



РАД-ХОЛДИНГ

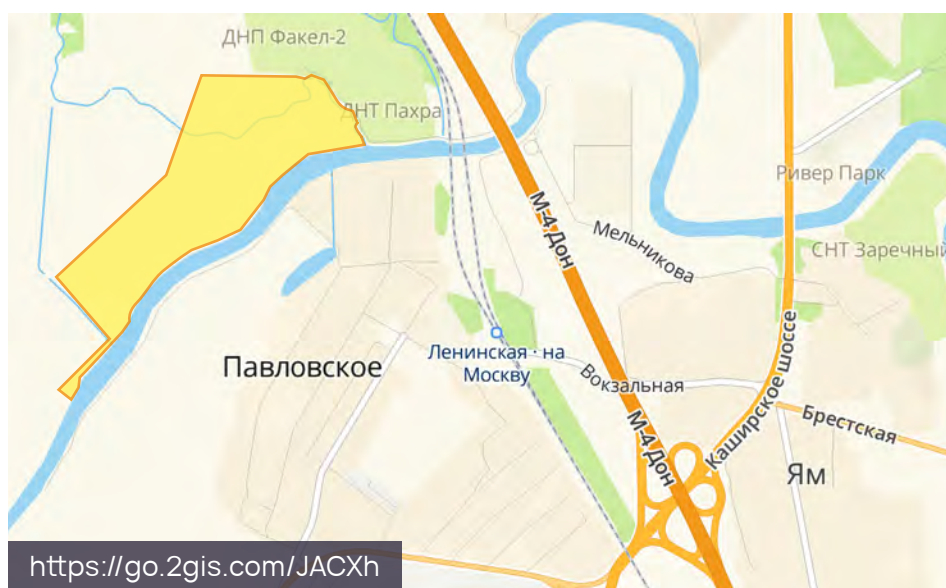
Земельный массив под многоэтажную жилую застройку на берегу реки Пахра

Общая площадь

51,5 га

Московская обл., г.о. Домодедово, дер. Павловское

Описание



Кадастровый номер:
50:28:0050107:3

Площадь: 515 000 кв. м

Категория земель:
земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования:
для комплексной многоэтажной жилой застройки с объектами социальной и инженерной инфраструктуры

Технико-экономические показатели

Статус реализации проекта:

IV квартал 2026 г. — дата получения ГПЗУ

I квартал 2027 г. — дата получения РНС

Ведется согласование архитектурно-градостроительной концепции



Наименование	Проектные показатели
Площадь участка, га	51,5
Суммарная поэтажная площадь в габаритах наружных стен, м	724 840
Полезная площадь, кв. м, в т. ч.	367 926
› квартиры, в т. ч.	346 288
- квартиры для передачи городу 5%	17 314
- ПСН	21 638
Этажность, эт.	25
Надземный паркинг, м/м	3 472
Подземный паркинг, м/м	2 110

Преимущества З/У



- › Идеален для масштабного жилого комплекса с развитой социальной и инженерной инфраструктурой
- › Возможность создания комфортной среды для проживания с детскими садами, школами, магазинами и зонами отдыха
- › Большая площадь позволяет реализовать проект с разнообразными функциональными зонами
- › Экологически благоприятный район с хорошей природной средой

Обременения/ограничения

Распоряжением от 02.03.2026 № 06-РВ-122 Главное управление культурного наследия Подмоскoвья утвердило границы территории и режим использования «Селища у деревни Павловское в Домодедове, XIII – XIV вв.» по адресу: Московская обл., г.о. Домодедово: Распоряжением от 02.03.2026 № 06-РВ-122 Главное управление культурного наследия Подмоскoвья утвердило границы территории и режим использования «Селища у деревни Павловское в Домодедове, XIII–XIV вв.» по адресу: Московская обл., г.о. Домодедово:



Наименование точки	Наименование точки	
	Северной широты (N)	Северной широты (N)
1	439824.58	2201578.17
2	439826.99	2201596.47
3	439817.36	2201617.99
4	439795.26	2201622.59
5	439729.18	2201581.52
6	439725.85	2201560.85
7	439731.36	2201533.65
8	439759.43	2201523.56
9	439824.58	2201578.17

Кто оплатит археологию?

Платит «загрязнитель», то есть – инвестор, который будет застраивать весь З/У, в данном случае именно ему придётся оплачивать все работы, связанные с археологическим обследованием участка. Такая система действует во всех европейских странах. Для определения стоимости работ необходимо обратиться в Минстрой и Министерство культуры. По закону существуют две формы сохранения археологических памятников:

1. Физическое сохранение

Инвестор предлагает исключить участок, на котором зафиксирован культурный слой, из зоны застройки, немного изменить проект. Это вполне реальный подход при организации строительства на новом З/У. Этот вариант более экономичный: раскопки в этом случае не проводятся, инвестор не несет расходов по их оплате. Археологический памятник остается в ландшафте, он может быть исследован когда-то в будущем. Обход археологических памятников практикуется при сооружении линейных объектов (дороги, газопроводы, линии оптико-волоконной связи).

2. Обеспечение сохранности

Это спасательные раскопки, которые финансируются заказчиком (Министерством культуры). Проводятся полномасштабные раскопки, создается отчет, объемная научная документация, которая попадает в архив и подлежит вечному хранению, формируется коллекция древних вещей. Таким образом, памятник перестает физически существовать, но информация о нем остается, сохраняется и движимая часть наследия, которая находит своё место в музее.

Если абстрагироваться от частностей, то древнерусскую урбанизацию XIII–XIV веков, найденную на небольшом участке, продаваемого земельного массива, можно использовать в качестве пиара для привлечения интереса у потенциальных клиентов, желающих поселиться рядом с историей древней Руси. Место строительства определяет философию нового проекта и ценности будущих жителей всей КРТ. Раскрыв исторический контекст маленького островка в центре огромного З/У можно сформировать целостную картину территории застраиваемого района, продолжив традицию этого места, создать современный жилой квартал, с новой архитектурой и общественными пространствами, сохранив наследие прошлого, при этом дополнив его.

Археология в девелопменте

Величественные полотна истории, вплетенные в ткань современных мегаполисов, – вот что такое внутригородская музеефикация. Афины, Иерусалим, Древний Рим, Москва – эти города хранят в своих недрах эхо минувших эпох. Раскопки, обнажающие слои прошлого под натиском реконструкции в Москве и Московской области, рождают насущный вопрос: как представить миру археологическое чудо, рожденное в самом сердце оживленного города или его окрестностей?

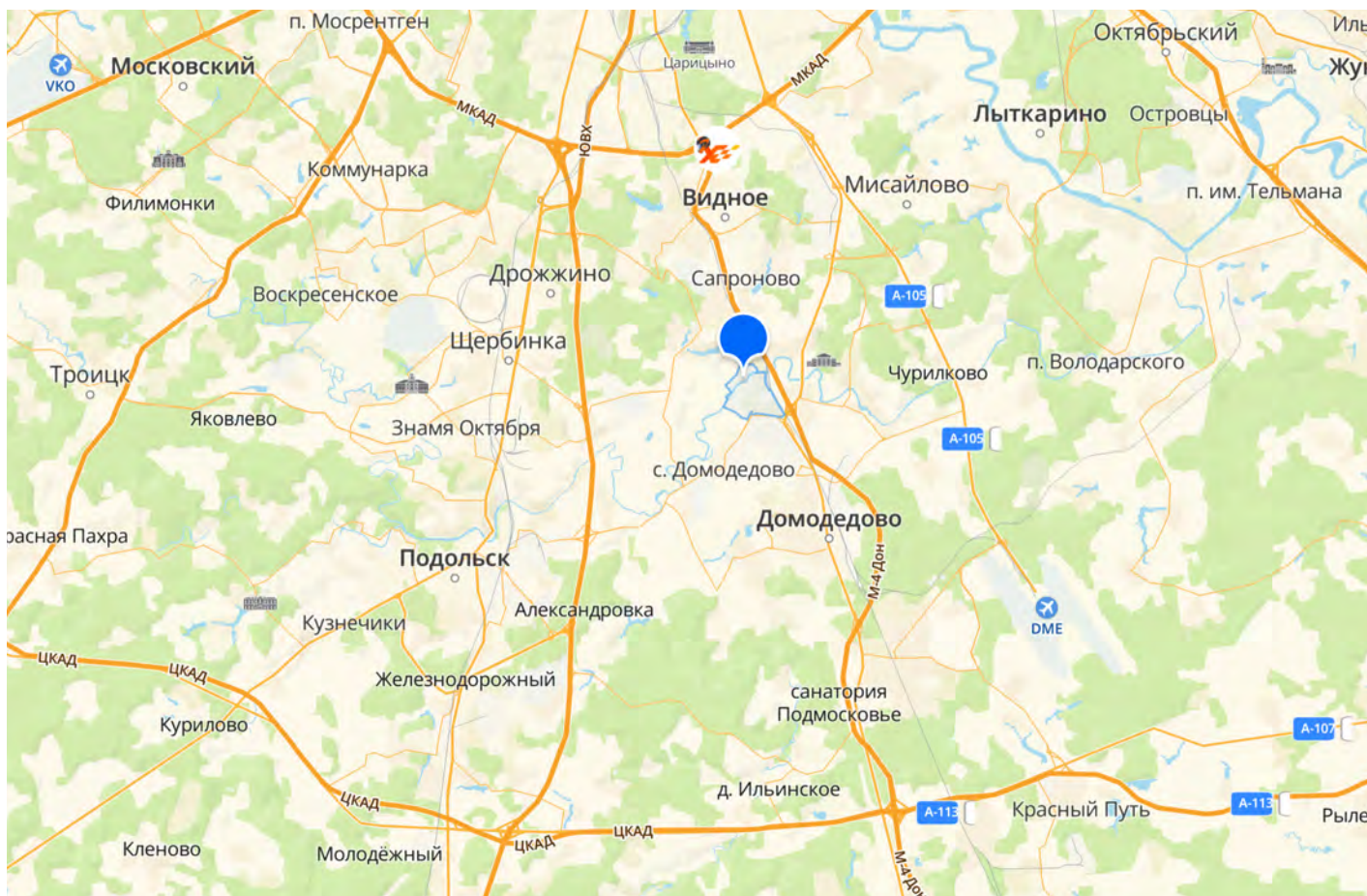
«Пласты древней почвы в раскопах становятся подлинными ступенями, ведущими вглубь национального прошлого, по ним можно спуститься к самым корням и наблюдать на немногих, но ярких и, главное, подлинных изделиях древней художественной промышленности процесс рождения национальной культуры».

Леонид Беляев Заведующий отделом археологии Московской Руси ИА РАН

Истории археологических открытий в больших городах неразрывно связаны с пульсом строительства. И Московская область, этот живой организм, не является исключением. Говоря о степени изученности, мы не можем замыкаться в узких рамках современных административных границ городского округа Домодедово, ибо они лишь отблеск последнего витка городской эволюции. Мы должны осознать: город – это прежде всего динамичное, постоянно меняющееся пространство. Что вчера было самостоятельной деревней, сегодня становится неотъемлемой частью городского поселения. Если же говорить о наиболее исследованной в археологическом плане территории Московской области, то вне всяких сомнений, это Ленинский район – колыбель вятичей. Здесь обнаружено 112 славянских селищ и курганных могильников, бесценные свидетельства существования предков.

В 2016 году, на месте Игнатъевского селища под Звенигородом, были найдены шлемы XVI века, чья история уже оживала на археологических выставках. Чуть ранее, в Смоленске, на участке будущего строительства, раскопки обнажили фундаменты церкви XII века. Их присутствие, не учтенное на этапе проектирования, внесло коррективы в первоначальный замысел застройки территории. В Суздале, в 2017 году, наиболее яркие находки были сделаны на территории городского стадиона, расположенного далеко за пределами древних укреплений XII–XIII веков. Его реконструкция, сопровождавшаяся масштабными земляными работами, выявила ранее неизвестный участок города той же эпохи, с жилыми усадьбами и производственным комплексом, специализировавшимся на обработке цветных металлов. В 2017 году в Московской области, в рамках нового строительства, было исследовано более 800 квадратных метров. Удалось расчистить культурный слой мощностью свыше трех метров, насыщенный остатками материальной культуры XVII–XX веков. Эти исследования обогатили наши знания о жизни горожан, которые, к сожалению, остались недосказанными в письменных источниках.

Транспортная доступность



З/У расположен вблизи федеральной трассы М4 «Дон», обеспечивающей быстрый выезд в Москву и другие города РФ:

- › ж/д станция Ленинская (Павелецкого направления) пешком – 2,3 км;
- › МКАД, съезд 33 – 18 км;
- › г. Домодедово – 20 км;
- › г. Подольск – 25 км;
- › Павелецкий вокзал – 27 км;
- › МФК Министерства финансов РФ расположен в 28 км;
- › аэропорт Домодедово – 33 км;
- › Московский кремль – 40 км.

Здание вокзала Ленинская – архитектурная достопримечательность, построено по проекту Бориса Мезенцева, открыто 5.11.1954 г. Это трёхъярусное здание со шпилем высотой 15 м, на котором укреплен пятиконечная звезда из золотистого стекла. Внутри на стенах расположены барельефы с сюжетами из жизни и революционной деятельности В. И. Ленина.

Инвестиционная привлекательность

- › Аэропорт Домодедово – важный фактор для деловых и транспортных связей.
- › Наличие археологического селища – это возможность использования в названии застройки З/У, а также интерес СМИ к новостным материалам, инфоповод для бесплатного пиара нового района застройки.
- › Многофункциональный комплекс Министерства финансов Российской Федерации расположен в 10 км от объекта.
- › Домодедово – динамично развивающийся город с высоким спросом на качественное жилье.
- › Участок с категорией под многоэтажную жилую застройку – редкое предложение на рынке.
- › Высокий потенциал роста стоимости земли и готового жилья.
- › Гольф-курорт «Шишкино» строится в 31 км от продаваемого З/У.
- › Возможность получения льгот и субсидий для инвесторов в Московской области.
- › Отличные перспективы для долгосрочного и стабильного дохода*.
- › Темпы экономического развития округа**.

* С 2021 по 2025 год малое и среднее предпринимательство показало впечатляющий рост, увеличившись на 55%. Малый бизнес уверенно занимает долю, превышающую 20%, а его экономический оборот совершил колоссальный скачок почти на 75%, достигнув в 2025 году показателя в 952,9 млрд рублей. Доходы бюджета, составившие 17 млрд рублей, позволили не только исполнить все социальные обязательства, но и претворить в жизнь масштабные инфраструктурные проекты, чему способствовал рост расходов бюджета до 16,4 млрд рублей в том же 2025 году.

Инвестиционная привлекательность округа демонстрирует стабильный рост: за последние пять лет в его экономику было привлечено свыше 320 млрд рублей, причем 2025 год стал рекордным – 97 млрд рублей. Привлечение инвестиций во все сферы социально-экономической жизни остается краеугольным камнем развития округа уже несколько лет. Яркими флагманами экономики Домодедова, создающими новые рабочие места, являются: группа компаний «ПНК», чьи современные индустриальные парки уже стали домом для гигантов, таких как «Фикс Прайс», «ВсеИнструменты» и «ВкусВилл»; компания «Эксперт Р», представившая индустриальный парк в формате light industrial (лёгкая индустрия) – «Весна»; и компания «М-100», запустившая центр обработки данных ВК.

** Приоритетным направлением развития округа на протяжении нескольких лет является привлечение инвестиций во все сферы социально-экономической деятельности. Среди флагманов экономики Домодедова и создающих новые рабочие места: группа компаний «ПНК», которая построила современные индустриальные парки, где уже работают такие крупные компании, как «Фикс Прайс», «ВсеИнструменты» и «ВкусВилл». Компания «Эксперт Р» создала индустриальный парк в формате лайтиндастриал – «Весна». А компания «М-100» ввела в строй центр обработки данных ВК.



РАД-ХОЛДИНГ

Контактная информация:

Москва, Чистопрудный б-р, д. 17, стр. 2

БЦ «Бульварное кольцо»

Полина Гоникберг

Руководитель проекта по работе
с частными активами Департамента продаж

+7 (495) 234-04-00, доб. 354

+7 (916) 963-81-54

+7 (967) 246-44-02

Не является публичной офертой