 165 УК РФ,

Кононко Игоря Владимировича,

обвиняемого в совершении 4 преступлений, предусмотренных ч. 4 ст. 159 УК РФ, п.п. «а,б» ч. 3 ст. 165 УК РФ,

Параскевич Татьяны Николаевны,

обвиняемой в совершении 9 преступлений, предусмотренных ч. 4 ст. 159 УК РФ, 2 преступлений, предусмотренных ч. 3 ст. 174.1 УК РФ, п.п. «а,б» ч. 3 ст. 165 УК РФ,

Ерещенко Анатолия Владимировича,

обвиняемого в совершении 9 преступлений, предусмотренных ч. 4 ст. 159 УК РФ, 3 преступлений, предусмотренных ч. 3 ст. 174.1 УК РФ п.п. «а,б» ч. 3 ст. 165 УК РФ,

Удовенко Александра Анатольевича,

обвиняемого в совершении 9 преступлений, предусмотренных ч. 4 ст. 159 УК РФ, 3 преступлений, предусмотренных ч. 3 ст. 174.1 УК РФ, п.п. «а,б» ч. 3 ст. 165 УК РФ,

УСТАНОВИЛ:

Приговором Таганского районного суда г. Москвы от 25 декабря 2021 года осуждены: Аблязов М.К. за 9 преступлений, предусмотренных ч. 4 ст. 159 УК РФ (в редакции Федерального закона №420-ФЗ от 07.12.2011г.), 3 преступления, предусмотренного ч. 3 ст. 174.1 УК РФ (в редакции Федерального закона №420-ФЗ от 07.12.2011г.), ч. 3 ст. 30, ч. 2 ст. 201 УК РФ в редакции Федерального закона №162-ФЗ от 08.12.2003г.), п.п. «а,б» ч. 3 ст. 165 УК РФ в редакции Федерального закона №162-ФЗ от 08.12.2003г.) к 15 годам лишения свободы с отбыванием наказания в исправительной колонии общего режима; Кононко И.В. за 4 преступления, предусмотренного ч. 4 ст. 159 УК РФ (в редакции Федерального закона №420-ФЗ от 07.12.2011г.), п.п. «а,б» ч. 3 ст. 165 УК РФ в редакции Федерального закона №162-ФЗ от 08.12.2003г.), к 10 годам лишения свободы с отбыванием наказания в исправительной колонии общего режима; Параскевич Т.Н. за 9 преступлений, предусмотренных ч. 4 ст. 159 УК РФ (в редакции Федерального закона №420-ФЗ от 07.12.2011г.), 2 преступления, предусмотренного ч. 3 ст. 174.1 УК РФ (в редакции Федерального закона №420-ФЗ от 07.12.2011г.), п.п. «а,б» ч. 3 ст. 165 УК РФ к 12 годам лишения свободы с отбыванием наказания в исправительной колонии общего режима; Ерещенко А.В. за 9 преступлений, предусмотренных ч. 4 ст. 159 УК РФ (в редакции Федерального закона №420-ФЗ от 07.12.2011г.), 3 преступления, предусмотренного ч. 3 ст. 174.1 УК РФ (в редакции Федерального закона №420-ФЗ от 07.12.2011г.), п.п. «а,б» ч. 3 ст. 165 УК РФ к 13 годам лишения свободы с отбыванием наказания в исправительной колонии общего режима; Удовенко А.А. за 9 преступлений, предусмотренных ч. 4 ст. 159 УК РФ (в редакции Федерального закона №420-ФЗ от 07.12.2011г.), 3 преступления, предусмотренных ч. 3 ст. 174.1 УК РФ (в редакции Федерального закона №420-ФЗ от 07.12.2011г.), п.п. «а,б» ч. 3 ст. 165 УК РФ в редакции Федерального закона №162-ФЗ от 08.12.2003г.) к 13 годам лишения свободы с отбыванием наказания в исправительной колонии общего режима.

Гражданский иск представителя потерпевшего ОАО «БТА Банк» к Аблязову Мухтару Кабуловичу, Кононко Игорю Владимировичу, Параскевич Татьяне Николаевне, Ерещенко Анатолию Владимировичу, Удовенко Александру Анатольевичу о возмещении материального ущерба удовлетворен.

Зыскано в пользу АО «БТА Банк»: солидарно с Аблязова Мухтара Кабуловича, Параскевич Татьяны Николаевны, Ерещенко Анатолия Владимировича, Удовенко Александра Анатольевича в счет возмещения ущерба 19.212.475.044 руб. 63 коп. (по первому эпизоду); солидарно с Аблязова Мухтара Кабуловича, Кононко Игоря Владимировича, Параскевич Татьяны Николаевны, Ерещенко Анатолия Владимировича, Удовенко Александра Анатольевича в счет возмещения ущерба – 12.108.037.886 руб. (по второму эпизоду); солидарно с Аблязова Мухтара Кабуловича, Кононко Игоря Владимировича, Параскевич Татьяны Николаевны, Ерещенко Анатолия Владимировича, Удовенко Александра Анатольевича в счет

1
2
3

возмещения ущерба 1.566.838.386 руб. 61 коп. (по третьему эпизоду); солидарно с Аблязова Мухтара Кабуловича, Кононко Игоря Владимировича, Параскевич Татьяны Николаевны, Ерещенко Анатолия Владимировича, Удовенко Александра Анатольевича в счет возмещения ущерба 8.300.949.688 руб. 19 коп. (по четвертому эпизоду); солидарно с Аблязова Мухтара Кабуловича, Кононко Игоря Владимировича, Параскевич Татьяны Николаевны, Ерещенко Анатолия Владимировича, Удовенко Александра Анатольевича в счет возмещения ущерба 6.215.467.348 руб. 71 коп. (по пятому эпизоду); солидарно с Аблязова Мухтара Кабуловича, Параскевич Татьяны Николаевны, Ерещенко Анатолия Владимировича, Удовенко Александра Анатольевича в счет возмещения ущерба 4.476.861.732 руб. 4 коп. (по шестому эпизоду); солидарно с Аблязова Мухтара Кабуловича, Параскевич Татьяны Николаевны, Ерещенко Анатолия Владимировича, Удовенко Александра Анатольевича в счет возмещения ущерба 1.695.002.340 руб. (по седьмому эпизоду); солидарно с Аблязова Мухтара Кабуловича, Параскевич Татьяны Николаевны, Ерещенко Анатолия Владимировича, Удовенко Александра Анатольевича в счет возмещения ущерба 5.443.098.000 руб. (по восьмому эпизоду); солидарно с Аблязова Мухтара Кабуловича, Параскевич Татьяны Николаевны, Ерещенко Анатолия Владимировича, Удовенко Александра Анатольевича в счет возмещения ущерба 2.456.224.518 руб. 10 коп. (по девятому эпизоду); солидарно с Аблязова Мухтара Кабуловича, Кононко Игоря Владимировича, Параскевич Татьяны Николаевны, Ерещенко Анатолия Владимировича, Удовенко Александра Анатольевича в счет возмещения ущерба 115.856.650.599 руб. 77 коп. (по четырнадцатому эпизоду).

Снят арест, наложенный постановлениями суда с имущества: 100 % акций ОАО «Гостиничный комплекс «КОСМОС» (ИНН 7717016198) (согласно протокола наложения ареста всего 42.205.744 шт./ ООО «Кронос» 31.860.150 шт., регистрационный номер 1-02-03152-А, и ООО «Батиаль» 10.345.594 шт.; регистрационный номер 1-02-03152-А /), земельные участки с кадастровыми номерами: 50:28:0050 421:14 с. Битягово; 50:28:0050 212:0002, 50:28:0050 209:0003, д. Павловское; 50:28:005 03 12:0002 д. Кучино; 50:28:0050 421:0017 д. Юсупово; 50:28:0050 421:0016 с. Никитское; 50:28:0050 212:0005, 50:28:0050 204:0093, 50:28:0050 312:0003, 50:28:0050 312:0006, д. Заболотье; 50:28:0050213:0001, 50:28:0050 312:0004, д. Щербинка; 50:28:0050 421:0032 д. Судаково; 50:28:0050 208:10 д. Авдотьино; 50:28:0050 209:0005, 50:28:0050 201:0066, с. Константиново; 50:28:0050 212:7 д. Крюково Домодедовского района; 50:28:0050 313:0019 д. Крюково, 50:28:0050 313:21, д. Жуково, 50:28:0050 313:22 д. Чулпаново, 50:27:0020 118:95 ООО «Проектный оператор «Былово», признанные также вещественным доказательством; земельные участки с кадастровыми номерами: 50:28:0050 421:414, 50:28:0050 421:241, 50:28:0050 421:429, 50:28:0050 421:425, 50:28:0050 421:423, 50:28:0050 421:426, 50:28:0050 421:438, 50:28:0050 421:240, 50:28:0050 421:255, 50:28:0050 421:435, 50:28:0050 421:404, 50:28:0050 421:402, 50:28:0050 421:319, 50:28:0050 421:267, 50:28:0050 421:343, 50:28:0050 421:411, 50:28:0050 421:367, 50:28:0050 421:331, 50:28:0050 421:246,

50:28:0050 421:416, 50:28:0050 421:281, 50:28:0050 421:245, 50:28:0050 421:306;
 50:28:0050 421:303, 50:28:0050 421:270, 50:28:0950 421:301, 50:28:0050 421:432,
 50:28:0050 421:355, 50:28:0050 421:334, 50:28:0050 421:282, 50:28:0050 421:252,
 50:28:0050 421:269, 50:28:0050 421:417, 50:28:0050 421:346, 50:28:0050 421:418,
 50:28:0050 421:322, 50:28:0050 421:433, 50:28:0050 421:247, 50:28:0050 421:427,
 50:28:0050 421:405, 50:28:0050 421:403, 50:28:0050 421:406, 50:28:0050 421:323,
 50:28:0050 421:264, 50:28:0050 421:408, 50:28:0050 421:415, 50:28:0050 421:371,
 50:28:0050 421:430, 50:28:0050 421:283, 50:28:0050 421:420, 50:28:0050 421:274,
 50:28:0050 421:439, 50:28:0050 421:347, 50:28:0050 421:307, 50:28:0050 421:338,
 50:28:0050 421:249, 50:28:0050 421:261, 50:28:0050 421:359, 50:28:0050 421:421,
 50:28:0050 421:305, 50:28:0050 421:250, 50:28:0050 421:262, 50:28:0050 421:457,
 50:28:0050 421:286, 50:28:0050 421:314, 50:28:0050 421:326, 50:28:0050 421:407,
 50:28:0050 421:424, 50:28:0050 421:436, 50:28:0050 421:409, 50:28:0050 421:412,
 50:28:0050 421:244, 50:28:0050 421:256, 50:28:0050 421:434, 50:28:0050 421:291,
 50:28:0050 421:410, 50:28:0050 421:422, 50:28:0050 421:400, 50:28:0050 421:351,
 50:28:0050 421:419, 50:28:0050 421:431, 50:28:0050 421:275, 50:28:0050 421:265,
 50:28:0050 421:251, 50:28:0050 421:263, 50:28:0050 421:339, 50:28:0050 421:254,
 50:28:0050 421:315, 50:28:0050 421:327, 50:28:0050 421:253, 50:28:0050 421:318,
 50:28:0050 421:363, 50:28:0050 421:375, 50:28:0050 421:242, 50:28:0050 421:401,
 50:28:0050 421:277, 50:28:0050 421:293, 50:28:0050 421:302, 50:28:0050 421:260,
 50:28:0050 421:266, 50:28:0050 421:342, 50:28:0050 421:428, 50:28:0050 421:320,
 50:28:0050 421:330, 50:28:0050 421:243, 50:28:0050 421:248, 50:28:0050 421:336,
 50:28:0050 421:413, 50:28:0050 421:276, 50:28:0050 421:280, 50:28:0050 421:352,
 50:28:0050 421:292, 50:28:0050 421:304, 50:28:0050 421:316, 50:28:0050 421:368,
 50:28:0050 421:340, 50:28:0050 421:328, 50:28:0050 421:332, 50:28:0050 421:321,
 50:28:0050 421:356, 50:28:0050 421:344, 50:28:0050 421:348, 50:28:0050 421:337,
 50:28:0050 421:372, 50:28:0050 421:360, 50:28:0050 421:364, 50:28:0050 421:353,
 50:28:0050 421:325, 50:28:0050 421:376, 50:28:0050 421:317, 50:28:0050 421:369,
 50:28:0050 421:341, 50:28:0050 421:329, 50:28:0050 421:333, 50:28:0050 421:354,
 50:28:0050 421:357, 50:28:0050 421:345, 50:28:0050 421:349, 50:28:0050 421:370,
 50:28:0050 421:373, 50:28:0050 421:361, 50:28:0050 421:365, 50:28:0050 421:383,
 50:28:0050 421:358, 50:28:0050 421:377, 50:28:0050 421:350, 50:28:0050 421:399,
 50:28:0050 421:374, 50:28:0050 421:362, 50:28:0050 421:366, 50:28:0050 421:392,
 50:28:0050 421:387, 50:28:0050 421:378, 50:28:0050 421:379, 50:28:0050 421:389,
 50:28:0050 421:380, 50:28:0050 421:391, 50:28:0050 421:395, 50:28:0050 421:386,
 50:28:0050 421:396, 50:28:0050 421:384, 50:28:0050 421:388, 50:28:0050 421:393,
 50:28:0050 421:381, 50:28:0050 421:385, 50:28:0050 421:390, 50:28:0050 421:397,
 50:28:0050 421:382, 50:28:0050 421:394, 50:28:0050 421:398, село Битягово;
 земельные участки в д. Заболотье Домодедовского района Московской области с
 кадастровыми номерами: 50:28:0050214:327 площадью 787 кв.м,
 50:28:0050214:225, 50:28:0050214:224, 50:28:0050214:44 площадью 839 кв.м,
 50:28:0050214:3 площадью 4365 кв.м.; земельный участок в д. Кротова
 Домодедовского района Московской области с кадастровым номером
 50:28:0050212:7; земельные участки с кадастровыми номерами 50:28:005 04:21:23
 50:28:005 04:21:236; 50:28:005 04 21:237 в Домодедовском районе Московской
 области

3
3
2



421:38
421:3
320:1

области; земельных участков с кадастровыми номерами 78:42:18327:76, 78:42:18327:80, 78:42:18327:81, 78:42:18327:82, 78:42:18327:83, 78:42:18327:84, 78:42:18327:85, принадлежащие ЗАО «Логопарк Колпино»; имущество, включая недвижимое, принадлежащее ЗАО «Логопарк Толмачево» и/или ЗАО «Медион» и/или иным лицам и находящееся по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, МО Толмачевский сельсовет, примерно в 2200 м по направлению на восток от ориентира - п. Красномайский, на земельном участке, площадью 2 144 740 кв.м с кадастровым номером 54:19:034102:0224; земельные участки общей площадью 502 793 кв.м, принадлежащие ЗАО «Медион» на праве собственности и расположенные по адресу: Свердловская обл., г. Верхняя Пышма, п. Залесье, пр. Индустриальный, вл.1, имеющие кадастровые номера: 66:36:32003001:221; 66:36:3203001:222, 66:36:3203001:223, а также имущество, включая недвижимое, находящееся на вышеуказанных земельных участках и принадлежащее ЗАО «Медион»; здание (логистический комплекс), площадью 85508,4 кв.м, принадлежащее ЗАО «Медион» (ИНН 7743840066), находящееся по адресу: Свердловская область, город Верхняя Пышма, п. Залесье, пр. Индустриальный, 1, корп. 1 и имеющее кадастровый номер 66:36:3203001:762; а также, имущество, как находящееся в вышеуказанном строении так и имущество, служащее для обслуживания строения и/или другим способом относящееся к строению в том числе то, что участвует в технологических процессах и принадлежащее ЗАО «Медион»; здание (складской корпус № 2), площадью 409 044,3 кв.м, принадлежащее ЗАО «Медион», находящееся по адресу: Свердловская область, город Верхняя Пышма, п. Залесье, пр. Индустриальный, вл. 1, корп. 2 и имеющее кадастровый номер 66:36:3203001:756, а также, имущество, как находящееся в вышеуказанном строении, так и имущество, служащее для обслуживания строения и/или другим способом относящееся к строению, в том числе то, что участвует в технологических процессах, и принадлежащее ЗАО «Медион»; нежилое здание, площадью 37 кв.м, принадлежащее ЗАО «Медион», находящееся по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Пышма, п. Залесье, пр. Индустриальный, д. 1 и имеющее кадастровый номер 66:36:3203001:760, а также, имущество, как находящееся в вышеуказанном строении, так и имущество, служащее для обслуживания строения и/или другим способом относящееся к строению, в том числе то, что участвует в технологических процессах, и принадлежащее ЗАО «Медион»; объект незавершенного строительства, площадью 71055.3 кв.м, принадлежащий ЗАО «Медион», находящийся по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Пышма, п. Залесье, пр. Индустриальный, д. 1 и имеющий кадастровый номер 66:36:3203001:763, а также, имущество, как находящееся в вышеуказанном строении, так и имущество, служащее для обслуживания строения и/или другим способом относящееся к строению, в том числе то, что участвует в технологических процессах и принадлежащее ЗАО «Медион»; канализационная сеть (ливневая), протяженностью 1294.6 пог.м, принадлежащая ЗАО «Медион», находящаяся по адресу: Свердловская область, город Верхняя Пышма, п. Залесье, пр. Индустриальный, д. 1 и имеющая кадастровый номер 66:36:3203001:764; канализационная сеть (хозяйственно-бытовая), протяженностью 1834.08 пог.м, принадлежащая ЗАО «Медион»,

находящаяся по адресу: Свердловская область, город Верхняя Пышма, п. Залесье, пр. Индустриальный, д. 1, и имеющая кадастровый номер 66:36:3203001:765; сеть хозяйственно-бытового водоснабжения протяженностью 737.37 пог.м, принадлежащая ЗАО «Медион», находящаяся по адресу: Свердловская область, город Верхняя Пышма, п. Залесье, пр. Индустриальный, д.1 и имеющая кадастровый номер 66:36:3203001:766; канализационная сеть (хозяйственно-бытовая), протяженностью 881.53 пог.м, принадлежащая ЗАО «Медион», находящаяся по адресу: Свердловская область, город Верхняя Пышма, п. Залесье, пр. Индустриальный, д. 1 и имеющая кадастровый номер 66:36:3203001:767; тепловая сеть, протяженностью 1175.14 пог.м, принадлежащая ЗАО «Медион», находящаяся по адресу: Свердловская область, город Верхняя Пышма, п. Залесье, пр. Индустриальный, д. 1 и имеющая кадастровый номер 66:36:3203001:769; сеть противопожарного водоснабжения, протяженностью 1122.69 пог.м, принадлежащая ЗАО «Медион», находящаяся по адресу: Свердловская область, город Верхняя Пышма, п. Залесье, пр. Индустриальный, д. 1 и имеющая кадастровый номер 66:36:3203001:770; канализационная сеть (ливневая), протяженностью 1659.47 пог.м, принадлежащая ЗАО «Медион», находящаяся по адресу: Свердловская область, город Верхняя Пышма, п. Залесье пр. Индустриальный, д. 1 и имеющая кадастровый номер 66:36:3203001:773; тепловая сеть, протяженностью 1176.7 пог.м, принадлежащая ЗАО «Медион», находящаяся по адресу: Свердловская область, город Верхняя Пышма, п. Залесье, пр. Индустриальный, д. 1 и имеющая кадастровый номер 66:36:3203001:774; противопожарная насосная станция, принадлежащая ЗАО «Медион», находящаяся по адресу: Свердловская область, город Верхняя Пышма, п. Залесье, пр. Индустриальный, д.1, и имеющая кадастровый номер 66:36:3203001:782; комплекс зданий и сооружений, включая трансформаторные подстанции №1, №2, №3, принадлежащий ЗАО «Медион», находящийся по адресу: Свердловская область, город Верхняя Пышма, п. Залесье, пр. Индустриальный, д. 1 и имеющий кадастровый номер 66:36:3203001:792; газопровод высокого и среднего давления, принадлежащий ЗАО «Медион», находящийся по адресу: Свердловская область, город Верхняя Пышма, п. Залесье, пр. Индустриальный, д. 1 и имеющий кадастровый номер 66:36:3203001:797; строение (электростанция), принадлежащее ЗАО «Медион», находящееся по адресу: Свердловская область, город Верхняя Пышма, п. Залесье, пр. Индустриальный, вл. 1, а также имущество, как находящееся в вышеуказанном строении, так и имущество, служащее для обслуживания строения и/или другим способом относящееся к строению в том числе то, что участвует в технологических процессах, и принадлежащее ЗАО «Медион»; строение (водозаборный пункт), принадлежащее ЗАО «Медион», находящееся по адресу: Свердловская область, город Верхняя Пышма, п. Залесье, пр. Индустриальный, вл. 1, а также имущество, как находящееся в вышеуказанном строении, так и имущество, служащее для обслуживания строения и/или другим способом относящееся к строению в том числе то, что участвует в технологических процессах, и принадлежащее ЗАО «Медион».

Связь ареста наложенный постановлениями суда с имущества - земельных участков: с кадастровыми номерами 78:42:18327:77, 78:42:18327:78, 78:42:18327:79, принадлежащие ЗАО «РИК»; с кадастровым номером 78:42:18327:87, принадлежащий ООО «АРТ-Декор»; с кадастровым номером 78:42:18327:72, принадлежащий ООО «ФоксконРУС»; с кадастровыми номерами 50:28:005 02 14:21, 50:28:005 02 14:24, расположенные в Домодедовском районе Московской области, принадлежащие ООО «СП-Сервис», с кадастровыми номерами 50:28:005 02 14:39, 50:28:005 02 14:68, 50:28:005 02 14:70, 50:28:005 02 14:72, 50:28:005 02 14:73, 50:28:005 02 14:82, 50:28:005 02 14:84, 50:28:005 02 14:86, 50:28:005 02 14:92, расположенными в Домодедовском районе Московской области, принадлежащие ООО «Аврора МС».

Вопрос ареста, наложенного на имущество Солодченко Р.В. - оставлен без разрешения, с учетом возвращения прокурору уголовного дела в отношении Солодченко Р.В.

Арест на земельные участки ООО «Пахра Филдз», ООО «Проектный оператор «Былово», ООО «Проектная компания «Юрово»: № 50:27:002 01 32:0023, расположенный по адресу: Московская область, Подольский район, Краснопахорский сельский округ, вблизи д. Юрово; № 50:27:002 01 18:100, расположенный по адресу: Московская область, Подольский район, Краснопахорский сельский округ, вблизи д. Красная Пахра, № 50:27:002 01 18:101, расположенный по адресу: Московская область, Подольский район, Краснопахорский сельский округ, вблизи д. Красная Пахра, признанные, по делу также вещественными доказательствами, а также на иное имущество и денежные средства, на которое наложен арест в рамках данного дела - не снимать.

Апелляционным определением Московского городского суда от 15 июля 2021 года указанный приговор Таганского районного суда г. Москвы в части решения суда о не снятии ареста с земельных участков ООО «Пахра Филдз», ООО «Проектный оператор «Былово», ООО «Проектная компания «Юрово», а так же с иного имущества и денежных средств – отменен, уголовное дело направлено в этой части на новое судебное рассмотрение в тот же суд в порядке ст. 397 УПК РФ, в остальной части приговор – оставлен без изменения.

Из материалов дела следует, что в ходе предварительного расследования были наложены аресты в целях обеспечения гражданского иска и других имущественных взысканий на следующее имущество:

- на 100 % долей «Simplicity Holdings Limited» (регистрационный номер HE 201192), «Investclub Investments Limited» (регистрационный номер 1401822), «Ringbell Investments Limited» (регистрационный номер 1395645), «Eminota Limited» (регистрационный номер HE 172030), «Fexon International Limited», (регистрационный номер 022460), «Primi Limited» (регистрационный номер 29277);
- акции «Lemur Holdings», (регистрационный номер HE 172029) «Legendcatch Services Limited» (регистрационный номер HE 205000), «International Services and Trade Ltd» (регистрационный номер 114328), «Kingdom World, Inc.» (регистрационный номер 643413), «Amerito Limited» (регистрационный номер HE 147969), «Integrated Solutions Group» (регистрационный номер 03956231),

наложенный постановлением Тверского районного суда г. Москвы от 24.10.2013;

- на 100 % акций ОАО «Павелецкая» (ИНН 7709503180), ЗАО «Финансовый Центр Межбанковская Валютная Биржа» (ИНН 7730055742), наложенный постановлением Тверского районного суда г. Москвы от 16.10.2013
- на 100 % долей ООО «Марин Гарденс» (ИНН 7702342350), ООО «Играда» (ИНН 7702726780), ООО «Матрешка Молл» Павелецкая» (ИНН 7708730399), ООО «Батиаль» (ИНН 7708649187), ООО «Деметра» (ИНН 2465082899), ООО «Проектно-строительная компания АМК-Инвест» (ИНН 7703313257), ООО «Балтон Трейд» (ИНН 7723509787), наложенный постановлением Тверского районного суда г. Москвы от 16.10.2013;
- на 2-х комнатную квартиру, кадастровый номер объекта 77-77-06/096/2011-044, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Архитектора Власова, д.8, кв. 273 и машиноместо № 323, кадастровый номер объекта 77-77-07/092/2011-220, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Архитектора Власова, д.8, находящиеся в собственности Белова А.И., наложенный постановлением Тверского районного суда г. Москвы от 20.01.2012;
- на денежные средства на счету, принадлежащие Аблязову М.К., на сумму 11 920 490,83 руб., наложенный постановлением Тверского районного суда г. Москвы от 09.09.2011;
- на земельный участок с кадастровым номером 78:42:18327:86, принадлежащий Ткачеву А.Ю., расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, п. Шушары, территория предприятия «Детскосельское», наложенный постановлением Тверского районного суда г. Москвы от 14.04.2017;
- на 100% акций ЗАО «Логопарк Междуречье» (ИНН 3444144602), наложенный постановлением Тверского районного суда г. Москвы от 25.04.2013;
- на 100% акций Тортуга Лтд (Tortuga Ltd, Республика Сейшельские Острова), Лион Асиапак Лтд (Lion Asiapac Ltd, Республика Сейшельские Острова), Глобал Кинг Энтерпрайзес Лтд (Global King Enterprises Ltd, Республика Сейшельские Острова), наложенный постановлением Тверского районного суда г. Москвы от 09.04.2014;
- на 100 % долей ООО «Проектная компания «Орово» (ИНН 7715620252), ООО «Пахра Филдз» (ИНН 7715620118), ООО «Проектный оператор «Былово» (ИНН 7715620100), наложенный постановлением Тверского районного суда г. Москвы от 09.04.2014;
- на земельные участки с кадастровыми номерами 50:27:0020 118:100 (ООО «Пахра Филдз»), 50:27:0020 132:23 (ООО «ПК «Орово»), находящийся в Московской области, Подольском районе, Краснопахорский с.о., вблизи д. Красная Пахра, наложенный постановлением Тверского районного суда г. Москвы от 01.08.2012;
- на имущество, находящееся в управлении ООО «УК Флеминг Фэмили энд Партнерс»: на земельный участок с кадастровым номером: 50:27:0020-118:101 находящийся в Московской области, Подольском районе, Краснопахорский с.о. вблизи д. Красная Пахра, земельный участок с кадастровым номером

50:28:0050 421:235 и земельный участок вблизи с. Константиново, с кадастровым номером 50:28:0050 209:6, наложенный постановлением Тверского районного суда г. Москвы от 12.09.2012;

- на 100 % долей ООО «Строй-Элит» (ИНН 7709710035), ООО «ЦентрИнвест» (ИПН 7707607547), ООО «ИнвестХолдингСтрой» (ИПН 7702620706), наложенный постановлением Тверского районного суда г. Москвы от 27.03.2013;

- на 100% акций ЗАО «Логопарк Колпино» (ИНН 7840346053), ЗАО «Русская недвижимость» (ИНН 7701678340), ЗАО «Центральная Девелоперская компания» (ИНН 7704614391), ЗАО «Бизнес-элит» (ИПН 7706631554), наложенный постановлением Тверского районного суда г. Москвы от 27.03.2013;

- на земельные участки в Домодедовском районе Московской области с кадастровыми номерами 50:28:0050 212:6, 50:28:0050 313:38, 50:28:0050 313:39; д. Крюково 50:28:0050 209:4. д. Поливаново ООО «ЮнитИнвест», наложенный постановлением Тверского районного суда г. Москвы от 09.08.2012;

- на земельные участки в село Битягово с кадастровыми номерами

50:28:0050 421:453,	50:28:0050 421:465,	50:28:0050 421:478,
50:28:0050 421:450,	50:28:0050 421:462,	50:28:0050 421:474,
50:28:0050 421:287,	50:28:0050 421:311,	50:28:0050 421:489,
50:28:0050 421:501,	50:28:0050 421:513,	50:28:0050 421:525,
50:28:0050 421:510,	50:28:0050 421:522,	50:28:0050 421:534,
50:28:0050 421:546,	50:28:0050 421:297,	50:28:0050 421:539,
50:28:0050 421:290,	50:28:0050 421:310,	50:28:0050 421:455,
50:28:0050 421:467,	50:28:0050 421:440,	50:28:0050 421:452,
50:28:0050 421:464,	50:28:0050 421:477,	50:28:0050 421:480,
50:28:0050 421:492,	50:28:0050 421:504,	50:28:0050 421:516,
50:28:0050 421:528,	50:28:0050 421:540,	50:28:0050 421:533,
50:28:0050 421:545,	50:28:0050 421:296,	50:28:0050 421:312,
50:28:0050 421:490,	50:28:0050 421:502,	50:28:0050 421:459,
50:28:0050 421:469,	50:28:0050 421:442,	50:28:0050 421:454,
50:28:0050 421:466,	50:28:0050 421:479,	50:28:0050 421:295,
50:28:0050 421:481,	50:28:0050 421:493,	50:28:0050 421:505,
50:28:0050 421:517,	50:28:0050 421:529,	50:28:0050 421:514,
50:28:0050 421:526,	50:28:0050 421:538,	50:28:0050 421:309,
50:28:0050 421:543,	50:28:0050 421:294,	50:28:0050 421:447,
50:28:0050 421:459,	50:28:0050 421:471,	50:28:0050 421:444,
50:28:0050 421:456,	50:28:0050 421:468,	50:28:0050 421:484,
50:28:0050 421:496,	50:28:0050 421:508,	50:28:0050 421:520,
50:28:0050 421:532,	50:28:0050 421:544,	50:28:0050 421:537,
50:28:0050 421:300,	50:28:0050 421:482,	50:28:0050 421:494,
50:28:0050 421:483,	50:28:0050 421:461,	50:28:0050 421:473,
50:28:0050 421:446,	50:28:0050 421:458,	50:28:0050 421:470,
50:28:0050 421:443,	50:28:0050 421:299,	50:28:0050 421:485,
50:28:0050 421:497,	50:28:0050 421:509,	50:28:0050 421:529,

6

421:504,
421:506,
421:511.

50:28:0050 421:506,	50:28:0050 421:518,	50:28:0050 421:530,
50:28:0050 421:542,	50:28:0050 421:289,	50:28:0050 421:313,
50:28:0050 421:547,	50:28:0050 421:298,	50:28:0050 421:451,
50:28:0050 421:463,	50:28:0050 421:475,	50:28:0050 421:448,
50:28:0050 421:460,	50:28:0050 421:472,	50:28:0050 421:476,
50:28:0050 421:488,	50:28:0050 421:500,	50:28:0050 421:512,
50:28:0050 421:524,	50:28:0050 421:536,	50:28:0050 421:548,
50:28:0050 421:541,	50:28:0050 21:288,	50:28:0050 421:308,
50:28:0050 421:486,	50:28:0050 421:498,	50:28:0050 421:487,
50:28:0050 421:491,	50:28:0050 421:495,	50:28:0050 421:499,
50:28:0050 421:503,	50:28:0050 421:507,	50:28:0050 421:514,
50:28:0050 421:515,	50:28:0050 421:519,	50:28:0050 421:523,
50:28:0050 421:527,	50:28:0050 421:531,	50:28:0050 421:535,
50:28:0050 421:279,	50:28:0050 421:257,	50:28:0050 421:258,
50:28:0050 421:259,	50:28:0050 421:271,	50:28:0050 421:335,
50:28:0050 421:268,	50:28:0050 421:273,	50:28:0050 421:285,
50:28:0050 421:278,	50:28:0050 421:272,	50:28:0050 421:284,
50:28:0050 421:324,		421:008,

- на земельные участки с кадастровыми номерами: вблизи деревни Заболотье Московской области г. Домодедово ДНП «Серебряная подкова» 50:28:0050214:101; 50:28:0050214:53; 50:28:0050214:131; 50:28:0050214:153; 50:28:0050214:156; 50:28:0050214:172; 50:28:0050214:173; 50:28:0050214:21; 50:28:0050214:24; 50:28:0050214:25; 50:28:0050214:26; 50:28:0050214:27; 50:28:0050214:3; 50:28:0050214:38; 50:28:0050214:39; 50:28:0050214:4; 50:28:0050214:44; 50:28:0050214:46; 50:28:0050214:48; 50:28:0050214:5; 50:28:0050214:57; 50:28:0050214:6; 50:28:0050214:60; 50:28:0050214:68; 50:28:0050214:70; 50:28:0050214:72; 50:28:0050214:73; 50:28:0050214:75; 50:28:0050214:82; 50:28:0050214:84; 50:28:0050214:86; 50:28:0050214:9; 50:28:0050214:92;

- на земельные участки 50:28:0050 107:0003, расположенный в с/п.д. Павловское, 50:28:0050 421:19, 50:28:0050 421:20, 50:28:0050 421:130, 50:28:0050 421:22, расположенные в с. Битягово, 50:28:0050 313:23, 50:28:0050 313:31, расположенные в д. Поливаново, 50:28:0050 313:20, расположенный в д. Чулпаново, 50:28:0050 421:15, 50:28:0050 421:31, расположенные в д. Юсупово, 50:28:0050 421:13, 50:28:0050 313:0027, расположенные в д. Жуково, 50:28:0050 208:5, 50:28:0050 312:5, 50:28:0050 208:9, расположенные в д. Овчинки, 50:28:0050 618:20, расположенный в д. Авдотьино, 50:28:0050 212:3, 50:28:0050 212:4, расположенные в д. Заболотье, 50:28:0050 209:9, расположенный в с. Константиново, 50:28:0050 104:59, 50:28:0050 104:58, 50:28:0050 104:123 50:28:0050 104:124, 50:28:0000 000:210, наложенный постановлением Тверского районного суда г. Москвы от 09.08.2012;

- на 100 % акций ЗАО «Логопарк Толмачёво» (ИНН 5433166541), арестованные, которые наложенный постановлением Тверского районного суда г. Москвы от 25.01.2015;

10

- на земельные участки, расположенные в Домодедовском районе Московской области (СНТ «Серебряная подкова») с кадастровыми номерами 50:28:0050 214:46, 50:28:0050 214:337, 50:28:0050 214:340, наложенный наложен постановлением Тверского районного суда г. Москвы от 25.01.2015.

Поскольку приговором суда удовлетворен гражданский иск, то суд считает необходимым снять арест с денежных средств в сумме 11 920 490,83 руб., принадлежащих Аблязову М.К., который наложен постановлением Тверского районного суда г. Москвы от 09.09.2011 и обратить на указанные денежные средства взыскание в счет удовлетворенного гражданского иска.

Как следует из приговора суда в целях хищения денежных средств АО «БТА Банк» осужденные использовали организации ООО «Пахра Филдз», ООО «Проектный оператор «Былово», ООО «Проектная компания «Юрово» от имени которых заключили кредитные договора и похитили денежные средства АО «БТА Банк», которые были выданы под залог (ипотеку), в том числе земельных участков, принадлежащих указанным организациям, расположенных в Подольском районе Московской области по указанным адресам, при этом также в целях хищения имущества АО «БТА Банк» указанные договора залога (ипотеки) были расторгнуты на основании поддельных документов.

При таких данных, суд считает необходимым снять аресты: на 100 % долей ООО «Проектная компания «Юрово» (ИНН 7715620252), ООО «Пахра Филдз» (ИНН 7715620118), ООО «Проектный оператор «Былово» (ИНН 7715620100), которые наложены постановлением Тверского районного суда г. Москвы от 09.04.2014; на земельные участки с кадастровыми номерами 50:27:0020 118:100 (ООО «Пахра Филдз»), 50:27:0020 132:23 (ООО «ПК «Юрово»), находящийся в Московской области, Подольском районе, Краснопахорский с.о., вблизи д. Красная Пахра, который наложен постановлением Тверского районного суда г. Москвы от 01.08.2012; на имущество, находящееся в управлении ООО «УК Флеминг Фэмили энд Партнерс»: на земельный участок с кадастровым номером: 50:27:0020 118:101, находящийся в Московской области, Подольском районе, Краснопахорский с.о., вблизи д. Красная Пахра, земельный участок с кадастровым номером: 50:28:0050 421:235 и земельный участок вблизи с. Константиново, с кадастровым номером 50:28:0050 209:6, арест на которые наложен постановлением Тверского районного суда г. Москвы от 12.09.2012 и обратить взыскание на данное имущество в счет удовлетворенного гражданского иска.

Так же суд по этим же основаниям, исходя из установленных приговором суда судом фактических обстоятельств дела, считает необходимым снять арест: с 100 % долей «Simplicity Holdings Limited» (регистрационный номер HE 201192), «Investclub Investments Limited» (регистрационный номер 1401822), «Ringbell Investments Limited» (регистрационный номер 1395645), «Eminota Limited» (регистрационный номер HE 472030), «Fexon International Limited» (регистрационный номер 022460), «Primi Limited» (регистрационный номер 29277), акции «Lemur Holdings», (регистрационный номер HE 172029) «Legendcatch Services Limited» (регистрационный номер HE 205000), «International Services and Trade Ltd» (регистрационный номер 114328), «Kingdom World Inc.» (регистрационный номер

643413), «Amerito Limited» (регистрационный номер ИЕ 147969), «Integrated Solutions Group» (регистрационный номер 03956231), наложенный постановлением Тверского районного суда г. Москвы от 24.10.2013; на 100 % акций ОАО «Павелецкая» (ИНН 7709503180), ЗАО «Финансовый Центр Межбанковская Валютная Биржа» (ИНН 7730055742), наложенный постановлением Тверского районного суда г. Москвы от 16.10.2013; 100 % долей ООО «Марин Гарденс» (ИНН 7702342350), ООО «Играда» (ИНН 7702726780), ООО «Матрешка Молл» Павелецкая» (ИНН 7708730399), ООО «Батиаль» (ИНН 7708649187), ООО «Деметра» (ИНН 2465082899), ООО «Проектно-строительная компания АМК-Инвест» (ИНН 7703313257), ООО «Балтон Трейд» (ИНН 7723509787), наложенный постановлением Тверского районного суда г. Москвы от 16.10.2013; на 100% долей ООО «Строй-Элит» (ИНН 7709710035), ООО «ЦентрИнвест» (ИНН 7707607547), ООО «ИнвестХолдингСтрой» (ИНН 7702620706), наложенный постановлением Тверского районного суда г. Москвы от 27.03.2013; 100% акций ЗАО «Логопарк Колпино» (ИНН 7840346053), ЗАО «Русская недвижимость» (ИНН 7701678340), ЗАО «Центральная Девелоперская компания» (ИНН 7704614391), ЗАО «Бизнес-элита» (ИНН 7706631554), наложенный постановлением Тверского районного суда г. Москвы от 27.03.2013; на 100 % акций ЗАО «Логопарк Толмачёво» (ИНН 5433166541), наложенный постановлением Тверского районного суда г. Москвы от 25.01.2015 и обратить взыскание на данное имущество в счет удовлетворенного гражданского иска, поскольку указанные организации были подконтрольными осужденным и использовались в целях совершения преступления.

В остальной части в настоящее время оснований для снятия ареста с иного вышеуказанного имущества суд не находит, поскольку он наложен в целях обеспечения гражданского иска, приговор суда в этой части не исполнен, сведений о невозможности его исполнения не имеется, при этом лица, являющиеся в настоящее время собственниками этого имущества, которое было ими получено в результате преступных действий осужденных ссылаются на то, что они являются его добросовестными приобретателями, что подлежит установлению в рамках гражданского судопроизводства.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 115, 397 УПК РФ, суд

ПОСТАНОВИЛ:

Снять арест с денежных средств в сумме 11 920 490,83 руб., принадлежащих Аблязову М.К., который наложен постановлением Тверского районного суда г. Москвы от 09.09.2011 и обратить на указанные денежные средства взыскание в счет удовлетворенного гражданского иска.

Снять аресты: на 100 % долей ООО «Проектная компания «Юрово» (ИНН 7715620252), ООО «Пахра Филдз» (ИНН 7715620118), ООО «Проектный оперативный центр «Былово» (ИНН 7715620100), которые наложены постановлением Тверского районного суда г. Москвы от 09.04.2014; на земельные участки с кадастровыми

номерами 50:27:0020 118:100 (ООО «Пахра Филдз»), 50:27:0020 132:23 (ООО «ПК «Орово»), находящийся в Московской области, Подольском районе; Краснопахорский с.о., вблизи д. Красная Пахра, который наложен постановлением Тверского районного суда г. Москвы от 01.08.2012; на имущество, находящееся в управлении ООО «УК Флеминг Фэмили энд Партнерс»: на земельный участок с кадастровым номером: 50:27:0020 118:101, находящийся в Московской области, Подольском районе, Краснопахорский с.о., вблизи д. Красная Пахра, земельный участок с кадастровым номером: 50:28:0050 421:235 и земельный участок вблизи с. Константиново, с кадастровым номером 50:28:0050 209:6, арест на которые наложен постановлением Тверского районного суда г. Москвы от 12.09.2012 и обратиться взыскание на данное имущество в счет удовлетворенного гражданского иска.

Снять аресты: с 100 % долей «Simplicity Holdings Limited» (регистрационный номер HE 201192), «Investclub Investments Limited» (регистрационный номер 1401822), «Ringbell Investments Limited» (регистрационный номер 1395645), «Eminota Limited» (регистрационный номер HE 172030), «Fexon International Limited» (регистрационный номер 022460), «Primi Limited» (регистрационный номер 29277), акции «Lemur Holdings», (регистрационный номер HE 172029) «Legendcatch Services Limited» (регистрационный номер HE 205000), «International Services and Trade Ltd» (регистрационный номер 114328), «Kingdom World Inc.» (регистрационный номер 643413), «Amerigo Limited» (регистрационный номер HE 147969), «Integrated Solutions Group» (регистрационный номер 03956234), наложенный постановлением Тверского районного суда г. Москвы от 24.10.2013; на 100 % акций ОАО «Павелецкая» (ИНН 7709503180), ЗАО «Финансовый Центр Межбанковская Валютная Биржа» (ИНН 7730055742), наложенный постановлением Тверского районного суда г. Москвы от 16.10.2013; 100 % долей ООО «Марин Гарденс» (ИНН 7702342350), ООО «Играда» (ИНН 7702726780), ООО «Матрешка Молд» Павелецкая» (ИНН 7708730399), ООО «Батталь» (ИНН 7708649187), ООО «Деметра» (ИНН 2465082899), ООО «Проектно-строительная компания АМК-Инвест» (ИНН 7703313257), ООО «Балтон Трейд» (ИНН 7723509787), наложенный постановлением Тверского районного суда г. Москвы от 16.10.2013; на 100 % долей ООО «Строй-Элит» (ИНН 7709710035), ООО «ЦентрИнвест» (ИНН 7707607547), ООО «ИнвестХолдингСтрой» (ИНН 7702620706), наложенный постановлением Тверского районного суда г. Москвы от 27.03.2013; 100% акций ЗАО «Логопарк Колпино» (ИНН 7840346053), ЗАО «Русская недвижимость» (ИНН 7701678340), ЗАО «Центральная Девелоперская компания» (ИНН 7704614391), ЗАО «Бизнес-элит» (ИНН 7706631554), наложенный постановлением Тверского районного суда г. Москвы от 27.03.2013; на 100 % акций ЗАО «Логопарк Толмачёво» (ИНН 5433166541), наложенный постановлением Тверского районного суда г. Москвы от 25.01.2015 и обратиться взыскание на данное имущество в счет удовлетворенного гражданского иска.



В остальной части аресты на вышеуказанное недвижимое имущество не снимать.

Постановление может быть обжаловано в Московский городской суд в течении 10 суток со дня вынесения.

Судья:





Участие
вой суд

Прошито и пронумеровано
На 7 листах
Подлинник(и) хранятся
в материалах уголовного дела № 1-25/2020
в Таганском районном суде г. Москвы.

Судья:
Секретарь:



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ**
(Управление Росреестра по Москве)

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, 115191
тел. (495) 957-69-57 факс: (495) 954-28-63

E-mail: 77_upr@rosreestr.ru
<http://www.rosreestr.ru>

15 МАЯ 2019

№ 17-5126/2019

на № _____ от _____ ООО УК «Джи Ай Си Эм»

Генеральному директору
Барышкову Е.В.

Гоголевский б-р, д.11, эт. 1, комн. 28А,
г. Москва 119019

О результатах рассмотрения обращения

Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (далее – Управление) в порядке, установленном Федеральным законом от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации», рассмотрено Ваше обращение, поступившее 16.04.2019 письмом филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве от 15.04.2019 № 2.16/08285, по вопросу предоставления разъяснений о статусе «архивный» земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020118:101.

По результатам рассмотрения представленного обращения сообщаем следующее.

В своей деятельности Управление руководствуется положениями Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации), а также иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Согласно данным кадастра недвижимости Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) 02.12.2016 филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве земельному участку с кадастровым номером 50:27:0020118:101 присвоен статус «архивный» на основании Решения Троицкого районного суда г. Москвы от 18.12.2015.

В силу положений п. 12 Приказа Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943 «Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной

регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки» (далее - Приказ) статус «архивная» присваивается неактуальной на любой текущий момент времени записи о характеристиках объекта недвижимости в связи со снятием с учета объекта недвижимости. В записи об объекте недвижимости со статусом «архивная» всем сведениям присваивается статус «архивные».

При снятии объекта недвижимости с государственного кадастрового учет соответствующим записям ЕГРН, а также разделу ЕГРН присваивается статус «архивная» («архивный») (п. 16 Приказа).

Вместе с тем по данным реестра прав ЕГРН в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020118:101 зарегистрированы права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев-Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Содружество», а также аресты, препятствующие осуществлению регистрационных действий на основании:

- Определения Троицкого районного суда г. Москвы от 30.06.2015 №2-2035/2015;

- Постановления Тверского районного суда г. Москвы от 12.09.2012, по уголовному делу №280011.

До настоящего момента процессуальные документы о прекращении указанных арестов в Управление не поступали.

С учетом вышесказанного с целью получения сведений об актуальности данных ограничений Управлением направлены запросы в Троицкий, Тверской районные суды, а также в Следственный департамент МВД России.

До настоящего момента ответы на указанные запросы в Управление не поступили.

Дополнительную информацию по вопросам государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним Вы можете получить на официальном сайте Управления на портале Росреестра: www.rosreestr.ru, а также по справочным телефонам: 8(499)795-73-39, 8 (800) 100-34-34.

Начальник межмуниципального
отдела регистрации недвижимости
по Новомосковскому и Троицкому
административным округам г. Москвы

Алексей Викторович Грибачев
8(499)795-74-19

Д.В. Кудинова

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

«18» декабря 2015 года

г. Москва

Троицкий районный суд г. Москвы в составе председательствующего судьи Бычкова А.В., при секретаре Смирновой Е.М., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-2035/2015 по иску Межрайонного природоохранного прокурора г. Москвы в защиту прав и законных интересов Российской Федерации и неопределенного круга лиц к ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» о признании недействительным образование земельного участка, исключении записи государственного кадастрового учета, признании права собственности отсутствующим,

УСТАНОВИЛ:

Межрайонный природоохранный прокурор г. Москвы обратился в суд в порядке ст.45 ГПК РФ в защиту прав и законных интересов Российской Федерации и неопределенного круга лиц с иском к ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи», являющейся доверительным управляющим рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество», владельцы инвестиционных паев которого являются сосособственниками земельного участка, в котором, с учетом уточненных требований (т.1 л.д.83-87) просил: признать недействительным образование земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020118:101, общей площадью 764000 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, поселение Краснопахорское, вблизи дер. Красная Пахра, в границах которого расположены водные объекты; исключить из государственного кадастра недвижимости запись государственного кадастрового учета об указанном земельном участке; признать отсутствующим право собственности Владельцев инвестиционных паев – Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество» на данный земельный участок.

В обоснование заявленных требований указал, что в ходе проверки установлено, что в состав образованного земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020118:101, включены водные объекты – два русловых пруда и участок русла ручья без названия (левобережного притока реки Пахра) и их береговая полоса. Указанные водные объекты и их береговая полоса законом отнесены к объектам общего пользования, приватизация которых запрещена. Нахождение в частной собственности земельного участка, в границы которого включены поверхностные воды и береговая полоса, влечет за собой нарушение интересов Российской Федерации, а также законных прав, свобод и интересов неопределенного круга лиц на равный доступ к земельным участкам общего пользования.

В судебном заседании представитель истца - помощник прокурора Авсиевич И.В. исковые требования поддержала.

Представитель истца ТУ Росимущества в г. Москве, осуществляющего правомочия собственника Российской Федерации на территории субъекта РФ - г. Москвы, по доверенности Ветров Н.Е. в судебном заседании исковые требования поддержал.

Представитель ответчика ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» по доверенности Шилина В.М. в судебное заседание явилась, против удовлетворения исковых требований возражала, по основаниям, изложенным в письменном отзыве (т.2 л.д.89-99) указывая на то, истцом избран ненадлежащий способ защиты нарушенного права, приватизация земельного участка и последующие сделки с земельным участком не оспариваются и являются законными, истцом пропущен срок исковой давности.

Представитель третьего лица - Департамента городского имущества города Москвы Кулешов В.Ю. в судебном заседании исковые требования поддержал.

Представитель 3-го лица ООО «Пахра Филдз» по доверенности Тимошин В.А. в судебное заседание явился, против удовлетворения исковых требований возражал.

Временный управляющий ООО «Пахра Филдз» Целиков Д.В., назначенный определением Арбитражного суда г. Москвы от 28 мая 2015 г. (т.1 л.д.162-163), в судебное за-

седание не явился. Ранее участвовавший в деле представитель временного управляющего извещен надлежащим образом о месте и времени рассмотрения дела. Представление временным управляющим, имеющим почтовый адрес в виде а/я 1137, непосредственно перед судебным заседанием распоряжения об отзыве доверенности, свидетельствует о злоупотреблении процессуальными правами. В связи с этим, дело рассмотрено в отсутствие временного управляющего третьего лица.

Представитель третьего лица – Компании «Варна Лимитед» по доверенности Колодилов О.В. в судебном заседании возражал против удовлетворения требований по основаниям, изложенным в письменном отзыве (т.2 л.д.100-102), указывая на то, что в материалах дела отсутствуют доказательства, что водные объекты являются незамкнутыми, спорный участок был предоставлен на основании судебного решения.

Представитель третьего лица – АО «БТА «Банк» по доверенности Очерет В.А. в судебном заседании также возражал против удовлетворения исковых требований.

Третьи лица - Управление Росреестра по Москве, Московско-Окское бассейновое водное управление Росводресурсов, ООО «Современные агротехнологии» явку представителей не обеспечили, извещены надлежащим образом, Управление Росреестра представило заявление о рассмотрении дела в их отсутствие в связи с чем, дело рассмотрено в отсутствие представителей указанных третьих лиц.

Суд, выслушав явившихся участников процесса, исследовав материалы дела, находит искивые требования подлежащими удовлетворению, по следующим основаниям:

Судом установлено, что согласно кадастровой выписке, 12.01.2006 г. в государственный кадастр недвижимости внесены сведения об образовании земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020118:101 (ранее кадастровый номер 50:27:0020118:0101), площадью 764000 кв.м., расположенного в настоящее время, в связи с изменением с 01.07.2012 г. границ между Москвой и Московской областью по адресу: г. Москва, поселение Краснопахорское, вблизи дер. Красная Пахра (т.1 л.д.92-124).

При постановке на кадастровый учет земельного участка была установлена категория земель - «земли сельскохозяйственного назначения», разрешенное использование – «для сельскохозяйственного производства» (т.2 л.д.87-88). В настоящее время земельный участок имеет категорию: «земли населенных пунктов», разрешенное использование: «для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей».

Согласно уведомления филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве, отсутствуют документы, на основании которых в государственный кадастр недвижимости внесены сведения о земельном участке с кадастровым номером 50:27:0020118:101 (т.1 л.д.125-126).

По сведениям Управления Росреестра по Москве материалы регистрационного дела в Управлении также отсутствуют (т.1 л.д.127).

В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, 03.02.2005 года зарегистрировано право государственной собственности в лице Министерства имущественных отношений Московской области на указанный земельный участок (т.1 л.д.10-11).

На основании решения Арбитражного суда Московской области от 18.11.2005 г., распоряжения Министерства имущественных отношений Московской области №2105 от 13.12.2005 г. был заключен договор купли-продажи от 16.12.2005 г., по которому земельный участок с кадастровым номером 50:27:0020118:101 был продан ООО «Современные агротехнологии» (т.2 л.д.87-88).

По договору купли-продажи спорный земельный участок ООО «Современные агротехнологии» был продан ООО «Пахра Филдз», о чем в ЕГРП 17.04.2007 г. произведена запись регистрации (т.1 л.д.10-11).

В соответствии с решением Единичного участника ООО «Пахра филдз»-компания «Варна Лимитед» и актом приема-передачи от 10.09.2010 года спорный земельный участок передан в общую долевую собственность владельцев инвестиционных паев – Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество» (т.2 л.д.24-31).

Управляющая компания «Джи Эйч Пи» осуществляющая доверительное управление Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Содружество», в силу Главы 53

ГК РФ осуществляет полномочия собственника в отношении имущества, являющегося объектом доверительного управления и в соответствии с п.3 ст.11 Федерального закона от 29.11.2001 №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» выступает ответчиком по искам в суде в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению паевым инвестиционным фондом (т.2 л.д.53).

Право собственности Владельцев инвестиционных паев – Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество» на спорный земельный участок зарегистрировано в ЕГРП 13.11.2010 г. (т.1 л.д.10-11).

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 08.07.2015 г. признана недействительной сделка по передаче ООО «Пахра Филдз» земельного участка площадью 764000 кв.м. в счет оплаты прав рентного Закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество» (т.1 л.д.179-203).

Указанным решением суда отказано в удовлетворении требований о применении последствий недействительности сделки в виде возврата земельного участка в собственность ООО «Пахра Филдз» и погашении в ЕГРП прав на инвестиционные паи, в связи с отсутствием возможности применения двусторонней реституции.

Таким образом, право собственности Владельцев инвестиционных паев – Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество» на земельный участок не прекращено, запись в ЕГРП о правах не погашена. В соответствии с пунктом 1 статьи 2 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

По сведениям Московско-Окского бассейнового водного управления - Отдела водных ресурсов по г. Москве, Федерального государственного бюджетного учреждения «Центральное управление по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды» в границах земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020118:101 расположены водные объекты – русловые 3-й и 4-й Пахорские пруды, образованные путем возведения плотин на ручье Пахорский; ручей Пахорский и река Оранка, притоки реки Пахра. Код водного объекта в государственном водном реестре реки Оранка - 09010101612299000000370. Водные объекты – 3-й и 4-й Пахорские пруды, ручей Пахорский и река Оранка в соответствии с п.1 ст.8 Водного Кодекса РФ от 03.06.2006 №74-ФЗ находятся в федеральной собственности. Указанные объекты имеют гидравлическую связь между собой и с рекой Пахрой (т.1 л.д.13-14,19-23).

В соответствии со ст.ст. 7-9 Водного Кодекса РФ от 16.11.1995 г., действовавшего на дату образования земельного участка и совершения сделки по передаче его в собственность ООО «Современные агротехнологии», к видам водных объектов отнесены поверхностные водные объекты, которые подразделяются, в том числе на поверхностные водотоки и водохранилища для них, поверхностные водоемы.

В соответствии со ст.11 Водного кодекса РФ от 16.11.1995 г., поверхностным водоемом являлся пруд, который по смыслу ч. 3 ст. 11 указанной статьи не должен являться обособленным объектом.

Согласно ранее действующей ст. 1 Водного кодекса РФ обособленный водный объект (замкнутый водоем) - небольшой по площади и непроточный искусственный водоем, не имеющий гидравлической связи с другими поверхностными водными объектами.

В силу ст. ст. 33, 34, 40 ранее действующего Водного кодекса РФ водные объекты находятся в собственности Российской Федерации.

В Российской Федерации устанавливается федеральная собственность на водные объекты. Обособленные водные объекты (замкнутые водоемы) могут находиться в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований и в частной собственности в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.

В собственности граждан и юридических лиц могут находиться обособленные водные объекты (замкнутые водоемы).

Водный кодекс РФ от 3 июня 2006 года N 74-ФЗ, действующий с 01.01.2007 г. устанавливает понятие водного объекта как природный или искусственный водоем, водоток либо иной объект, постоянное или временное сосредоточение вод в котором имеет характерные формы и признаки водного режима.

Согласно ст. 5 Водного кодекса РФ к поверхностным водным объектам среди прочих относятся водотоки (реки, ручьи, каналы) и пруды.

В силу ст. 6 Водного кодекса РФ поверхностные водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, являются водными объектами общего пользования, то есть общедоступными водными объектами, если иное не предусмотрено данным Кодексом.

Согласно ч. 1 ст. 8 Водного кодекса РФ, водные объекты находятся в собственности Российской Федерации (федеральной собственности), за исключением случаев, установленных частью 2 настоящей статьи, согласно которой пруд, обводненный карьер, расположенные в границах земельного участка, принадлежащего на праве собственности субъекту Российской Федерации, муниципальному образованию, физическому лицу, юридическому лицу, находятся соответственно в собственности субъекта Российской Федерации, муниципального образования, физического лица, юридического лица, если иное не установлено федеральными законами.

Из указанных правовых норм следует, что пруд может находиться в частной собственности лишь тогда, когда он полностью располагается в границах земельного участка, то есть окружен землей со всех сторон, в отсутствие поверхностной гидравлической связи такого объекта с иными поверхностными водными объектами.

Указанная позиция также подтверждается определением Верховного Суда РФ от 23 октября 2015 г. по делу №308-ЭС15-13761.

В соответствии с Положением о территориальном органе федерального агентства водных ресурсов, утвержденного Приказом Министерством природных ресурсов России от 11 октября 2007 года, территориальный орган Росводресурсов осуществляет государственный мониторинг водных объектов и организацию его проведения (п.4.6.3).

Согласно Положения о федеральной службе по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды, утвержденного постановлением Правительства РФ от 23 июля 2004 г. №372, Росгидромет в пределах своей компетенции осуществляет государственный учет поверхностных вод и ведение государственного водного кадастра в части поверхностных водных объектов в порядке, установленном законодательством РФ (п.5.4.1).

Таким образом, указанными уполномоченными организациями в пределах своей компетенции даны заключения о том, что расположенные на земельном участке пруды образованы в результате создания гидротехнических сооружений на водотоке, пруды имеют гидравлическую связь с иными поверхностными водными объектами, то есть являются элементами гидрографической сети - русловыми прудами. Также в границах участка находятся водотоки - ручей Пахорский, река Оранка, которая учтена в государственном водном реестре.

Компанией Варна Лимитед представлено заключение АО «Группа Компаний ШАНЭКО» согласно которого, по данным космоснимков в 2005 г. 2 пруда уже были расположены на исследуемом участке. По данным настоящего обследования указанные пруды соединяются между собой ручьем и имеют водовыпуски (т.2 л.л.101-124).

Вместе с тем, вывод заключения о том, что в процессе натурного обследования не удалось зафиксировать наличие гидравлической связи между системой прудов «верхний» и «нижний» и общей гидрографической сетью страны, исходя из положений ст.ст.59, 60 ГПК РФ не может быть признан достоверным, поскольку опровергается заключениями вышеуказанных компетентных органов, осуществляющих государственные полномочия в отношении поверхностных вод о том, что спорный пруды являются русловыми и имеют гидравлическую связь с другими водными объектами, в том числе рекой Пахрой.

Расположенные на земельном участке с кадастровым номером 50:27:0020118:101 проточные, не замкнутые водные объекты, имеющие гидравлическую связь с другими поверхностными водными объектами, на момент образования земельного участка не могли быть отнесены к обособленным водным объектам (замкнутым водоемам), соответственно, находятся в федеральной собственности и не могли быть переданы в собственность юридического лица.

Согласно ст. 102 ЗК РФ, в редакции, действующей на момент образования земельного участка, к землям водного фонда относятся земли, занятые водными объектами, а также земли, выделяемые для установления гидротехнических сооружений.

Действующая редакция ст.102 ЗК РФ содержит прямой запрет на образование земельных участков на землях, покрытых поверхностными водами.

Как предусмотрено п.п.1,2 ст.7 ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на категории, в том числе: земли сельскохозяйственного назначения; земли водного фонда. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

При постановке на кадастровый учет весь земельный участок с кадастровым номером 50:27:0020118:101 был отнесен к категории земель - «земли сельскохозяйственного назначения».

Согласно п.1 ст. 8 ЗК РФ, в редакции, действовавшей на дату образования спорного земельного участка, отнесение земель к категориям, перевод их из одной категории в другую осуществляются: в отношении земель, находящихся в федеральной собственности - Правительством Российской Федерации.

Как предусмотрено п.3 ст.8 ЗК РФ нарушение установленного настоящим Кодексом, федеральными законами порядка перевода земель из одной категории в другую является основанием признания недействительными актов об отнесении земель к категориям, о переводе их из одной категории в другую.

Порядок перевода земель водного фонда или земельных участков в составе таких земель в другую категорию предусмотрен ст.12 Федерального закона от 21.12.2004 N 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», при этом, приведенные в статье случаи перевода не могут быть отнесены к спорному земельному участку.

Согласно п.1 ст.14 указанного Федерального закона отнесение земель или земельных участков в составе таких земель к одной из установленных Земельным кодексом Российской Федерации категорий земель является обязательным.

В судебном заседании установлено, что часть образованного земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020118:101 находится под водными объектами, которые при образовании земельного участка и постановке его на кадастровый учет должны были быть отнесены к землям водного фонда, а не сельскохозяйственного назначения, что свидетельствует о нарушении установленного, согласно положений ст.ст.7-8 ЗК РФ правового режима земель исходя из их принадлежности к той или иной категории.

Доказательств, подтверждающих, что на момент образования земельного участка и постановки его на кадастровый учет состоялся перевод части земельного участка водного фонда в составе целого участка в земли сельскохозяйственного назначения, ответчиком, в нарушение требований ст.56 ГПК РФ не представлено.

Согласно п.2 ст.14, п.2 ст.19 Федерального закона от 02.01.2000 №28-ФЗ «О государственном земельном кадастре», действовавшем на дату образования земельного участка и постановке его на государственный кадастровый учет, в едином государственном реестре земель содержатся сведения о земельных участках, в том числе: категория земель и разрешенное использование земельного участка. Для проведения государственного кадастрового учета земельных участков в органы, осуществляющие деятельность по ведению государственного земельного кадастра предоставляются, в том числе: правоустанавливающие документы на земельные участки и документы о межевании земельных участков.

Оценивая представленные доказательства, суд приходит к выводу о том, что спорный земельный участок был образован и поставлен на кадастровый учет с нарушениями вышеуказанных требований земельного и водного законодательства, положений ст.ст.14, 19 ранее действовавшего Федерального закона от 02.01.2000 №28-ФЗ «О государственном земельном кадастре», так как сведения о нахождении всего земельного участка на землях сельскохозяйственного назначения не соответствовали действительности, поскольку в состав указанного земельного участка включены земли водного фонда.

Кроме этого, формирование земельного участка произведено в нарушение раздела 2 Инструкции по межеванию земель, утвержденной Роскомземом 08.04.1996, а также п.9 Методических рекомендаций по проведению межевания объектов землеустройства (утв. Росземкадастром 17.02.2003), без изучения геодезических, картографических и других исходных документов, без учета фактически сложившихся границ земельного участка, не занятого водными объектами.

Таким образом, на основании абз.2 п.3 ст.20 ФЗ №28-ФЗ имелись основания для отказа в проведении государственного кадастрового учета.

Тот факт, что на момент образования земельного участка, земли сельскохозяйственного назначения и земли водного фонда в составе участка находились в государственной собственности, не может свидетельствовать о законности образования земельного участка, поскольку в силу требований ст.8 ЗК РФ земельные участки должны были быть отнесены к разным категориям.

В судебном заседании установлено, что образование земельного участка осуществлено с нарушением требований законодательства, в связи с чем, подлежат удовлетворению требования об исключении записи государственного кадастрового учета о земельном участке с кадастровым номером 50:27:0020118:101.

В силу действующих положений ст. 1 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" проведение государственного кадастрового учета недвижимого имущества подтверждает существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи.

Из указанных положений закона следует, что объектом гражданских прав является сформированный земельный участок, поставленный на кадастровый учет.

В связи с тем, что подлежит исключению запись государственного кадастрового учета о земельном участке, а земельный участок как объект недвижимого имущества, исходя из положений ст.16 Федерального закона №221-ФЗ прекращает свое существование, спорный земельный участок подлежит снятию с кадастрового учета.

Кроме этого, в соответствии с п.2 ст.15 Земельного Кодекса РФ от 25.10.2001, земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в собственность граждан и юридических лиц, за исключением земельных участков, которые в соответствии с настоящим Кодексом, федеральными законами не могут находиться в частной собственности.

В соответствии с ч.2, п.3 ч.5 ст.27 Земельного Кодекса РФ от 25.10.2001 в редакции от 21.07.2005 г., действовавшей на момент совершения сделки по передаче в собственность ООО «Современные агротехнологии» спорного земельного участка, земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Ограничиваются в обороте находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки, занятые находящимися в государственной или муниципальной собственности объектами в составе водного фонда.

Положения п.8 ст.28 Федерального закона от 21.12.2001 №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» содержат прямой запрет на отчуждение земельных участков в составе земель водного фонда, а также земель общего пользования, к которым, в том числе, отнесены водные объекты.

Таким образом, часть земельного участка, занятого объектами в составе водного фонда не подлежала отчуждению из государственной собственности в собственность

юридического лица в силу прямых запретов, установленных действующим законодательством.

Согласно ст.25 ЗК РФ права на земельные участки возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Как предусмотрено п.2 ст.261 ГК РФ, в редакции, действовавшей на дату образования земельного участка и совершения сделки по его отчуждению ООО «Современные агротехнологии», если иное не установлено законом, право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой и замкнутые водоемы, находящиеся на нем лес и растения.

Исходя из указанных положений закона, при продаже земельного участка из государственной собственности, переход к ООО «Современные агротехнологии» права собственности не распространялся на объекты водного фонда, расположенные на участке, так как они не являются замкнутыми водоемами.

Положения статьи 8 Водного кодекса РФ о прудах, которые могут находиться в частной собственности, не распространяются на русловые пруды, то есть водные объекты, созданные на руслах поверхностных водотоков.

Таким образом, в силу прямого указания закона водные объекты, расположенные на спорном земельном участке, могут находиться исключительно в федеральной собственности, а не в собственности Владельцев инвестиционных паев – Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество».

В соответствии со ст.209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Согласно абз. 4 пункта 52 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ N 22 от 29.04.2010 года "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" в случаях, когда запись в ЕГРП нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения, оспаривание зарегистрированного права может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права отсутствующим.

В данном случае право Российской Федерации и неопределенного круга лиц может быть защищено только путем предъявления иска о признании права отсутствующим, так как права собственников формально опосредованы реестровыми записями в отношении земельного участка.

Поскольку спорный земельный участок подлежит снятию с кадастрового учета и, тем самым, прекращает свое существование как объект недвижимого имущества, подлежат удовлетворению требования истца о признании отсутствующим права собственности Владельцев инвестиционных паев – Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество» на земельный участок, что позволит в полной мере восстановить права Российской Федерации.

Соответственно, доводы ответчика о том, что истцом избран не надлежащий способ защиты нарушенного права, суд находит несостоятельными.

Доводы ответчика о том, что приватизация земельного участка, а также последующие сделки с ним не оспаривались не имеют правового значения для рассматриваемого спора, поскольку истцом избран иной способ восстановления нарушенного права.

При этом, исходя из того, что земельный участок с кадастровым номером 50:27:0020118:101 сформирован и поставлен на кадастровый учет как единый объект землепользования без определения границ земельного участка без водных объектов и их береговой полосы, то признание права собственности отсутствующим следует признать на весь участок, как сформированный с нарушением водного и земельного законодательства.

Запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним о праве собственности на земельный участок подлежит погашению.

Исходя из положений ст.6 Водного Кодекса РФ поверхностные водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, являются водными объектами общего пользования, то есть общедоступными объектами. Каждый гражданин вправе иметь доступ к водным объектам общего пользования и бесплатно использовать их для личных и бытовых нужд.

Таким образом, обращение прокурора с настоящим иском в суд связано с защитой прав, свобод и законных интересов неопределенного круга лиц и интересов Российской Федерации, то есть отвечает требованиям ст.45 ГПК РФ.

Доводы ответчика, 3-го лица компании «Варна Лимитед», опровергаются собранными по делу доказательствами, которыми установлено, что расположенные на земельном участке проточные, не замкнутые водные объекты, имеющие гидравлическую связь с другими поверхностными водными объектами, на момент образования земельного участка не могли быть отнесены к обособленным водным объектам (замкнутым водоемам), соответственно спорный земельный участок сформирован с нарушением требований закона.

Доводы представителя 3-го лица компании «Варна Лимитед» о том, что земельный участок был продан ООО «Современные агротехнологии» во исполнение решения Арбитражного суда Московской области от 18 ноября 2005 г., не могут свидетельствовать о том, что изначально спорный земельный участок был образован и постановлен на кадастровый учет в соответствии с требованиями закона, поэтому, указанные доводы суд находит несостоятельными.

Вопреки доводам ответчика о пропуске срока исковой давности, суд полагает такой срок не подлежащим применению при разрешении настоящего спора.

С учетом требования об обеспечении общедоступности данных водных объектов и специфики владения ими Российской Федерацией, исключающей возможность владения и пользования иными лицами, истцом предъявлен иск, который не является виндикационным.

Истцом заявлен иск о признании отсутствующим права собственности на спорный объект, который имеет негативный характер, поскольку удовлетворение данного иска в полной мере восстанавливает нарушенное право Российской Федерации и потребность в иных способах защиты отсутствует.

Так как допущенное нарушение не сопряжено с лишением владения Российской Федерации водными объектами, находящимися на спорном земельном участке, исковая давность на данные требования не распространяется (статья 208 Гражданского кодекса РФ).

Таким образом, суд находит исковые требования подлежащими удовлетворению. На основании изложенного, руководствуясь ст.ст.194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования Межрайонного природоохранного прокурора г. Москвы - удовлетворить.

Признать недействительным образование земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020118:101, общей площадью 764000 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, поселение Краснопахорское, вблизи дер. Красная Пахра.

Исключить из государственного кадастра недвижимости запись государственного кадастрового учета о земельном участке с кадастровым номером 50:27:0020118:101, общей площадью 764000 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, поселение Краснопахорское, вблизи дер. Красная Пахра.

Признать отсутствующим право собственности Владельцев инвестиционных паев – Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество» на земельный участок с кадастровым номером 50:27:0020118:101, общей площадью 764000 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, поселение Краснопахорское, вблизи дер. Красная Пахра.

Решение суда является основанием для погашения в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи о праве собственности Владельцев инвестиционных паев – Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда

«Содружество» на вышеуказанный земельный участок и снятии земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020118:101 с кадастрового учета.

Решение может быть обжаловано в Московский городской суд через Троицкий районный суд г. Москвы в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья

Судья _____
Секретарь _____



А.В. Бычков

30 июня 2015 года

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

Судья Троицкого районного суда г. Москвы Бычков А.В., рассмотрев заявление истца Межрайонного природоохранного прокурора г. Москвы о принятии мер по обеспечению иска по гражданскому делу №2-2035/2015 по иску Межрайонного природоохранного прокурора г. Москвы в защиту прав и законных интересов Российской Федерации и неопределенного круга лиц к ООО УК «ДЖИ ЭЙЧ ПИ» о признании недействительным образование земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020118:101, общей площадью 764 000 кв. м., исключения записи государственного кадастрового учета, признания права собственности отсутствующим,

УСТАНОВИЛ:

Межрайонный природоохранительный прокурор г. Москвы обратился в суд в порядке ст.45 ГПК РФ в защиту прав и законных интересов Российской Федерации и неопределенного круга лиц с иском к ООО УК «ДЖИ ЭЙЧ ПИ» о признании недействительным образование земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020118:101, общей площадью 764 000 кв. м., расположенного по адресу: г. Москва, поселение Краснопахорское, вблизи дер. Красная Пахра, исключении записи государственного кадастрового учета, признания права собственности отсутствующим.

В исковом заявлении истцом заявлено требование о принятии мер по обеспечению иска в виде запрета совершения регистрационных действий на указанное имущество.

В соответствии со ст.139 ГПК РФ обеспечение иска допускается во всяком положении дела, если не принятие мер по обеспечению иска может затруднить или сделать невозможным исполнение решения суда.

Согласно ч.3 ст.140 ГПК РФ меры по обеспечению иска должны быть соразмерны заявленному истцом требованию.

Суд находит ходатайство о принятии мер по обеспечению иска подлежащим удовлетворению, так как непринятие мер по обеспечению иска может затруднить или сделать невозможным исполнение решения суда, и считает необходимым запретить Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве совершать регистрационные действия с указанным имуществом.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст.139, 140, 224, 225 ГПК РФ, суд

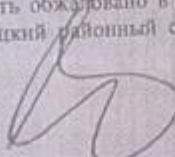
ОПРЕДЕЛИЛ:

Заявление Межрайонного природоохранного прокурора г. Москвы о принятии мер по обеспечению иска - удовлетворить.

В целях обеспечения иска запретить Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве совершать регистрационные действия в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020118:101, общей площадью 764 000 кв. м., расположенного по адресу: г. Москва, поселение Краснопахорское, вблизи дер. Красная Пахра.

Определение может быть обжаловано в Московский городской суд путем подачи частной жалобы через Троицкий районный суд г. Москвы в течение 15 дней со дня вынесения определения.

Судья



Бычков А.В.

352

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

12 сентября 2012 года

гор. Москва

Тверской районный суд гор. Москвы в составе: председательствующего судьи Неверовой Т.В., при секретаре Газаевой Г.И., рассмотрев в открытом судебном заседании постановление старшего следователя по ОВД 1 отдела Управления по расследованию организованной преступной деятельности Следственного департамента МВД России Будило Н.Н. о возбуждении ходатайства о наложении ареста на имущество, по уголовному делу № 280011,

УСТАНОВИЛ:

В производстве старшего следователя по ОВД управления по расследованию организованной преступной деятельности Следственного департамента МВД России Будило Н.Н. находится уголовное дело № 280011, возбужденное 3 марта 2010г. в отношении Аблязова М.К., Трофимова А.Г., Волкова А.Д., Кононко И.В., Пака Д.В., Бондаренко А.В., Белова А.И., Воротишцева Д.А., Солодченко Р.В. по признакам преступлений, предусмотренных ст. 159 ч.4, ст. 165 ч.3 п.п. «а, б», ст. 174.1 ч. 4, ст. 327 ч.ч.2, 3 УК РФ, а в отношении Аблязова М.К. также и по признакам преступления, предусмотренного ст.ст. 30 ч.3, 201 ч.2 УК РФ.

Органом предварительного расследования Аблязов М.К. и его соучастники обвиняются в совершении преступлений, предусмотренных ст. 159 ч.4; ст. 174.1 ч.3; ст.ст. 30 ч.3, 201 ч.2; 165 ч.3 п.п. «а, б»; ст. 327 ч.ч.2,3 УК РФ.

Предварительным расследованием дела установлено, что в период с мая по сентябрь 2006 года в целях хищения денежных средств АО «БТА Банк» Аблязов М.К., Волков А.Д., Удовенко А.А. и иные соучастники организованной преступной группы разработали схему хищения денежных средств Банка с использованием компаний «Global King Enterprises Limited», «Lion Asiapac Limited», «Tortuga Limited», «Highbond Associates Limited», «Netgold Services Limited», «Rimos Limited», «Starwood Contracts Limited», «Toros Limited», «Winterra Holdings Limited», «Adorna Investments Limited», «Prunus Holdings Limited», ООО «Пахра Филдз», ЗАО «Русская Недвижимость», ООО «ИнвестХолдингСтрой».

В ходе реализации данной схемы компании «Global King Enterprises Limited», «Lion Asiapac Limited», «Tortuga Limited», «Highbond Associates Limited», «Netgold Services Limited», «Rimos Limited», «Starwood Contracts Limited», «Toros Limited», «Winterra Holdings Limited», «Adorna Investments Limited», «Prunus Holdings Limited» по договорам займа получили от АО «БТА Банк» денежные средства на общую сумму не менее 1 759 303 035 рублей и 401 000 000 долларов США и перечислили полученные суммы в адрес ООО «Пахра Филдз», ЗАО «Русская Недвижимость», ООО «ИнвестХолдингСтрой», которые, в свою очередь, на указанные средства приобрели под строительство ряд земельных участков, в том числе:

— земельный участок с кадастровым номером 50:27:002 01 18:0101 общей площадью 764 000 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Подольский район, Краснопахорский с.о., вблизи дер. Красная Пахра (ООО «Пахра Филдс»);

383

— земельный участок с кадастровым номером 50:28:005 04 21:235 общей площадью 922 000 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, юго-восточная часть квартала 50:28:005 04 21 (ООО «ИнвестХолдингСтрой»),

— земельный участок с кадастровым номером 50:28:005 02 09:006, общей площадью 275 000 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново (ЗАО «Русская Недвижимость»).

После чего, не желая возвращать кредит и платить по нему проценты, Аблязов М.К., в соучастии с Волковым А.Д., Удовенко А.А. и неустановленными лицами, изготовившими по его указанию подложные соглашения о расторжении договоров ипотеки между ООО «Пахра Филдз», ЗАО «Русская Недвижимость», ООО «ИнвестХолдингСтрой» и АО «БТА Банк», дал указание неустановленным соучастникам представить их в Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области для последующей регистрации.

Тем самым кредиты, выданные «Global King Enterprises Limited», «Lion Asiapac Limited», «Tortuga Limited», «Highbond Associates Limited», «Netgold Services Limited», «Rimos Limited», «Starwood Contracts Limited», «Toros Limited», «Winterra Holdings Limited», «Adorna Investments Limited», «Prunus Holdings Limited», ничем не были обеспечены, и земельные участки в результате преступных действий Аблязова М.К., Волкова А.Д., Удовенко А.А. и не установленных следствием лиц получены ООО «Пахра Филдз», ЗАО «Русская Недвижимость», ООО «ИнвестХолдингСтрой».

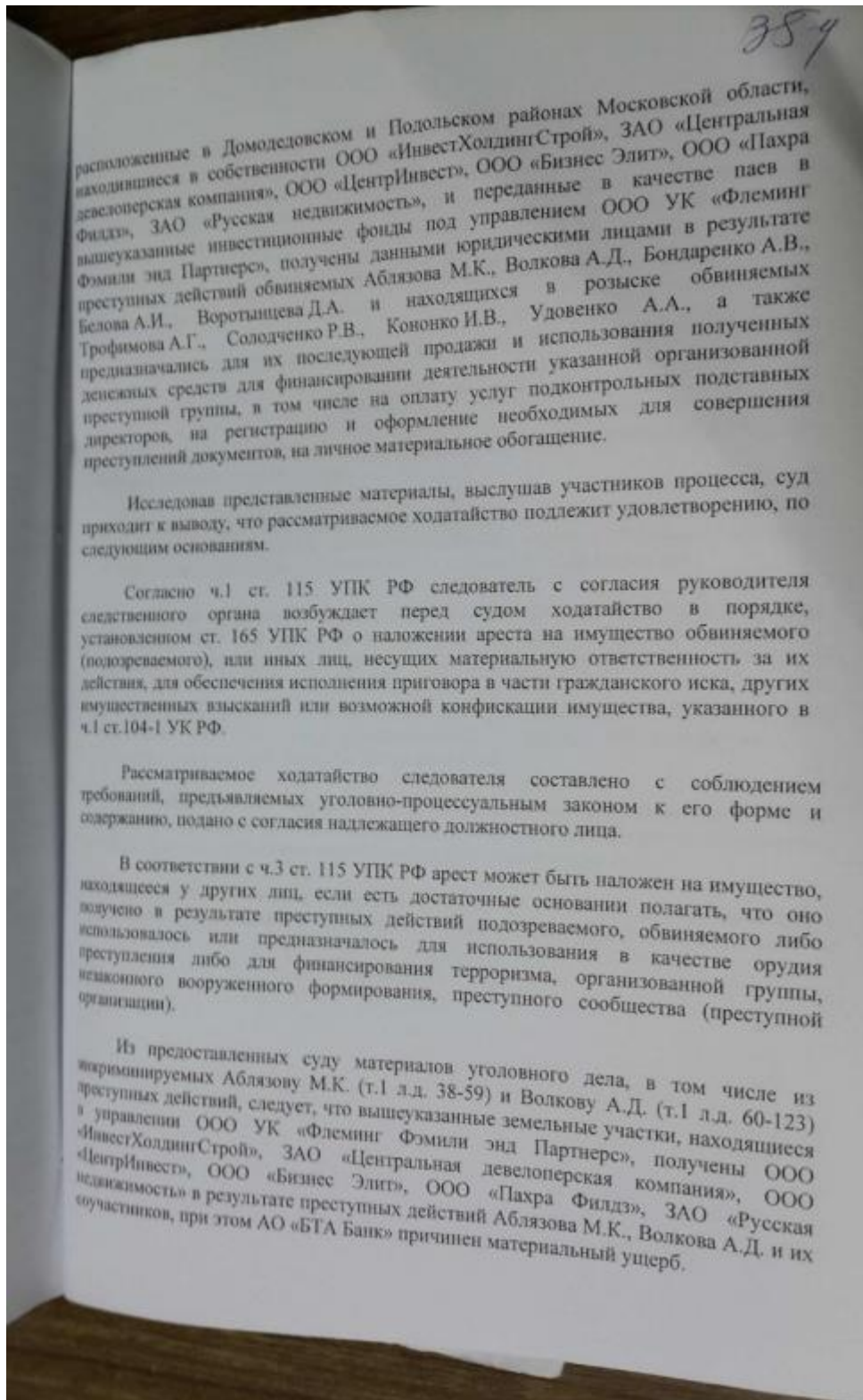
Таким образом, в результате действий обвиняемых Аблязова М.К., Волкова А.Д., Удовенко А.А. и не установленных следствием лиц совершено хищение денежных средств АО «БТА Банк» на общую сумму 1 759 303 035 рублей и 401 000 000 долларов США.

Впоследствии, в целях сокрытия имущества, находящегося в собственности указанных обществ и недопущения его перехода в собственность АО «БТА Банк», соучастники Аблязова М.К., осуществлявшие руководство обществами, передали ранее приобретенные земельные участки компании ООО «УК «Флеминг Фэмили энд Партнерс» в счет оплаты приобретенных инвестиционных паев.

Срок предварительного следствия по данному делу установлен до 3 октября 2012г.

По данному уголовному делу, по эпизоду хищения денежных средств АО «БТА Банк» под видом кредитования ООО «Пахра Филдз», ЗАО «Русская Недвижимость», ООО «ИнвестХолдингСтрой» потерпевшим АО «БТА Банк» заявлен гражданский иск на сумму более 1 млрд. долларов США (л.д. 128-130, 160-166).

С целью обеспечения исполнения приговора в части гражданского иска, других имущественных взысканий, обеспечения прав и законных интересов собственников и потерпевших, старший следователь по ОВД управления по расследованию организованной преступной деятельности Следственного департамента МВД России Будило Н.Н. с согласия руководителя следственного органа обратился в суд с ходатайством, в котором просит разрешить наложить арест на вышеуказанные земельные участки, поскольку анализ материалов уголовного дела свидетельствует о том, что вышеперечисленные земельные участки,



384

расположенные в Домодедовском и Подольском районах Московской области, находящиеся в собственности ООО «ИнвестХолдингСтрой», ЗАО «Центральная девелоперская компания», ООО «ЦентриИнвест», ООО «Бизнес Элит», ООО «Пахра Филдз», ЗАО «Русская недвижимость», и переданные в качестве паев в вышеуказанные инвестиционные фонды под управлением ООО УК «Флеминг Фэмили энд Партнерс», получены данными юридическими лицами в результате преступных действий обвиняемых Аблязова М.К., Волкова А.Д., Бондаренко А.В., Белова А.И., Воротанцева Д.А. и находящихся в розыске обвиняемых Трофимова А.Г., Солодченко Р.В., Кононко И.В., Удовенко А.А., а также предназначались для их последующей продажи и использования полученных денежных средств для финансирования деятельности указанной организованной преступной группы, в том числе на оплату услуг подконтрольных подставных директоров, на регистрацию и оформление необходимых для совершения преступлений документов, на личное материальное обогащение.

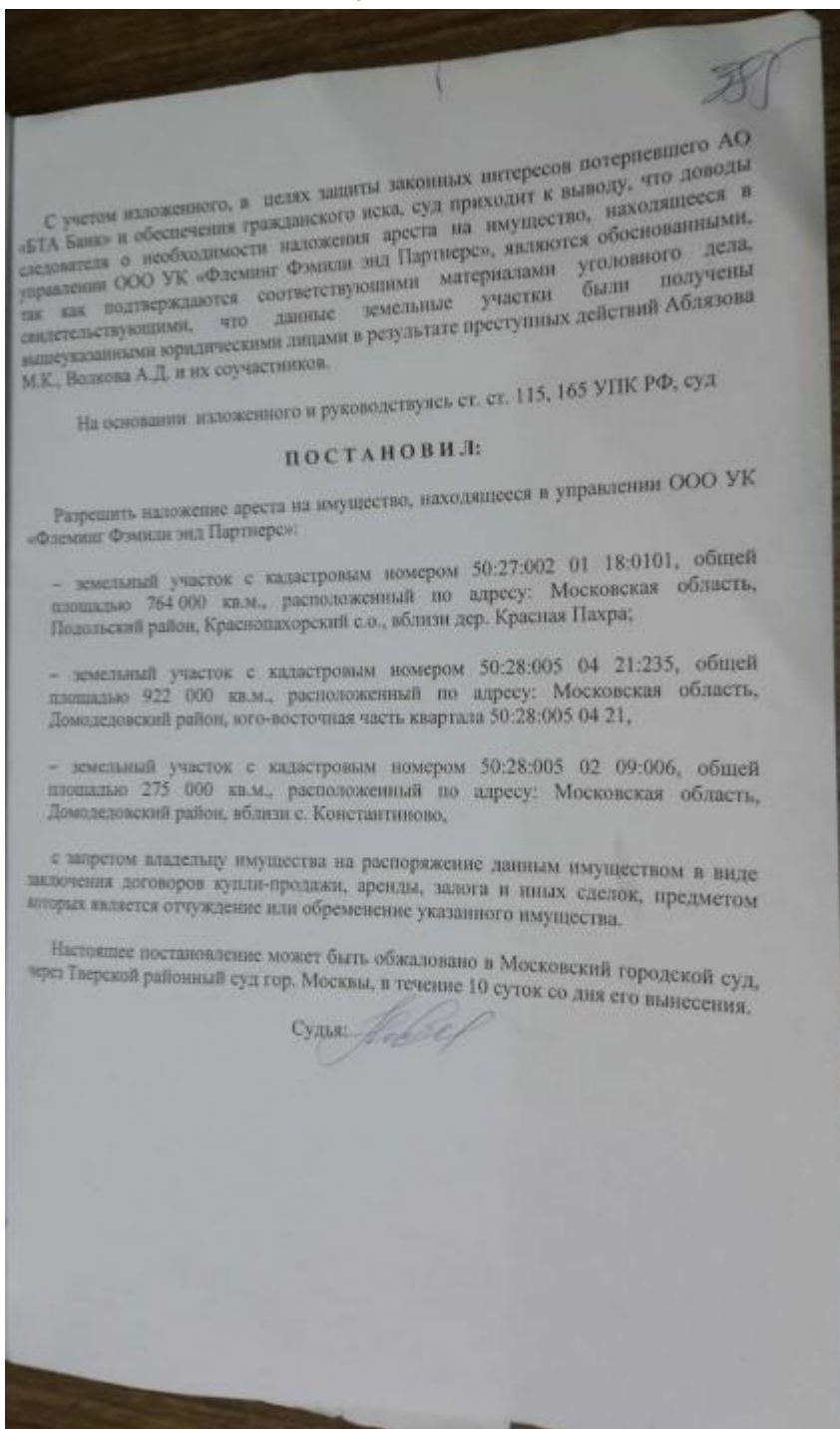
Исследовав представленные материалы, выслушав участников процесса, суд приходит к выводу, что рассматриваемое ходатайство подлежит удовлетворению, по следующим основаниям.

Согласно ч.1 ст. 115 УПК РФ следователь с согласия руководителя следственного органа возбуждает перед судом ходатайство в порядке, установленном ст. 165 УПК РФ о наложении ареста на имущество обвиняемого (подозреваемого), или иных лиц, несущих материальную ответственность за их действия, для обеспечения исполнения приговора в части гражданского иска, других имущественных взысканий или возможной конфискации имущества, указанного в ч.1 ст.104-1 УК РФ.

Рассматриваемое ходатайство следователя составлено с соблюдением требований, предъявляемых уголовно-процессуальным законом к его форме и содержанию, подано с согласия надлежющего должностного лица.

В соответствии с ч.3 ст. 115 УПК РФ арест может быть наложен на имущество, находящееся у других лиц, если есть достаточные основания полагать, что оно получено в результате преступных действий подозреваемого, обвиняемого либо использовалось или предназначалось для использования в качестве орудия преступления либо для финансирования терроризма, организованной группы, незаконного вооруженного формирования, преступного сообщества (преступной организации).

Из предоставленных суду материалов уголовного дела, в том числе из заимствованных Аблязову М.К. (т.1 л.д. 38-59) и Волкову А.Д. (т.1 л.д. 60-123) преступных действий, следует, что вышеуказанные земельные участки, находящиеся в управлении ООО УК «Флеминг Фэмили энд Партнерс», получены ООО «ИнвестХолдингСтрой», ЗАО «Центральная девелоперская компания», ООО «ЦентриИнвест», ООО «Бизнес Элит», ООО «Пахра Филдз», ЗАО «Русская недвижимость» в результате преступных действий Аблязова М.К., Волкова А.Д. и их соучастников, при этом АО «БТА Банк» причинен материальный ущерб.



«18» октября 2012 г.

УВЕДОМЛЕНИЕ

Настоящим уведомляем об изменении наименования ООО УК «Флеминг Фэмили энд Партнерс» (ОГРН 1047796382237, ИНН 7702526051, КПП 775001001). Соответствующие изменения к Уставу Общества зарегистрированы 17 октября 2012 г.

Полное фирменное наименование на русском языке:

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Джи Эйч Пи».

Сокращенное фирменное наименование на русском языке:

ООО УК «Джи Эйч Пи».

Полное фирменное наименование на английском языке:

GHP Asset Management Limited Liability Company.

Сокращенное фирменное наименование на английском языке:

GHP Asset Management LLC.

Просим учесть указанные сведения при исполнении обязательств, направлении корреспонденции, заполнении документов, а также при совершении иных действий, требующих указания сведений о наименовании Общества.

Генеральный директор
ООО УК «Джи Эйч Пи»



А.А. Глинская

Общество с ограниченной ответственностью
УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ДЖИ ЭЙЧ ПИ»
125009 • МОСКВА • РОЗМАНОВ ПЛ. 1,4 СТР.2
ТЕЛЕФОН +7 495 413 5311 • ФАКС +7 495 411 3503

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ДЖИ АЙ СИ ЭМ»
119019 • МОСКВА • ГОГОЛЕВСКИЙ БУЛЬВАР • Д.11 ЭТАЖ 1 КОМП. 28А
ТЕЛ + 7-495 646 19 45

**Сообщение
об изменении фирменного наименования Управляющей компании.**

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Джи Ай Си Эм» (ранее именуемое Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Джи Эйч Пи») (далее – Управляющая компания) сообщает об изменении с 08 февраля 2018 года фирменного наименования Управляющей компании.

До изменения полное фирменное наименование Управляющей компании:
Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Джи Эйч Пи».

До изменения сокращенное фирменное наименование Управляющей компании:
ООО УК «Джи Эйч Пи».

Новое полное фирменное наименование Управляющей компании:

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Джи Ай Си Эм».

Новое сокращенное фирменное наименование Управляющей компании:

ООО УК «Джи Ай Си Эм».

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Джи Ай Си Эм». Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами №21-000-1-00683 от 29.12.2009, предоставленная ФСФР России бессрочно.

Правила доверительного управления Реальным закрытым паевым инвестиционным фондом «Перспектива» зарегистрированы ФСФР России «01» апреля 2010 года за № 1764-94163926.

Правила доверительного управления Реальным закрытым паевым инвестиционным фондом «Перспектива-фонд второй» зарегистрированы ФСФР России «27» июля 2010 года за № 1852-94169076.

Правила доверительного управления Реальным закрытым паевым инвестиционным фондом «СОДРУЖЕСТВО» зарегистрированы ФСФР России «17» августа 2010 года за № 1874-94167893.

До приобретения инвестиционных паев, следует внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом. Получить подробную информацию о паевых инвестиционных фондах и ознакомиться с правилами доверительного управления паевыми инвестиционными фондами, а также с иными документами можно в помещении управляющей компании по адресу: 119019, г. Москва, Гоголевский бульвар, д.11 этаж 1 комн 28А, тел. (495) 646 1945, факс (495) 646 1945; на сайте компании в сети Интернет: www.gicstak.ru.

Стоимость инвестиционных паев фондов может, как увеличиваться, так и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем. Ни государство, ни управляющая компания не гарантируют доходность инвестиций в паевые инвестиционные фонды. Внимание надбавок/скидок уменьшает доходность вложений в паевые инвестиционные фонды.

Генеральный директор
ООО УК «Джи Ай Си Эм»



/Е.В. Барышков/

Приложение 2. Информация об аналогах Аналог №1

<https://kupizemli.ru/yugo-zapad/kiievskoe/uchastok-3472-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-martemyanovo-novaya>

KupiZemli
Лот №3624 Участок 34.72 га под жилищное строительство, Мартемьяново, Новая Москва район

Направление: Юго-Запад, расстояние 24 км от МКАД по Киевскому шоссе
 Категория / ВРИ: ЗНТ / МАС
 Рекомендуемые цели использования: Жилищное строительство малоэтажное, Лесное хозяйство, Котловый поселок, Бизнес: г/мса
 Площадь, га: 34.72
 Юридический статус: Собственность
 Кадастровый номер: 50:26:0180427:74
 Стоимость: 1 215 200 000 Р
 (-350 000 Р за сотку)

Предлагается к продаже земельный массив площадью 34,72 в населенного пункта Мартемьяново в Новой Москве. Расположен на расстоянии 24 км от МКАД по Киевскому шоссе. Рельеф ровный, на востоке граничит с лесным массивом. Обеспечен круглогодичными транспортными подъездами. Коммуникации проходят по границе, получены ТУ на подключение. Категория - земли населенных пунктов, ВРИ - для индивидуального жилищного строительства, малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей.

Публичная кадастровая карта

Земельный участок 50:26:0180427:74

обл. Московская, р-н Наро-Фоминский, д. Мартемьяново
 для индивидуального жилищного строительства, малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:26:0180427:74
Кадастровый квартал:	50:26:0180427
Адрес:	обл. Московская, р-н Наро-Фоминский, д. Мартемьяново
Площадь уточненная:	347 230 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	для индивидуального жилищного строительства, малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	875 401 553 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	26.12.2022
дата применения:	01.01.2023

Аналог №2

<https://kupizemli.ru/yugo-zapad/kaluzhskoe/uchastok-210-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-marino-novaya-moskva>

купizemli.ru/yugo-zapad/kaluzhskoe/uchastok-210-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-marino-novaya-moskva

Kupizemli Лот №3040 Участок 21.0 га под жилищное строительство, Марьино, Новая Москва район

Направление: Юго-Запад, Калужское 21 км, Новая Москва район рядом с Марьино

Категория / БРИ: ЗНТ / ЖС

Рекомендуемые цели использования: Жилищное строительство многоквартирных, Жилищное строительство многоэтажного/среднеэтажного, Поселок таунхаусов

Площадь, га: 21 (возможность межевания от 0.5 га)

Юридический статус: Собственность

Кадастровый номер: 50:21:0150111:411, 50:21:0150111:412

Стоимость: **511 478 000 Р**
(-243 561 Р за сотку)

Примыкает к лесу | Участок под МЖС

Представлен к продаже земельный массив общей площадью 21 га, состоящий из двух смежных участков 17 га и 4 га. Участок находится в непосредственной близости к населенным пунктам Марьино и Филимонки на удалении 21 км от МКАД. Северной стороной примыкает к лесному массиву, на юге к асфальтированной дороге, что предполагает удобную транспортную доступность как личным, так и общественным транспортом.

Все необходимые коммуникации проходят по границе. Участок идеально подходит для комплексной застройки данной территории со всеми необходимыми объектами инфраструктуры.

Категория участка - земли населенных пунктов, БРИ - для многоэтажного жилищного строительства.

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя: _____

Ваш номер телефона: _____

Компания: _____

Опишите Ваши требования к участку: _____

pkk.rosreestr.ru Публичная кадастровая карта

Участки 50:21:0150111:411

Земельный участок 50:21:0150111:411
город Москва, поселение Филимонковское, ОАО "Маринская птицефабрика", уч. № В-1/6а-1
Для многоэтажного жилищного строительства
План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:21:0150111:411
Кадастровый квартал:	77:17:0150111
Адрес:	город Москва, поселение Филимонковское, ОАО "Маринская птицефабрика", уч. № В-1/6а-1
Площадь учтенная:	40 505 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для многоэтажного жилищного строительства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	517 736 125,15 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	12.12.2022
дата применения:	01.01.2023

ПКК © Росреестр 2020-2023 | ЕИО © Росреестр 2019-2022

Кадастровый номер 50:21:0150111:412
 Адрес город Москва, поселение Филимонковское, ОАО "Марьинская птицефабрика", уч.№ VI-1/6а
 Тип Земельный участок

Статус объекта Погашено
 Дата постановки на кадастровый учет 29.06.2007
 Связи с другими объектами **Новое!** [ПОСМОТРЕТЬ](#)

Категория земель Земли населенных пунктов
 Площадь 171598 кв.м.
 Разрешенное использование (ВРИ) Для иных видов жилой застройки
 Кадастровая стоимость 1 857 646 160,86 руб.
 Дата определения стоимости 04.07.2019
 Дата внесения стоимости 29.07.2019
 Наличие границ **Новое!** Не проверено

Форма собственности

Особые отметки Сведения об использовании земель имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право зарегистрировано на объект с видом использования земель [для многоэтажного жилищного строительства].

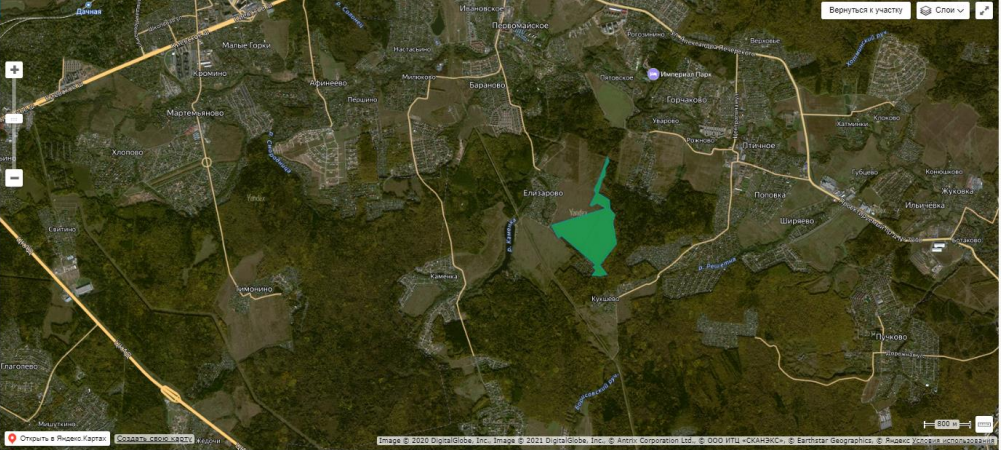
Аналог №3

<https://kupizemli.ru/yugo-zapad/kiievskoe/uchastok-816-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-elizarovo-novaya-moskva>

kupizemli.ru/yugo-zapad/kiievskoe/uchastok-816-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-elizarovo-novaya-moskva

Юго-Запад > Новая Москва > Елизарово

Лот №1589 Участок 81.6 га под жилищное строительство, Елизарово, Новая Москва район



Направление Юго-Запад, Киевское 22 км
Новая Москва район рядом с Елизарово

Категория / ВРИ ЗНП / ЖС

Рекомендуемые цели использования Жилищное строительство малоэтажное, Коттеджный поселок бизнес класса, Усадьба


Площадь, га 81.6 (возможность межевания от 2 га)

Юридический статус Собственность

Кадастровый номер 50:26:0190807:6, 50:26:0190807:9, 50:26:0190809:4

Стоимость **1 731 765 000 Р**
(~212 226 Р за сотку)


Дополнительные изображения



roskarta.com/map/50:26:0190807:6

Официальная кадастровая карта Роск

Roskarta.com


Земельный участок 

50:26:0190807:6

Наро-Фоминский р-н, с/п Первомайское, д
Елизарово, тер ООО "Агро-Ресурс"

Тип	Земельный участок
Статус	Ранее учтенный
Почтовый индекс	108808
Кад. стоимость	2,265,097,666.65 руб. заказать справку
Площадь	678041 м2
Постановлен на учёт	03.06.2004
Обновление от	10.07.2020
Межевание	Проведено
Наличие залога в банке	Данные по запросу

[Заказать отчёты на этот объект >](#)

© Информационная система Роскарта 

pkk.rosreestr.ru

Публичная кадастровая карта

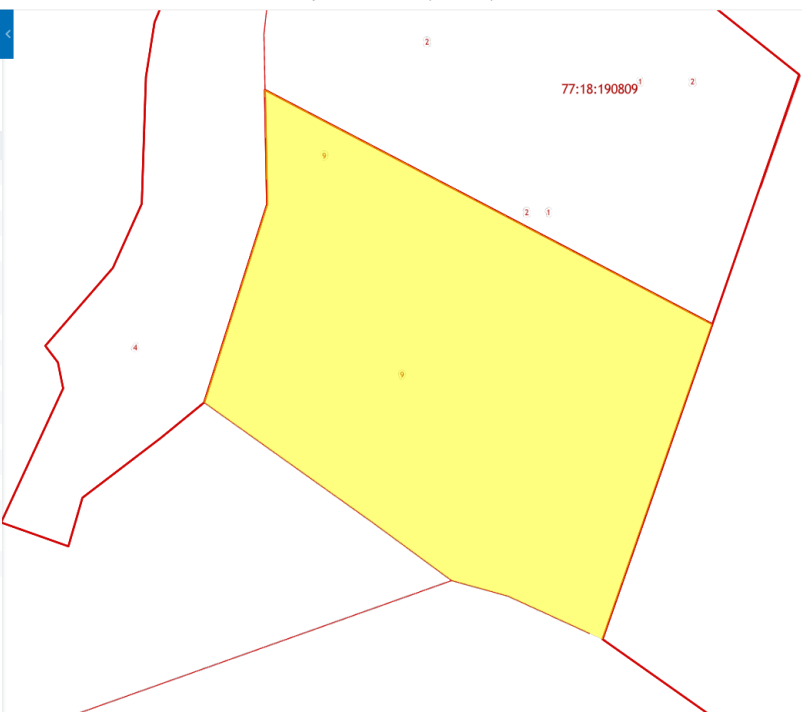
Участки 50:26:0190807:9

Земельный участок 50:26:0190807:9

город Москва, поселение Первомайское, ЗАО "Первомайское", уч-к 45
под жилищное строительство

[План ЗУ](#) → [План КК](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:26:0190807:9
Кадастровый квартал:	77:18:0190807
Адрес:	город Москва, поселение Первомайское, ЗАО "Первомайское", уч-к 45
Площадь учтенная:	34 025 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	под жилищное строительство
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	105 852 795,75 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	14.12.2022
дата применения:	01.01.2023



← ↻ 🔒 pkk.rosreestr.ru

Публичная кадастровая карта

Участки 50:26:0190809:4

Земельный участок 50:26:0190809:4
 город Москва, поселение Первомайское, ЗАО "Первомайское", уч-к 46
 под жилищное строительство
 План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:26:0190809:4
Кадастровый квартал:	77:18:0190809
Адрес:	город Москва, поселение Первомайское, ЗАО "Первомайское", уч-к 46
Площадь уточненная:	39 254 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	под жилищное строительство
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	119 385 378,44 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	14.12.2022
дата применения:	01.01.2023

190807 2190809 190923 36695

**Приложение 3.
Документы оценщиков**



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115290, г. Москва, ул. Ленинская
+7 (495) 025-17-77 факс 7728178935
Служба, д.26, стр.1 info@absolut.ru www.absolut.ru

ПОЛИС № 022-073-00897422
страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

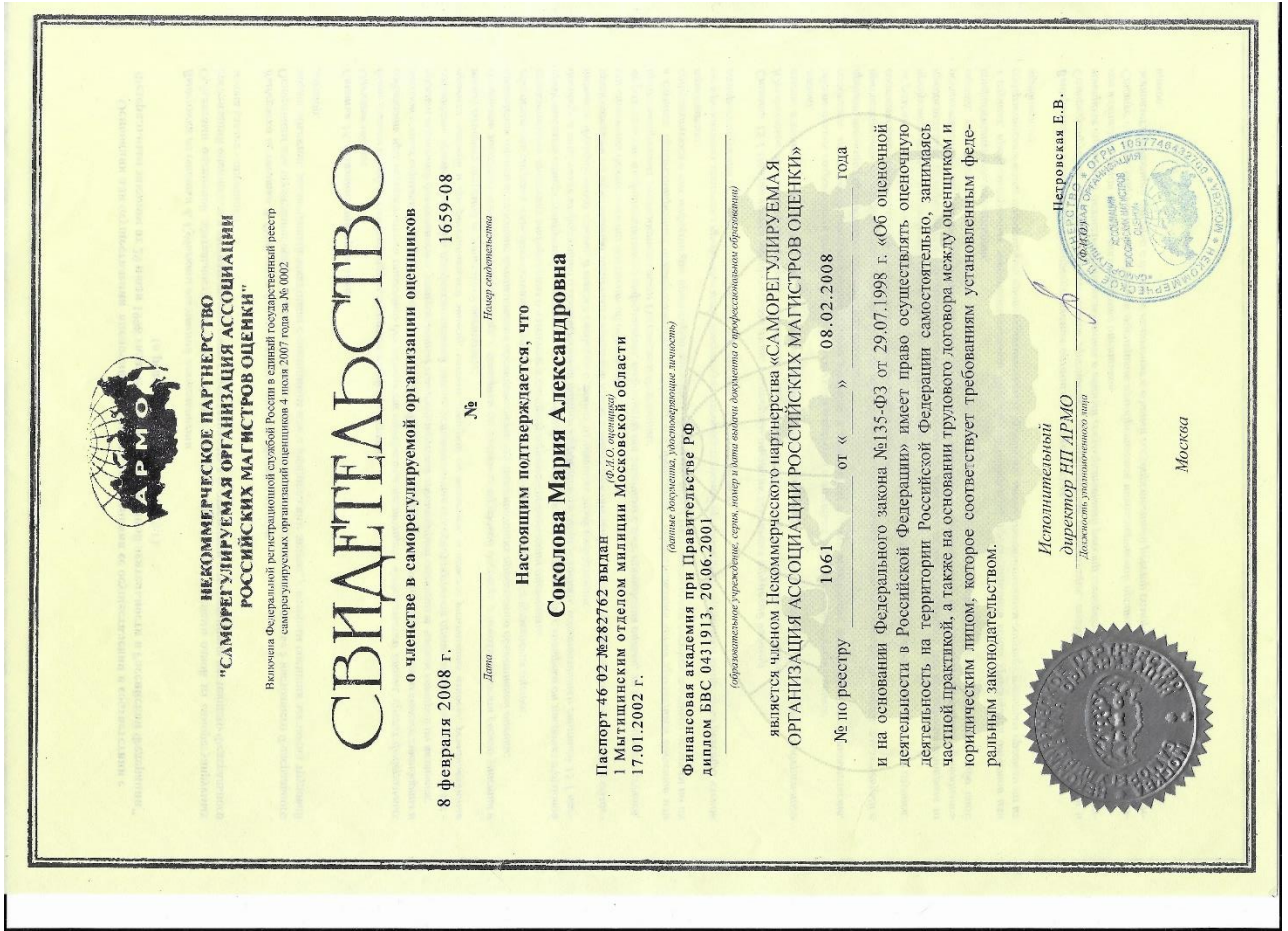
Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-00897422 от 10.11.2022 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. о информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolut.ru/kontakty/otvetstvennost-ocenщиков>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Эксперт Центр»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	117638, г. Москва, ул. Кривокожская, д.9
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	Полностью неоплачен. Страхователем страховой премии (перевод или ссудовое платеже) в пользу премии в пользу Страхователя (полностью неоплачен) или в качестве страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: распорядиться Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявлению Страхователя убытку.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	с «15» ноября 2022 г. по «14» ноября 2023 г. Объектом страхования по Договору являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил (высодприсоблюдения) даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в Договоре не сказано, в чью пользу он заключен. Страховым случаем по Договору является установленный наступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2 Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования. Все несогласованные настоящим Полисом условия регулируются Договором.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:	

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Генеральный директор компании
не основываясь на документах №8222 от 27.01.2022г.
М.п. 10.11.2022г.

Страхователь:
ООО «Эксперт Центр»
Федеральный директор на основании Устава
М.п. 14.11.2022г.





ПОЛИС № 022-073-008785/22

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-008785/22 от 05.09.2022г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страховании.
Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovanie-travovye-razviva-t-tergu/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Соколова Мария Александровна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Москва, ул. Генерала Белова, д. 47, кв. 157
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единообразно, безналичным платежом. Последствия неслучайного Страхователем страховой премии (перевоза или очередной платежа страховой премии) в установленном Договором срок, указанные в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (пои единовременной оплаты) или перевода страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: возбудить Договор (Полис) в отношении Страхователя или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявлению Страхователя/Убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «11» сентября 2022 г. по «10» сентября 2023 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (убытка) заказчику/убытку на проведение оценки, и (или) третьим лицам безвозмездно (бездоговорно) в период действия Договора (Полиса) в результате оценочной деятельности Страхователя/Убытка. Федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик (Страхователь) на момент причинения ущерба. Случай признается страховым, если одновременно выполняются следующие условия: 1. Действия (бездействия) оценщика, приведшие к нарушению оценщиком требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были совершены им в течение срока действия Договора (по действительности (бездействием) оценщика, стандартов и правил оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, повлекшие к искажению результатов оценки, неправоначальному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерении и расчетах, во время выполнения оценки объекта оценки, в т.ч. к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценщиком обязанности по договору на проведение оценки, заключенному с ним; 2. страхования Выздоробриврателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) привлечении к Страхователю в течение срока действия Договора и в течение срока исковой давности, предусмотренной Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Закон) и/или иных нормативно-правовых актов РФ; Страхователь не исполнил обязанности по возмещению ущерба (имущественного вреда) Выздоробриврателей/понимается письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, подтвержденные доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба (имущественного вреда); 3. ущерб (имущественный вред) Выздоробриврателей находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением оценщиком оценочной деятельности. Формы выплаты страхового возмещения указаны в разделе 11 Правил страхования.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	

Страховщик:

ООО «Абсолют Страхование»
Генеральный директор, страховая компания
на основании Договора ответственности №022/22 от 27.01.2022г.



(Поталова Е.Ю.)

Страхователь:

Соколова Мария Александровна

(Сokolova M.A.)

«05» сентября 2022г.