

# **Отдел развития Компании-Собственника представляет**

---

---

**Земельный участок площадью 6.3 га  
для строительства  
логистического/складского/распределительного центра  
или многофункционального комплекса апартаментов с  
объектами торговли и сервиса**

---

---

Московская область, Ленинский район, сельское поселение Булатниковское,  
в районе пос.Дубровский(30-31 км МКАД)

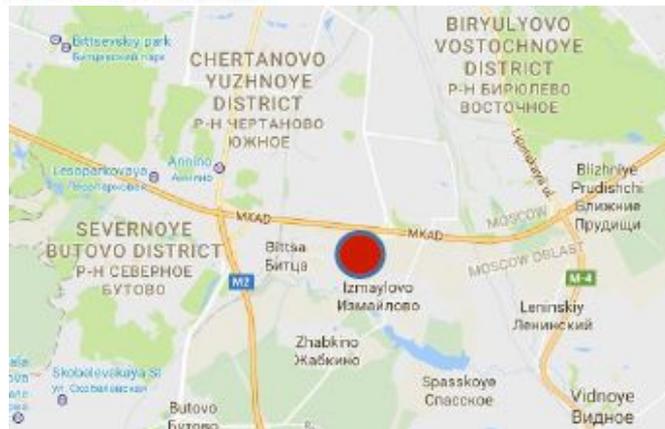
---

---

2023 год

## Общее описание:

- Земельный массив общей площадью 6,3774 га, состоящий из 3-х участков площадью 2,5123 га (кадастровый номер 50:21:0000000:46928), 3,6582 га (кадастровый номер 50:21:0030210:11227), а также 0,2069 га (50:21:0030103:1128), расположен на 31 км МКАД (внешняя сторона) в п. Дубровский Ленинского городского округа Московской области. Земельные участки примыкают к развязке МКАД с ул. Подольских курсантов.
- Земельные участки площадью 25 123 кв.м и 36 582 кв.м имеют категорию «Земли населенных пунктов» и вид разрешенного использования «Для размещения объектов культуры, торговли, общественного питания, административного, социального и коммунально-бытового назначения».
- Действующими Правилами землепользования и застройки Ленинского городского округа Московской области данные земельные участки отнесены к территориальной зоне О-1.1 – специализированная общественно-деловая зона, для которой предусмотрен широкий перечень видов разрешенного использования, в том числе: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), рынки, магазины, общественное питание, гостиничное обслуживание, развлекательные мероприятия, объекты дорожного сервиса, выставочно-ярмарочная деятельность, спорт, деловое управление и другие. Предельное количество надземных этажей – 25.







## Инфраструктура:

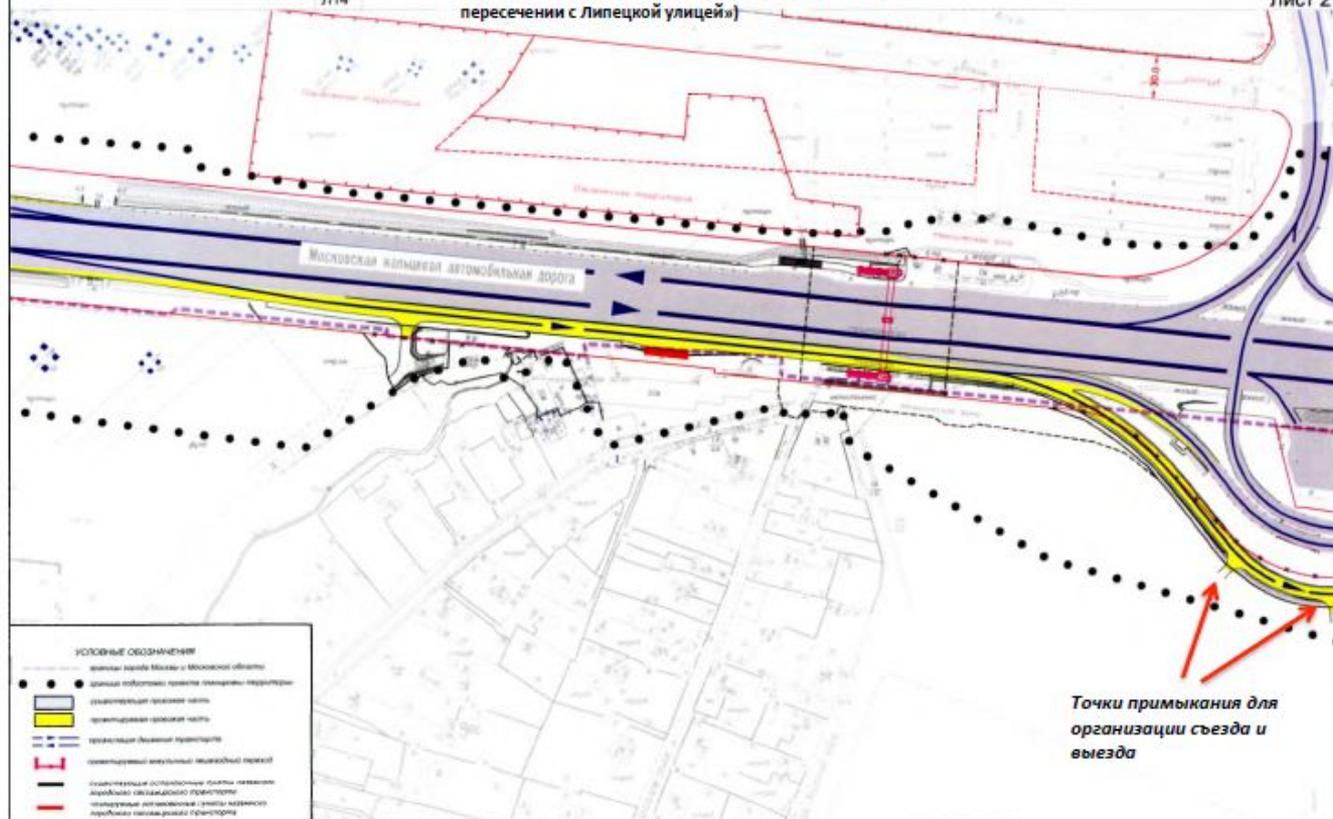
- Получены технические условия на присоединение энергопринимающих устройств к электрической сети мощностью 5000 кВт, что полностью обеспечит потребность в электричестве как на стадии строительства, так и на стадии эксплуатации объекта. Близость к существующей застройке облегчит подключение к объектам коммунальной инфраструктуры.
- Постановлением Правительства Москвы от 02.04.19 №298-ПП предусмотрено строительство дублера МКАД, который даст возможность организовать прямой доступ к земельным участкам с МКАД. В настоящее время уже начаты строительные работы. В соответствии с Адресной инвестиционной программой города Москвы на 2021-2024 годы строительство должно быть завершено до конца 2024 года.
- Кроме того, возможна организация альтернативного подъезда на земельные участки с существующей улично-дорожной сети пос. Дубровский через участок площадью 2069 кв.м.



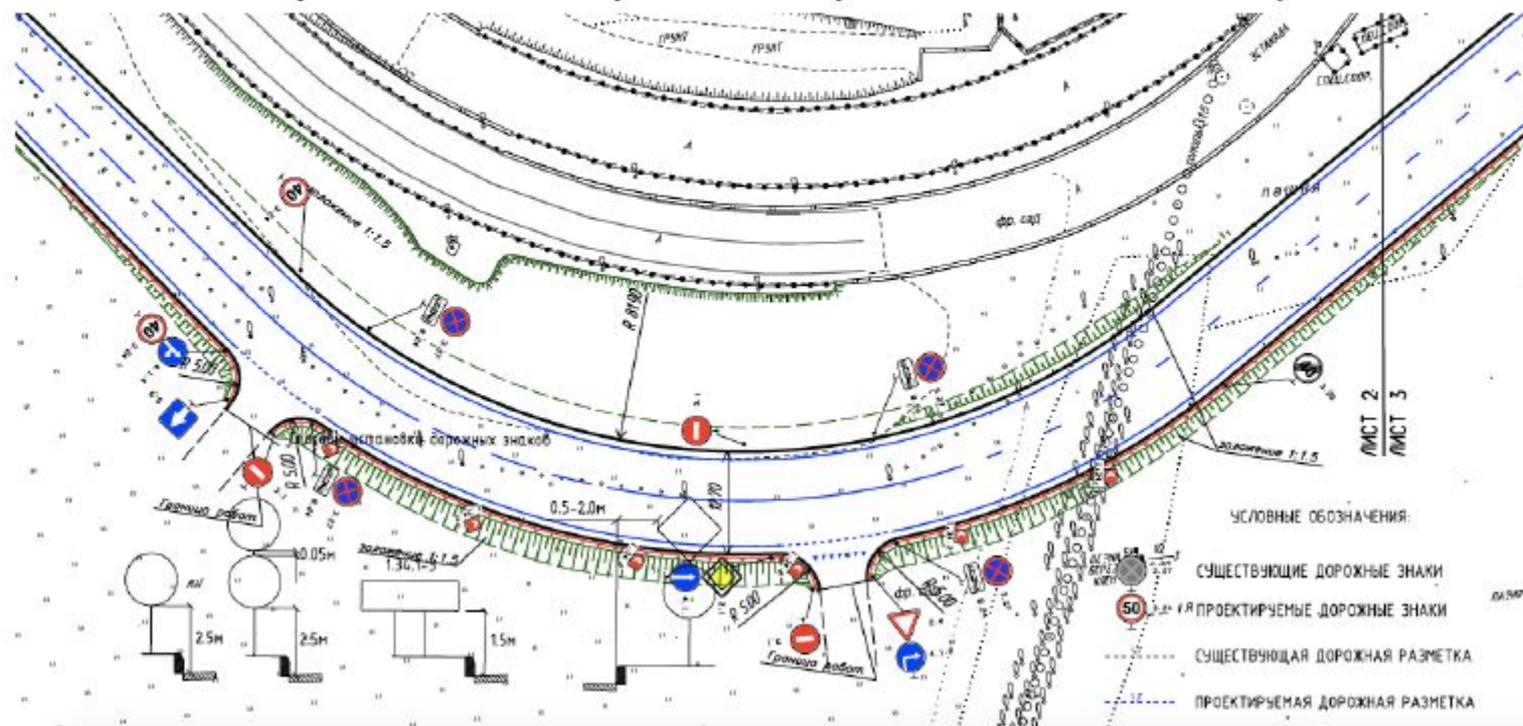
Фрагмент схемы прохождения дублёра МКАД в районе развязки с улицей Подольских курсантов с предусмотренными примыканиями для организации заезда и выезда на земельный массив (лист 35 из Приложения 1 к постановлению Правительства Москвы от 02.04.19 №298-ПП «Об утверждении проекта планировки территории линейного объекта участка улично-дорожной сети - участок МКАД от Каширского шоссе до Варшавского шоссе, включая транспортную развязку на пересечении с Липецкой улицей»)

район Бирюлево Западное города Москвы  
Ленинский район Московской области  
разработано в М 1:2000

Лист 2



**Фрагмент схемы по организации подъезда на земельный массив с дублера МКАД в соответствии с разрабатываемым проектом строительства (точки примыкания – земельный участок с кадастровым номером 50:21:0030210:11227)**



## Коммуникации:

Уникальное расположение земельного массива на границе Москвы и Московской области рядом с крупным генерирующим объектом ТЭЦ, а также близость к существующей жилой застройке поселка Дубровский, позволяет гибко подходить к вопросу подключения к объектам коммунальной инфраструктуры, рассматривая разные ресурсоснабжающие организации (Мосгаз, Мособлгаз и Газпром, МОЭСК, Мосэнерго и Мособлэнерго, Мосводоканал и Видновское ПТО ГХ и т.д.).

Несмотря на близость к магистральным газопроводам и высоковольтным линиям электропередач, земельный массив общей площадью 6,3774 га не имеет обременений, препятствующих его целевому использованию.



## **Актуальная информация:**

**1.** Ранее за участком(3.65 га) располагалась ГРП-11(газораспределительная подстанция) и участок находился в зоне минимальных расстояний от здания газораспределительной станции(охранная зона-любое строительство запрещено). Поэтому ранее и фигурировала информация, что участок с проблемой охранной зоны газопровода и не интересен для строительства!

Но в 2017 году сведения о здании газораспределительной станции КРП-11 с кадастровым номером 50:21:0030105:1159 исключены из ЕГРН в связи с демонтажем данного объекта, и распоряжением Министерства энергетики Московской области от 25.11.2020 № 353-р прекращено существование зоны с особыми условиями использования территории с учетным номером 50:21-6.30 в связи с ликвидацией газораспределительной станции КРП-11.

**2. В ноябре 2021 года от ГКУ “Управление дорожно-мостового строительства” г. Москвы получены согласования по заездам и выездам на участок с будущего дублера МКАД:**

В соответствии с проектными решениями, утвержденными ГАУ «Мосгосэкспертиза», заезды и выезды на территорию земельного участка с кадастровым номером 50:21:0030210:11227 обеспечены.

Проектные решения разработаны в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 02.04.2019 № 298-ПП «Об утверждении проекта планировки территории линейного объекта участка улично-дорожной сети – участок МКАД от Каширского шоссе до Варшавского шоссе, включая транспортную развязку на пересечении с Липецкой улицей».

Срок реализации Объекта в соответствии с Адресной инвестиционной программой города Москвы на 2021-2024 гг. – 2024 год.







Земельный участок 6.3 га, состоящий из трех участков-3.65 га+2.51га+0.2 га, продается только единым лотом. В этом есть и свои преимущества: два заезда-выезда на дублер МКАД, который будет сдан в 2024 году, согласованы только на участке 3.65 га. А на смежный участок 2.51 га можно будет заехать только со стороны п.Дубровский через участок 0.2 га(для этого он и приобретался). Таким образом на участок 6.3 га можно будет попасть с разных сторон.

По утвержденным ПЗЗ Ленинского района Московской области земельный участок расположен в зоне О-1.1(Специализированная общественно-деловая зона) и идеально подойдет строительство торгового центра, гипермаркета, логистического/складского/распределительного центра..

**Цена при единовременной оплате**  
**850 000 000 рублей**

**При покупке в рассрочку(не более 1 года) цена возрастает и является предметом обсуждения на переговорах.**

**В наличии  
полная  
концепция  
развития  
территории от  
НИиПИ  
градостроитель  
ства  
Московской  
области**

**Технико-экономические показатели развития территории**  
Основные технико-экономические показатели

№	Объект	Площадь застройки и, кв.м	Суммарная поэтажная площадь в ГНС, кв.м	Общая площадь, кв.м	Количество номеров	Население, чел	Рабочие места	Количество машино-мест			
								по нормативу	по проекту в гаражах	по проекту открытые	
1	жилые помещения для временного проживания	8260	155760	101244	2893	5785	1446	723			
2	офисы	1880	45120	29328			2933	489			
3	общественно-деловой объект	2710	26660	17329			1155	289			
4	общественно-деловые объекты в первых этажах	10140	10140	6591			439	110			
5	образовательный центр	900	2700	1755			79	12			
	<b>Всего</b>	<b>13750</b>	<b>227540</b>	<b>147901</b>	<b>2893</b>	<b>5785</b>	<b>5534</b>	<b>1501</b>	<b>1333</b>	<b>224</b>	

	Наименование территории	Ед. измерения	Показатель
1	Территория квартала	га	5,65
3	Территория образовательного центра	га	0,53
4	Общая площадь жилых помещения для временного проживания	кв. м	99697
5	Общая площадь офисов	кв. м	29328
6	Общая площадь общественно-делового объекта	кв. м	17329
7	Общая площадь общественно-деловых объектов в первых этажах	кв. м	6591
8	Количество жилых помещения для временного проживания	шт	2893
9	Население	чел.	5785
10	Количество планируемых рабочих мест	ед.	5534*
11	Количество машино-мест	шт.	1557

\* В т.ч. количество планируемых рабочих мест в подземных гаражах 112 шт.

**Социально-экономическое развитие территории**  
Характеристика планируемых зданий

№ на схеме	Наименование объекта	Площадь застройки, кв.м	Этажность	Суммарная поэтажная площадь в ГНС, кв.м	Общая площадь, кв.м	Гараж
1	Здание с жилыми помещениями для временного проживания и общественно-деловыми объектами в первом этаже	1160	10	11600	7540	Подземный двухуровневый гараж на 510 машино-мест
2	Здание с жилыми помещениями для временного проживания и общественно-деловыми объектами в первом этаже	1160	10	11600	7540	
3	Здание с жилыми помещениями для временного проживания и общественно-деловыми объектами в первом этаже	1160	22	25520	16588	
4	Здание с жилыми помещениями для временного проживания и общественно-деловыми объектами в первом этаже	1400	22	30800	20020	
5	Здание с жилыми помещениями для временного проживания и общественно-деловыми объектами в первом этаже	1180	25	29500	19175	Подземный двухуровневый гараж на 290 машино-мест
6	Здание с жилыми помещениями для временного проживания и общественно-деловыми объектами в первом этаже	1040	25	26000	16900	
7	Здание с жилыми помещениями для временного проживания и общественно-деловыми объектами в первом этаже	1160	25	29000	18850	
8	Офисное здание с общественно-деловыми объектами в первом этаже	870	25	21750	14138	Подземный двухуровневый гараж на 64 машино-мест
9	Офисное здание с общественно-деловыми объектами в первом этаже	1010	25	25250	16413	Подземный трехуровневый гараж на 209 машино-мест
10	Общественно-деловое здание	2710	4-6-8-10	16520	10738	Подземный двухуровневый гараж на 259 машино-мест
11	Образовательный центр	900	3	2700	1755	

## Примеры возможной застройки участка:

















**БЛАГОДАРИМ ЗА ВНИМАНИЕ!**