

**Конкурсный управляющий
«МОССТРОЙ»**

Плотникова Виктория Михайловна

адрес для направления корреспонденции: 394088, г. Воронеж, ул. Беговая, д. 225, кв. 16
m202425-19@yandex.ru

**г. Москва
01.02.2022 г.**

**Краткая справка
для Застройщика (Инвестора) Офисно-гостиничный комплекс
по адресу: г. Москва, ул. Левобережная, вл.6/Б**

Предлагаем вашему вниманию интереснейший объект для инвестиций. С точки зрения его готовности, места расположения, наличие частично свободных площадей и потенциальной возможности увеличения этажности здания, а, следовательно, и получения обратных инвестиций.

На данном этапе владелец здания ООО «Мосстрой», компания находится в процедуре банкротства и рассматривает сценарий перехода во внешнее управление.

Изначально объект задумывался, как гостинично – офисный комплекс на 9 этажей с техническим подвалом на отм. -4000.

На данном этапе является объектом, на котором частично выкуплены площади различными дольщиками в качестве апартаментов, но при этом существует достаточно большой объем для свободной продажи.

Объект расположен в Северном Административном Округе города Москвы, Внутригородское муниципальное образование Ховрино, улица Левобережная вл. 6/Б.

Участок ограничен:

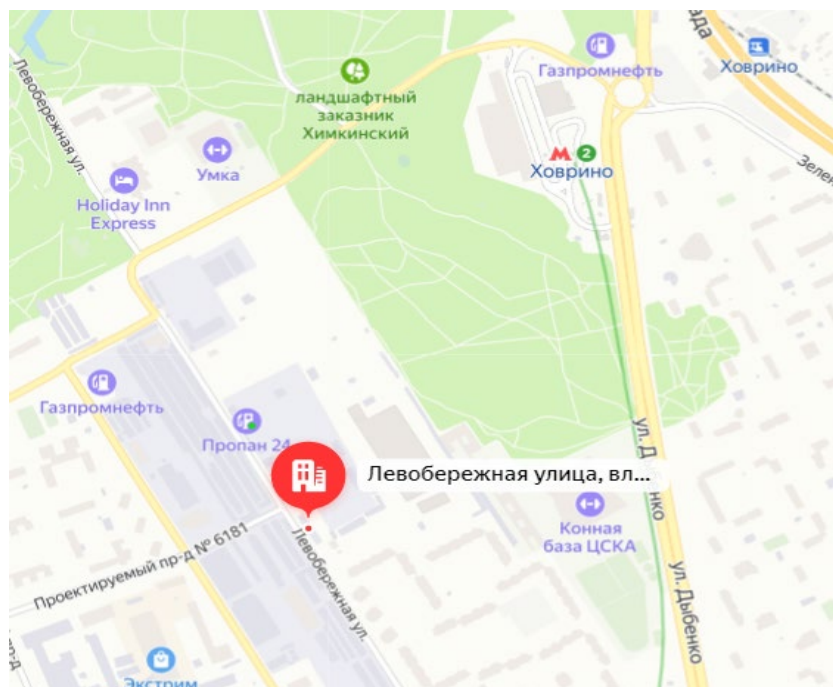
С юго-запада – Улица Левобережная

С севера и севера-востока – территория автобусного парка №11

На расстоянии 900м до станции Московского метрополитена «Беломорская» и 2,8 км до станции Московского метрополитена «Речной вокзал».

Остановка общественного транспорта «Ул. Левобережная» – 30 метров.

Участок окружен жилыми домами и разнообразными автостоянками, напротив есть гаражные кооперативы.



Согласно ПЗ

Верхняя отметка парапета здания	34,06
Этажность	Подзем. Тех подвал+9 этажей+тех этаж
Площадь участка ГПЗУ, м2	2094
Площадь застройки	843,3
Общая площадь помещений здания, м2	6 442,21
Надземная площадь помещений здания, м2, в том числе:	5764,6
Кол-во 1-комнатных апартаментов, шт	116
Кол-во 2-комнатных апартаментов, шт	32
Количество помещений вспомогательных (горничная)	4
Строительный объем здания, м3, в том числе:	28 053,07
Подземная часть	3 254,17
Наземная часть	24 798,9

Согласно Поэтажному плану

М2 Здания по этажам, включая тех. этажи	Общая площадь	Лоджия без коэфф.	Лоджия с примененным коэфф.
-1 этаж	677,61		
1 этаж	639,26		
2 этаж	623,53	47,04	14,11
3 этаж	624,2	47,04	14,11
4 этаж	623,53	47,04	14,11
5 этаж	624,2	47,04	14,11
6 этаж	623,53	47,04	14,11
7 этаж	624,2	47,04	14,11
8 этаж	623,53	47,04	14,11
9 этаж	624,2	47,04	14,11
Технический этаж (10)	665,54		
Итого:	6 973,33	7 349,65	7 086,21

На данном этапе площади выкупленные и возможные для продажи распределены следующим образом:

3 050,66	Продано по ДДУ включено в реестр.	Необходимо после завершения строительства, передать эти метры дольщикам.
1 579,03	Отказано во включении в Реестр.	Для свободной продажи. Сейчас исключаем ДДУ из Росреестра.
89,7	Помещения горничных.	Для свободной продажи.
252,49	Не заявлено.	Потенциально для свободной продажи. Сейчас разосланы уведомления, будем расторгать ДДУ, если не заявятся.
284,7	Отказано в 1 инстанции, ждем апелляции.	Потенциально для свободной продажи
5 256,69	Всего метров квадратных, в будущем для заселения и использования	

Для свободной продажи 1 668,73 м.кв., включая офисные помещения 1 этажа (гарантированно)+537,19 м.кв. (с высоким потенциалом на освобождение) = 2 205,92 м.кв.

Метр квадратный на данном этапе готовой недвижимости в этом районе 280 000-310 000 рублей за м.кв. Дом полностью возведен, все 9 этажей под крышей. Остекление полное, не остеклены балконы.

Коммуникации заведены в дом, но никакой инженерной разводки по дому пока нет.
Согласно справке КГСН дом возведен на 65%.



Есть заключение, что дому на данной стадии консервация не требуется (<https://disk.yandex.ru/d/d4mOlp31-bYapw>).

На данном этапе мы на стадии проведения экспертизы, в рамках которой будет установлено:

- Техническое состояние здания;
- Соответствие реальной постройки проектной документации;
- Сколько необходимо вложений для достройки здания, в том виде в котором оно существует;
- Иные вопросы.

Кроме реестра договоров ДДУ, по которому дольщики ожидают передачи им метров, существует реестр не залоговых кредиторов, в котором есть денежные требования:

- 7 452 169,87 текущие требования, включая штрафы контролирующих органов.
- 178 184 294,30– реестровые незалоговые требования.

Нужно отметить, что сейчас идет процедура банкротства застройщика и в рамках ее осуществляется масса мероприятий по оспариванию сделок и привлечению бенефициаров к ответственности.

На данном этапе уже вступило в законную силу и подлежит удовлетворению сделки на сумму: 58 357 980 рублей.

Ранее была просужена, взыскана и уже уменьшены требования текущих кредиторов на сумму 1 227 710 рублей.

Кроме этого, в рамках банкротной процедуры будет разворачиваться сделок и предъявлено требований более чем на 200 000 000 рублей.

Все текущие и реестровые требования в рамках банкротной процедуры также будут предъявлены бенефициарам и взысканы с них.

По нашим ожиданиям все это существенно снизит нагрузку с потенциального Застройщика (Инвестора) и, как следствие увеличит его доход.

Кроме выше перечисленного, нужно отметить, что существует возможность увеличить высотность с 34,06 до 47 м (плюс 4 этажа).

А это значит, что здание имеет потенциальные возможности увеличения высотности, следовательно около 2000 м.кв дополнительных свободных площадей.

Также при изменении проекта, можно рассмотреть для полезного использования/продажи и технический этаж - 665,54 м.кв.

Понимаем, что это удлинит сроки достройки, и необходимо пройти весь путь по разработке проектной документации, ее пересогласования и разработать рабочую документацию, но при этом, и экономика проекта для Вас существенно вырастет.

Ознакомиться с согласованной проектной документацией можно по ссылке:

<https://disk.yandex.ru/d/9K44061ApA5J1Q>

Ознакомиться с фотографиями объекта можно по ссылке:

<https://disk.yandex.ru/d/eliRHFpRPvU33g>

Справочная информация по процедуре банкротства:

Определением Арбитражного суда города Москвы от 23.09.2019 г. по делу № А40-202425/19-129-63 Б в отношении ООО «Мосстрой» (ИНН 7704820556, ОГРН 1127747129278, адрес: 119019, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 9) введена процедура наблюдения. Решением по делу от 09.10.2020 г. в отношении ООО «Мосстрой» открыто конкурсное производство. Обязанности конкурсного управляющего возложены на временного управляющего ООО «Мосстрой» Гонжарова Олега Павловича. Определением по делу от 21.12.2020 г. конкурсным управляющим ООО «Мосстрой» утвержден Красноперов Андрей Юрьевич. Определением по делу от 25.08.2021 г. (резольютивная часть объявлена 11.08.2021 г.) арбитражный управляющий Красноперов А.Ю. освобожден от исполнения обязанностей конкурсного управляющего должника, конкурсным управляющим ООО «Мосстрой» утверждена Плотникова Виктория Михайловна (СНИЛС 070-539-194 61; ИНН 366310212108; регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих – 14309; адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему: 394088, г. Воронеж, ул. Беговая, д. 225, кв. 16), член Ассоциации арбитражных управляющих саморегулируемая организация «Центральное агентство арбитражных управляющих» (ОГРН 1107799028523; ИНН 7731024000; адрес местонахождения: 119017, г. Москва, переулок 1-й Казачий, дом 8, строение 1, офис 2). Судебное заседание по рассмотрению отчета конкурсного управляющего об итогах проведения процедуры конкурсного производства назначено на 16.03.2022 г. на 09 час. 00 мин. в помещении Арбитражного суда города Москвы, по адресу: Москва, Большая Тульская, 17, зал 5019, 5-й этаж.

Если у Вас возник интерес к настоящему объекту, просим Вас связаться с Конкурсным управляющим, который ответит на все интересующие вопросы.

Почтовый адрес: 394088, г. Воронеж, ул. Беговая, д. 225, кв. 16.

e-mail: m202425-19@yandex.ru

**Конкурсный управляющий
ООО «Мосстрой»**

Плотникова В.М.