

Права требования ПАО «Промсвязьбанк» (ПСБ)  
к ООО «Монолит Капиталстрой» и поручителям  
Колесникову Денису Евгеньевичу, Дубару Ахмаду,  
ООО «Отель на Парковой»  
и ООО «ДП ОТЕЛЬ МЕНЕДЖМЕНТ»

Общая  
площадь здания

5741,6

КВ. М

Основной актив:

Гостиница ★★★★★  
Park Inn by Radisson  
Izmailovo Moscow



Москва, Измайлово, Никитинская ул., д. 10А

# Описание

Российский аукционный дом предлагает к покупке права требования ПАО «Промсвязьбанк» (ПСБ) к ООО «Монолит Капиталстрой» и поручителям Колесникову Денису Евгеньевичу, Дубар Ахмаду, ООО «Отель на Парковой» и ООО «ДП ОТЕЛЬ МЕНЕДЖМЕНТ» на основании генерального соглашения №20/ГА/0025 от 12.02.2020 и дополнительного соглашения к генеральному соглашению от 17.04.2020 о предоставлении банковских гарантий (Основное обязательство), на основании которого были выданы 12 банковских гарантий 5 компаниям (Бенефициарам).

В целях обеспечения исполнения обязательств по договору банковской гарантии были заключены договоры залога недвижимого и движимого имущества от 13.08.2020 № Т-13/20/ГА/0025 и от 20.08.2020 № Н-1/20/ГА/0025 и договоры поручительства от 12.02.2020 № 01П-20/ГА/0025, от 12.02.2020 № 02П-20/ГА/0025, от 12.02.2020 № 03П-20/ГА/0025.

Общий размер задолженности по уступаемым правам (требования) по состоянию на 31.05.2024 составляет 631 456 471,34 руб. (по данным отчёта конкурсного управляющего).

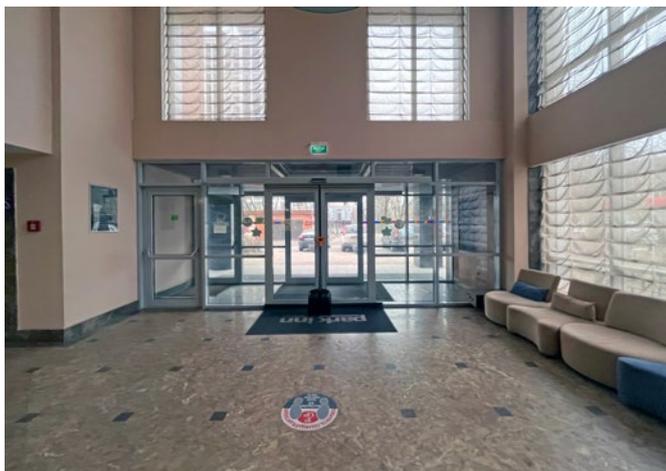
## Основные сведения о компаниях

	ООО «Монолит Капиталстрой»	ООО «Отель на Парковой»	ООО «ДП ОТЕЛЬ МЕНЕДЖМЕНТ»
ОГРН, ИНН	ОГРН 1107746262843, ИНН 7705914422	ОГРН 1107746903153, ИНН 7719763639	ОГРН 1157746106121, ИНН 7719402858
Год регистрации	2010	2010	2015
Адрес местонахождения	115054, Москва, Большой Строченовский пер., д. 7, офис 203	105425, Москва, Никитинская ул., д. 10А	105425, Москва, Никитинская ул., д. 10А
Уставный капитал (руб.)	33 036 000	10 000	10 000
Основной предмет деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий.	Деятельность гостиниц и прочих мест для временного проживания	Разработка строительных проектов.
Статус компании	Юридическое лицо признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство 28 октября 2022 г.	Юридическое лицо признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство 7 февраля 2025 г.	Юридическое лицо признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство с 28 октября 2024 г.
Дело о банкротстве	А40-133819/2021	А40-172958/2023	А40-187106/2023

Права требования обеспечены ликвидным активом, выступающим предметом залога по Договору об ипотеке нежилого здания и права аренды земельного участка № Н-1/20-ГА/0025 от 20.08.2020.

# Нежилое здание

Ключевым объектом в залоге является гостиница. Здание разной этажности с двумя лифтами до 2022 года было действующей гостиницей 4\* с уровнем сервиса международного класса, под брендом международной сети Radisson Hotel Group.



## Нежилое здание

**4★ Park Inn by Radisson Izmailovo Moscow**

**Адрес:** Москва, Измайлово, Никитинская ул., д. 10А.

**Общая площадь объекта (GVA) (кв. м):** 5 741,6.

**Кадастровый номер:** 77:03:0005003:7975.

**Кадастровая стоимость:** 567 331 573 руб.

**Собственник:** ООО «Отель на Парковой».

# Нежилое здание



**Этажность:** 11, в т. ч. подземных: 1.

**Назначение:** нежилое.

**Год постройки:** 2014.

**Номерной фонд:** 109 номеров.

**Движимое имущество:** 23 ед.

Оборудование представляет собой комплекс систем жизнеобеспечения и функционирования гостиницы.

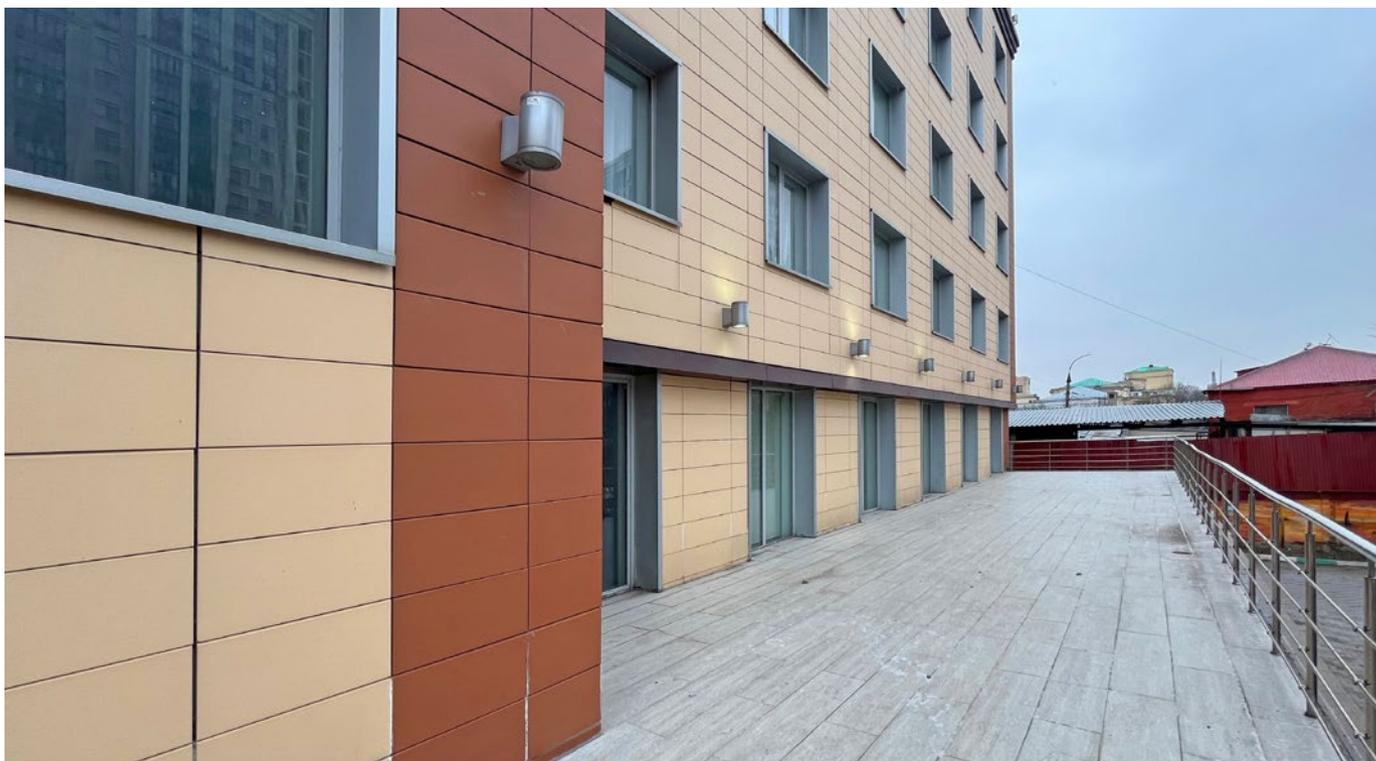
У отеля высокий рейтинг по отзывам на основных площадках отзывов и бронирования в Интернете.



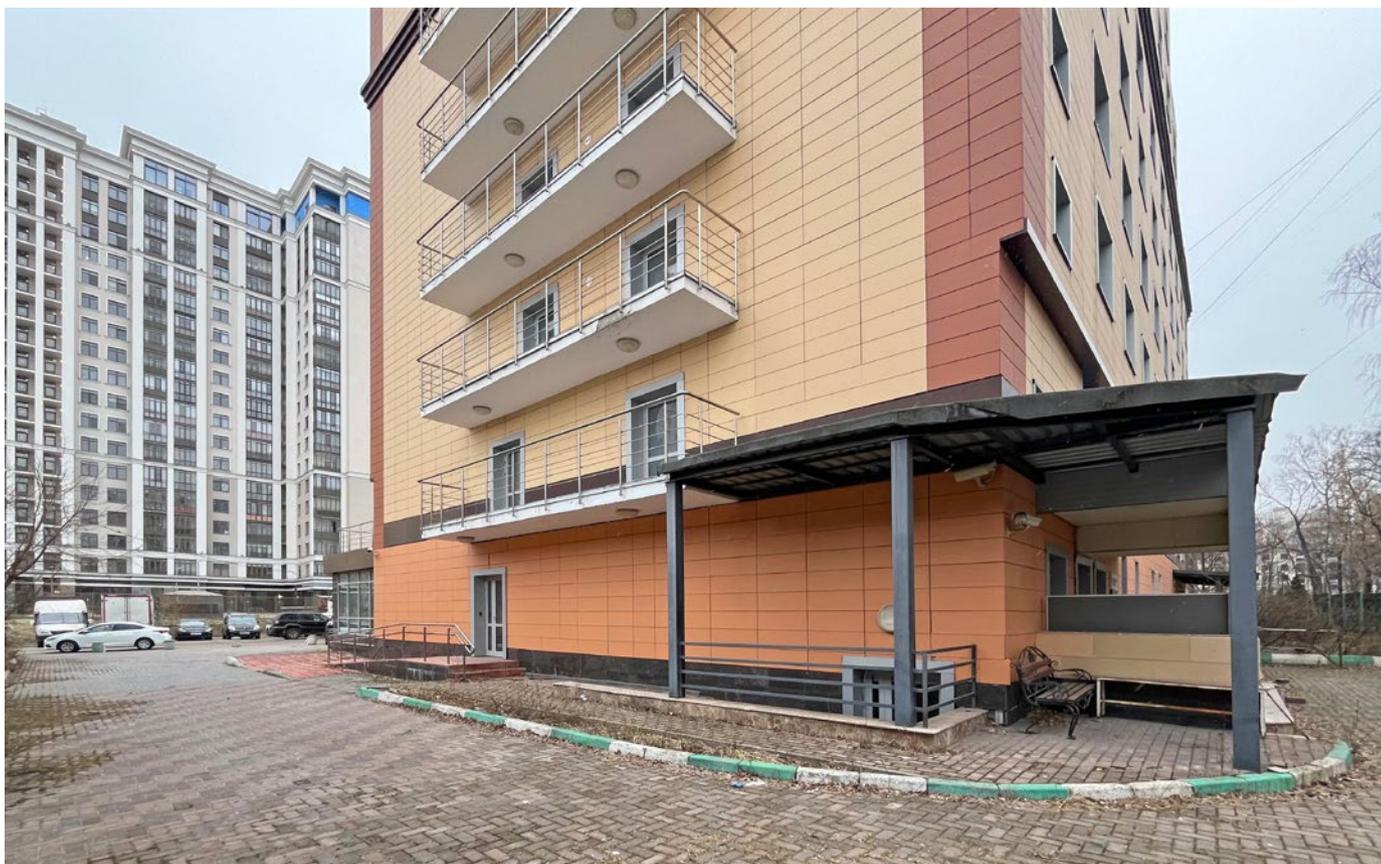
# Нежилое здание



# Нежилое здание



# Земельный участок



## Право аренды земельного участка

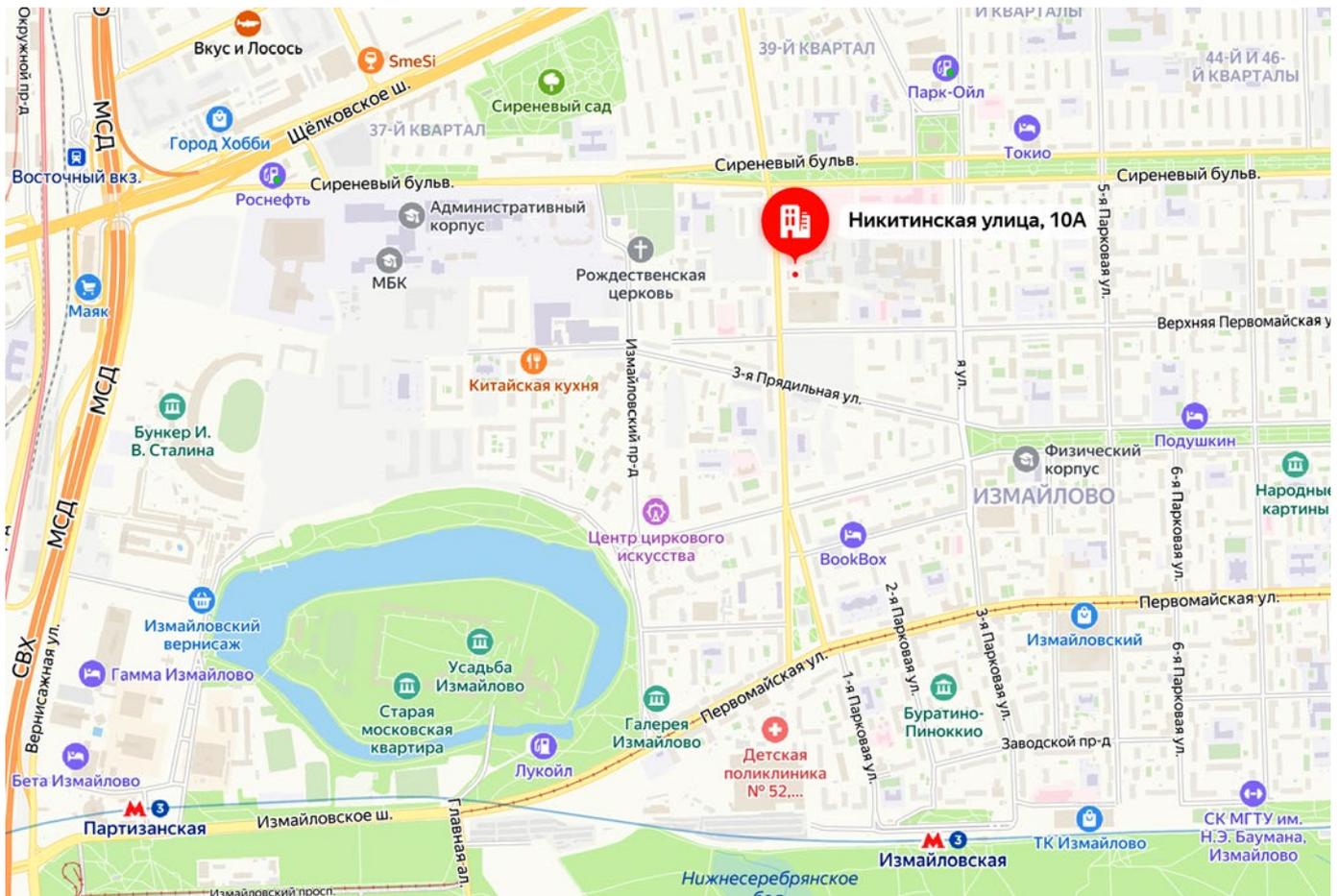
Площадь: 1 812 кв. м.

Адрес: Москва, Измайлово, Никитинская ул.,  
земельный участок 10А.

Кадастровый номер: 77:03:0005003:57.

Категория земель: земли населённых пунктов,  
размещение гостиниц, а также иных зданий,  
используемых с целью извлечения  
предпринимательской выгоды из предоставления  
жилого помещения для временного проживания  
в них (за исключением хостелов и общежитий);  
размещение хостелов.

# Местоположение и транспортная доступность



Здание гостиницы расположено в спальном районе столицы, рядом с Измайловским парком и городком имени Баумана. Расстояние до ближайшей станции метро «Измайловская» – 1,5 км. Историческая часть города находится на удалении порядка 9 км.



# Факторы инвестиционной привлекательности



- Реализуются права требования, обеспеченные действительным залогом.
- При покупке прав требований покупатель фактически приобретает действующий бизнес.
- Залоговое имущество, находящееся на территории Москвы, имеет многомиллионную кадастровую и рыночную стоимости.
- Учитывая растущий спрос на средства размещения, с учётом планируемого роста туристического потока, такой объект будет востребован рынком гостиничных услуг Москвы.
- Запуск данной гостиницы не потребует серьёзных капитальных вложений, а также временных затрат, в том числе на кампанию по его продвижению (предполагается, что можно сохранить название и уровень сервиса для узнаваемости объекта).



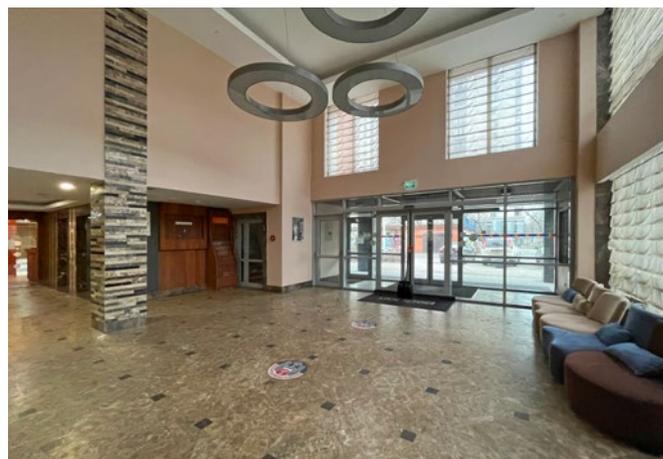
# Предварительный финансовый прогноз

В качестве гостиницы:

Количество номеров, шт.	Стоимость номера, руб.	Загрузка по году схожих объектов, %	Выручка в месяц/год, руб.	Срок окупаемости, годы	Коэффициент рентабельности, %
		%	Стоимость номера × месяц или год	Размер долга/выручку в год	(Выручка в год/инвестиции) × 100%
109	от 10 000	80% (87 номеров)	26 100 000/313 200 000	Не менее 2 лет	49,59%

В качестве офисного помещения:

Количество пригодных номеров (условно), кв. м	Стоимость кв. м в год, руб.	Загрузка по году площадей, %	Выручка в месяц/год, руб.	Срок окупаемости, годы	Коэффициент рентабельности, %
		%	Стоимость номера × месяц или год	Размер долга/выручку в год	(Выручка в год/инвестиции) × 100%
4 500	20 000	75% (3 375 кв. м)	67 500 000/810 000 000	Не менее 1 года	128,27%



## Условия продажи

Продажа прав требований к трем компаниям осуществляется единым лотом и пройдет в виде повышения начальной цены (английский аукцион).

Подробнее процедура участия в торгах описана в информационном сообщении о проведении процедуры на сайте: <https://auction-house.ru/>.



### **Контактная информация:**

АО «Российский аукционный дом»  
Москва, Чистопрудный б-р, д. 17, стр. 1, 7-й этаж

#### **Баутин Александр**

Заместитель руководителя департамента продаж

8 (812) 777-57-57, доб. 329

8 (916) 864 57-10

[bautin@auction-house.ru](mailto:bautin@auction-house.ru)

---

Call-центр: 8-800-777-57-57

(звонок по России бесплатный)

[auction-house.ru](http://auction-house.ru)

Не является публичной офертой