



PRO-KVARTIRU.COM

Отчет ЖК «Влюблино»

г. Москва, ЮВАО, район Люблино, ул. Цимлянская, вл. 3

Оглавление

1. Предмет исследования	2
2. Сведения о застройщике	3
3. Динамика ввода объектов в эксплуатацию.....	5
4. Описание проекта и технические характеристики.....	6
5. Раскрытие информации застройщиком.....	8
6. Сведения об участниках строительства	10
7. Динамика продаж	12
8. Количество реализованных квартир от общего объема	12
9. Информация о способе обеспечения обязательств застройщика	13
10. Судебная нагрузка застройщика	14
11. Исполнительные производства в отношении застройщика.....	16
12. Резюме.....	17
13. Список приложений	17

1. Предмет исследования

Объектом исследования выступает участие в долевом строительстве ЖК «Влюблино», расположенного по адресу: г. Москва, ЮВАО, район Люблино, ул. Цимлянская, вл. 3. Исследование проводится на предмет соответствия вышеуказанного объекта требованиям законодательства, предъявляемым к отношениям, связанным с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, анализа сведений об участниках строительства на основе общедоступных источников и сведений предоставленных заказчиком.

ВНИМАНИЕ: Настоящий отчет носит информативный характер, содержит субъективные выводы автора и не является руководством к действию. Заказчик самостоятельно принимает решение об участии в долевом строительстве и ответственность за возможные негативные последствия от участия несет самостоятельно.

2. Сведения о застройщике

На основе сведений содержащихся в Едином реестре застройщиков в соответствии с требованием ст. 23.1 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

Используемый торговый бренд: ГК ПИК (Группа компаний ПИК)

Рейтинг бренда среди застройщиков: 3,5 (№2 в РФ)

Общее количество строящихся объектов:

ЖК: 52

Многоквартирных домов: 194

Регионы присутствия:

Регион	Объем строительства, м2	Количество ЖК
Московская область	1 585 117	16
г. Москва	1 783 600	21
Калужская область	82 725	5
Ростовская область	98 944	2
Ярославская область	24 250	2
Пермский край	23 952	1
г. Санкт-Петербург	156 116	2
Краснодарский край	91 291	3

Текущий объем строительства: 3 845 995 м2.

Наименования ЖК:

Пикадилли ЖК	Борисоглебский ЖК	Грибоедовский ЖК
Норд ЖК	Люберецкий ЖК	Нахабино ЖК
Приокский ЖК	Доломановский ЖК	Варшавское шоссе 141 ЖК
Штаб-Квартира на Мосфильмовской ЖК	Бунинские луга ЖК	Оранж Парк ЖК
Green Park ЖК	Петр I ЖК	Лесной ЖК
Сокол ЖК	Ильинские луга ЖК	Микрорайон Сакраменто ЖК
Северная звезда ЖК	Новомосковский ЖК	Бутово-Парк ЖК
Восточное Бутово (Боброво)	Мкрн. Путилково ЖК	Мкрн. Северный ЖК

ЖК		
Жемчужина Зеленограда ЖК	Мкрн. Ярославский ЖК	Новокуркино ЖК
Левобережный ЖК	Две столицы ЖК	Влюблино ЖК
Вавилова 4 ЖК	Одинцово-1 ЖК	Vander Park ЖК
Мещерский лес ЖК	Волга Парк ЖК	Черноморский ЖК
Римского-Корсакова 11 ЖК	Московский квартал ЖК	Аннино Парк ЖК
Саларьево парк ЖК	Пресненский вал 21 ЖК	Черняховского 19 ЖК
Митино парк ЖК	Изумрудный ЖК	Измайловский лес ЖК
Дальневосточный 15 ЖК	Фестиваль парк ЖК	Бутово-Парк 2 ЖК
Вавилов Дом ЖК	Академика Павлова ЖК	Столичные поляны ЖК
Черноморский-2		

Компании, осуществляющие строительство под брендом:

ЗАО ПИК-Верхняя Волга	ООО РИВАС МО	ООО ПИК-Запад
АО ПИК-Кубань	ООО Мортон-PCO	ООО Загородная усадьба
ПАО Группа Компаний ПИК	АО ПИК-Регион	ООО РусСтройГарант
ОАО Центр-Инвест	ООО Лотан	ООО Агентство недвижимости КЛЮЧ
ООО БРОД-ЭСТЕЙТ	ЗАО СТ-ИНЖИНИРИНГ	АО ЗемПроектСтрой
ООО РКС	НО НИПП Ассоциация Народное домостроение	Общественное объединение МКПП (Р)
ООО ПрометейСити	ООО РегионИнвест	ООО ТехноСтрой
АО 3-й ТАКСОМОТОРНЫЙ ПАРК	ЗАО МОНЕТЧИК	АО ПИК-ИНДУСТРИЯ
ООО Русбизнесинвест	ООО ИнтерГрупп	ООО ГрадОлимп
АО Межрегионоптторг	ООО Тирон	ЗАО Стройпроект
АО ЖБИ-23	ООО Ривьера Парк	ЗАО Профсервис

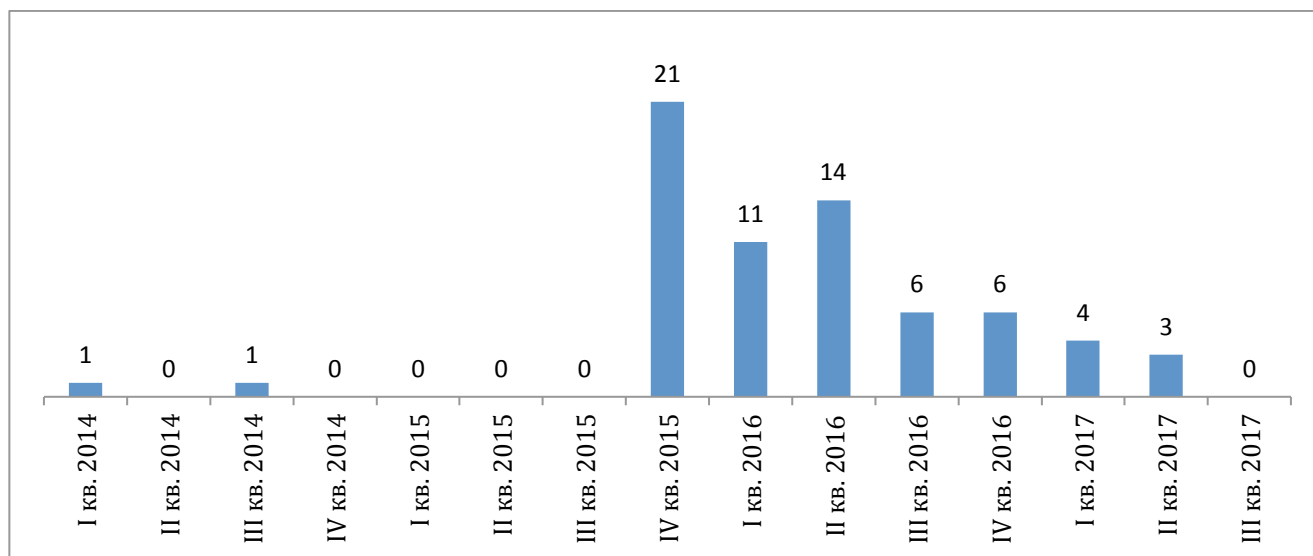
Наименование застройщика: ОАО «МЕЖРЕГИОНОПТТОРГ»

Текущий объем строительства: 47 091 м2.

Наименования ЖК: ЖК Влюблино

3. Динамика ввода объектов в эксплуатацию

Количество перенесенных сдач объектов



Общее количество задержанных объектов за 3 года: 67

Средний показатель просрочки, в мес.:

Квартал	Показатель переноса сдачи
II кв. 2014	28
IV кв. 2015	6
I кв. 2016	5
II кв. 2016	8
III кв. 2016	6
IV кв. 2016	4
I кв. 2017	2
II кв. 2017	2

Наибольший показатель просрочки, в мес.: 28,1 (МО, г. Балашиха, корп. 17)

Наименьший показатель просрочки, в мес.: 0,1 (МО, д. Боброво, мкрн. Восточное Бутово, корп. 34)

4. Описание проекта и технические характеристики

Наименование: Жилой комплекс «Влюблино»

Месторасположение: г. Москва, ЮВАО, район Люблино, ул. Цимлянская, вл. 3

Описание: Жилой монолитный дом переменной этажности до 17 этажей, «0» - образной формы с габаритами здания в плане по крайним осям 121,4x107,65 м, с подземным паркингом под зданием.

Здание запроектировано из шестнадцати жилых секций переменной этажности. В каждой секции есть подземный паркинг, тех. Подполье, первый этаж с помещениями под офисы и торговые помещения, 5 жилых этажей в секции 1, 9 жилых этажей в секции 2, 12 жилых этажей в секции 3, 11 жилых этажей в секции 4, 17 этажей в секциях 5-12, 11 жилых этажей в секции 13 13 этажей в секции 14, 16 этажей в секции 15 и 17 этажей в секции 16.

На 1 этаже расположены нежилые помещения (офисы и торгово-выставочные), въезд и выезд из подземного паркинга с КЦП; блок помещений ОДС и радиоузла, входные группы в жилые помещения (подъезды).

Со 2-го по 17-й этажи расположены только квартиры.

Высота типового жилого этажа (в чистоте) составляет 2,72 м.

Кровля здания плоская, совмещенная, неэксплуатируемая, с внутренним водостоком. Технический этаж отсутствует.

В каждой секции на первом этаже в состав помещений жилых зон включены: входной вестибюль в жилую часть дома, помещение консьержа с санузлом, комната уборочного инвентаря. Центральная часть каждой жилой секции занимает лестнично-лифтовой блок, смежно расположенный с незадымляемой лестничной клеткой Н2.

Согласно заданию на проектирование система мусороудаления отсутствует.

Подземная часть здания состоит из тех. подполья, подземного паркинга и пристроенного ЦТП.

Общая площадь здания – 85 583,25 кв.м.;

Общая площадь квартир – 47 091,37 кв.м.;

Общее количество квартир – 1 101 шт.;

Общая площадь встроенных нежилых помещений на 1 этаже – 2 415,9 кв.м.;

Общее количество мест хранения автомобилей (м/мест) – 517 шт., общей площадью 4 375,4 кв.м.;

Общее количество зон хранения малогабаритной колесной техники – 125 шт. общей площадью 623,62 кв.м.

Подземный паркинг представляет собой одноуровневое подземное сооружение, отделенное от высотной части деформационным швом и разрезанное температурными швами. Конструктивная схема – монолитный железобетонный каркас с жесткими узлами соединения пилонов, стен и перекрытий. Въезд и выезд в подземный паркинг осуществляется через двухпутную рампу, расположенную вдоль оси «М» с северо-восточной стороны здания.

Помещение охраны расположено при въезде на рампу в уровне 1-го этажа.

Машиноместа для МГН расположены на надземных автостоянках, прилегающих к жилому дому. Размещение машиномест для МГН в подземном паркинге исключено. Доступ групп населения с ограниченными возможностями передвижения в подземный паркинг не предусмотрен. Также в подземном паркинге размещены зоны хранения малогабаритной колесной техники. В подземном паркинге расположены следующие технические помещения: венткамеры, помещения ВРУ жилой части, слабых токов, помещение ВНС и автоматического пожаротушения, помещение для хранения уборочного инвентаря и уборочной техники, помещение для хранения отработанных люминисцентных ламп. Вертикальная связь между подземным паркингом и наземными этажами решена лифтами. Для всех лифтов принята нижняя установка в уровне подземного паркинга.

Конструктивная схема жилых корпусов – монолитный железобетонный каркас с жесткими узлами соединения пилонов, стен и перекрытий. Пространственная жесткость и

устойчивость здания обеспечивается совместной работой вертикальных элементов каркаса (пилонов, стен лестничных и лифтовых шахт) и горизонтальных монолитных железобетонных дисков перекрытий.

Фундамент – монолитная железобетонная фундаментная плита из бетона В30, W8.

В лестничного-лифтовых блоках предусмотрены 2 грузопассажирских лифта, грузоподъемностью 400 и 1000 кг каждый. Лифт грузоподъемностью 1000 кг служит для транспортировки пожарных подразделений при пожаре. Вертикальная связь между этажами осуществляется по закрытым лестничным клеткам, имеющим естественное освещение и выход к лифтам.

В квартирах отделочные работы не производятся.

5. Раскрытие информации застройщиком

В соответствии с требованием ст. 3.1 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», застройщик обязуется предоставить доступ к следующей информации:

Официальный сайт застройщика:	https://www.pik.ru/vlublino
-------------------------------	---

Проекты, в которых принимал участие застройщик в течение предыдущих трех лет

№	Наименование	Разрешение на ввод в эксплуатацию	Ссылка
	Сведения отсутствуют		Место для ввода текста.
			Место для ввода текста.

Аудиторское заключение за последний год осуществления застройщиком предпринимательской деятельности

Кем и когда выдано.	Ссылка на документ
Сведения отсутствуют	Информация не представлена на сайте
Сведения отсутствуют	

Разрешение на строительство

Номер и дата выдачи. Срок действия. Кем выдано.	Ссылка на документ
№77-152000-012985-2016 от 12.07.2016 г. До 12 января 2020 г. выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР)	Информация не представлена на сайте

Документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок

Наименование и дата регистрации права. Срок действия.	Ссылка на документ
Договор долгосрочной аренды земельного участка от 27.02.2006 № М-04-030179, заключенный между Департаментом земельных ресурсов города Москвы и АО «Межрегионоптторг», с учетом дополнительного соглашения от 17.07.2006, зарегистрированные Главным управлением Федеральной регистрационной службой по Москве 25 июля 2006 г. за номером 77-77-	Информация не представлена на сайте

14/004/2006-152, с учетом Дополнительного соглашения от 09.06.2016 года, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 07 июля 2016 г. за номером №77-77/022-77/022/025/2016-1964/1.

До 24.05.2022 года.

Проектная декларация

Номер и дата утверждения	Ссылка на документ
б/н 12 июля 2016 г.	http://0.db-estate.cdn.pik-service.ru/bulk_docs/1486/_proektnaya-deklaraciya_korp-1_12.07.2016.pdf?1499757005792

Заключение уполномоченного органа исполнительной власти субъекта РФ, о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным ч.2 ст.3, ст.20, 21 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ

Номер и дата выдачи. Кем выдано.	Ссылка на документ
Сведения отсутствуют Место для ввода текста.	Информация не представлена на сайте

Проект договора участия в долевом строительстве

Дата утверждения	Ссылка на документ
Сведения отсутствуют	Информация не представлена на сайте

Этапы и сроки реализации проекта

Начало строительства	2 квартал 2016 года
Количество этапов строительства	1 этап
Планируемое окончание строительства	4 квартал 2018 года
Статус продаж	В продаже, есть заключенные ДДУ
Номер и дата регистрации последнего договора	№77:04:0004015:70-77/008/2017-79 от 16.02.2017

6. Сведения об участниках строительства

На основе информации предоставленной Федеральной налоговой службой Российской Федерации и Единым федеральным реестром юридически значимых сведений о фактах деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и иных субъектов экономической деятельности

Сведения о застройщике

Наименование	АО «МЕЖРЕГИОНОПТТОРГ»
ОГРН	1027739317836
ИНН/КПП	7723025105/772201001
Дата регистрации	04.10.2002
Адрес	111250, г. Москва, ул. Красноказарменная, д. 14А, стр.11, пом.V, комн. 17
Размер уставного капитала	64 790 руб.
Статус юридического лица	Действующее
Признаки банкротства	Сведения отсутствуют
Учредитель и размер доли	ЗАО «РУССКОЕ ЗОЛОТО» 100%

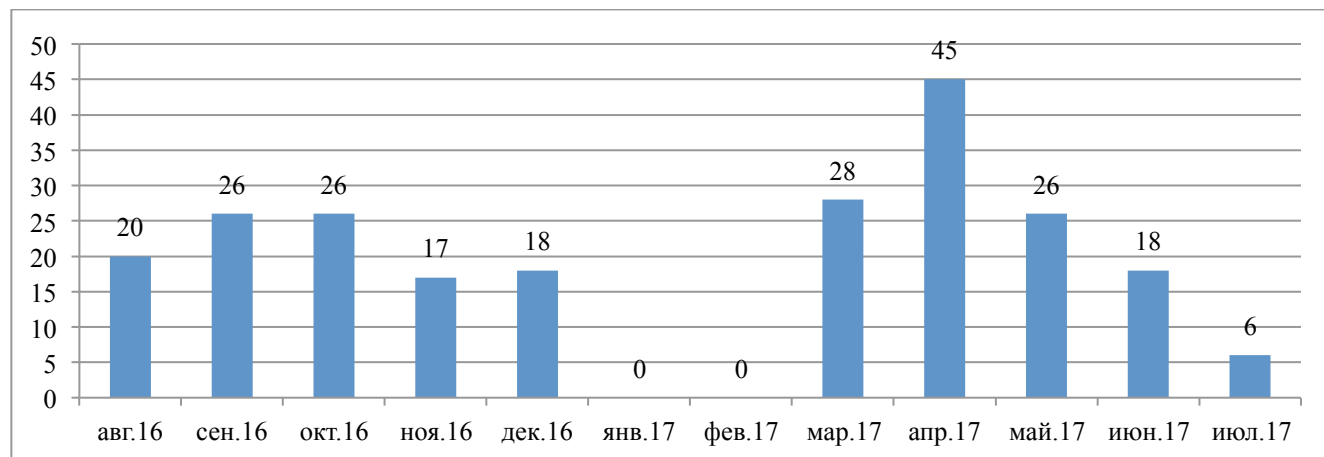
Сведения об учредителе

Наименование	ЗАО «РУССКОЕ ЗОЛОТО»
ОГРН	1027739103798
ИНН/КПП	7702053775/774201001
Дата регистрации	22.08.2002
Адрес	129090, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 4, корп. 5
Размер уставного капитала	600 000 руб.
Статус юридического лица	Действующее
Признаки банкротства	Сведения отсутствуют
Учредитель и размер доли	Слепцова Людмила Петровна 240 000 руб.

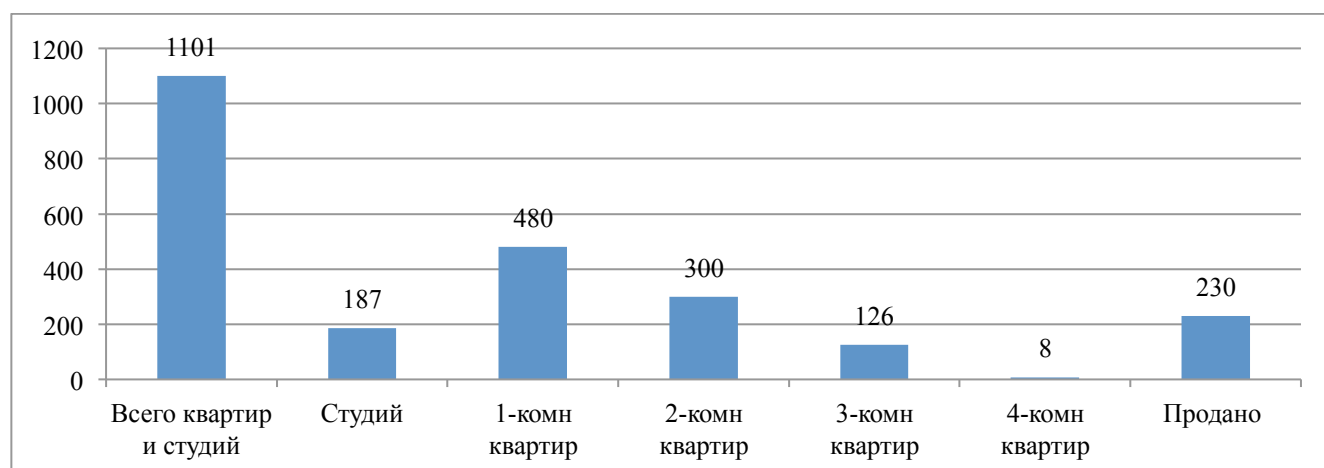
Учредитель и размер доли	Таранцев Александр Петрович 60 000 руб.
Сведения о держателе реестра акционеров акционерного общества	ЗАО «ИРКОЛ» ОГРН:2047742002174 от 11.05.2004
Сведения о подрядчике	
Наименование	ООО «Мортон-PCO»
ОГРН	1037739781200
ИНН/КПП	7714192290/774501001
Дата регистрации	12.03.2003
Адрес	111024, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 19, комн. 20
Размер уставного капитала	300 000 руб.
Статус юридического лица	Действующее
Признаки банкротства	Отсутствуют
Учредитель и размер доли	ООО «ЗАСТРОЙЩИКИ ПОДМОСКОВЬЯ» ОГРН: 1105003001652 17,2% (51 600 руб.)
Учредитель и размер доли	АО «ДИРЕКТЭСТЕЙТ» ОГРН: 1107746372205 82,8% (248 400 руб.)

7. Динамика продаж

На основании сведений содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости предоставляемых Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии



8. Количество реализованных квартир от общего объема



9. Информация о способе обеспечения обязательств застройщика

В соответствии со ст. 12.1 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по всем договорам, заключенным для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости на основании одного разрешения на строительство, наряду с залогом должно обеспечиваться по выбору застройщика одним из следующих способов:

1. Поручительство банка в порядке, установленном ст. 15.1 Федерального закона;
2. Страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства.

Информация о способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору

Способ	Ссылка на документ
<p>Земельный участок передан в залог ПАО «Московский Индустриальный банк», на основании Договора ипотеки №02-05/56-3 от 11.01.2016 г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве от 21.03.2016 г. за №77-77/004-77/004/014/2016-283/1. Исполнение обязательств застройщика по передаче объектов долевого строительства участникам долевого строительства по договорам обеспечивается страхованием гражданской ответственности застройщика путем участия застройщика в Некоммерческой организации «Потребительское общество взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков» (НО «ПОВС застройщиков») (Адрес: 111024, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, стр. 2, ОГРН 1137799018367 ИНН 7722401371 КПП 772201001) и заключением соответствующего договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилых помещений по договорам в пользу участников долевого строительства.</p>	<p>Информация не представлена на сайте</p>

10. Судебная нагрузка застройщика

На основе сведений содержащихся в реестрах федеральных арбитражных судов и федеральных судов общей юрисдикции, предоставляемых посредством Государственной автоматизированной системой Российской Федерации «Правосудие»

№	Номер дела			Суд	
1	А40-102328/2013			АС города Москвы	
	Истец	ОАО «Межрегионотторг»	Размер претензий	Результат	Ссылка
	Ответчик	ЗАО «ФИП Компас»	12 456 772, 32 руб.	Производство прекращено	http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/72f44b70-9b1a-4d87-8912-211cd2e64899/A40-102328-2013_20140130_Opredelenie.pdf
№	Номер дела			Суд	
2	А40-38912/2013			АС города Москвы	
	Истец	ОАО «Межрегионотторг»	Размер претензий	Результат	Ссылка
	Ответчик	МВД РФ	52 000 руб.	В иске отказано	http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/5ac8d410-bea6-4527-b29b-6b6d865d1d6d/A40-38912-2013_20130621_Reshenija_i_postanovlenija.pdf
№	Номер дела			Суд	
3	А40-100691/2011			9 арбитражный апелляционный суд	
	Истец	ОАО «Межрегионотторг»	Размер претензий	Результат	Ссылка
	Ответчик	ЗАО «ФИП Компас»	54 338 492, 10 коп.	Производство прекращено	http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/1747668e-6296-456c-81e3-2100e8e90d4b/A40-100691-2011_20130415_Postanovlenie_apelljacionnoj_instancii.pdf
№	Номер дела			Суд	

А40-38988/2011		АС города Москвы			
Истец	ОАО «Межрегионотторг»	Размер претензий	Результат	Ссылка	
4	Ответчик	ОАТИ города Москвы	Административная ответственность	Решение признано незаконным	http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/fc816377-ba0b-472b-92b4-e19606addb1e/A40-38988-2011_20110627_Reshenija_i_postanovlenija.pdf
№	Номер дела		Суд		
А40-35156/2011		АС города Москвы			
Истец	ОАО «Межрегионотторг»	Размер претензий	Результат	Ссылка	
5	Ответчик	ОАТИ города Москвы	Административная ответственность	Производство прекращено	http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/1747668e-6296-456c-81e3-2100e8e90d4b/A40-100691-2011_20130415_Postanovlenie_apelljacionnoj_instancii.pdf
№	Номер дела		Суд		
А40-149420/2010		АС города Москвы			
Истец	ОАО «Межрегионотторг»	Размер претензий	Результат	Ссылка	
6	Ответчик	ИФНС России №23 по г. Москве	2 953 171 руб.	Решение отменено	http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/f9182aac-c344-468e-be0f-4d1c1d4dde56/A40-149420-2010_20110301_Reshenija_i_postanovlenija.pdf

11. Исполнительные производства в отношении застройщика

По сведениям банка данных исполнительных производств Федеральной службы судебных приставов, создание и ведение, которого осуществляется в соответствии со ст. 6.1 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»

№	Номер исполнительного производства	Размер задолженности	Статус задолженности	Отдел судебных приставов	Судебный пристав исполнитель
	Сведения отсутствуют	Место для ввода текста.	Место для ввода текста.	Место для ввода текста.	Место для ввода текста.

12. Резюме

При изучении информации о ЖК «Влюблино», расположенному по адресу: г. Москва, ЮВАО, район Люблино, ул. Цимлянская, вл. 3, установлено, что в целом, объект **соответствует** требованиям действующего законодательства, регулирующего отношения в сфере долевого строительства.

Негативные признаки, свидетельствующие о нежелательности участия в долевом строительстве, **не выявлены**.

1. Проектная декларация соответствует требованиям, установленным ст.3 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (Далее - 214-ФЗ);
2. Договор аренды земельного участка с кадастровым номером 77:04:0004015:70 №М-04-030179 от 27.02.2016 г., отвечает требованиям п.1, ст.3 214-ФЗ. Категория земель: Земли населенных пунктов. Разрешенный вид использования: Для многоэтажной застройки. Стоимость земельного участка: 2 212 691 831,04 руб (По сведениям ГКН ФСГРКК). Вышеуказанная категория земель и вид использования соответствует целям строительства, в соответствии с Земельным кодексом РФ (Гл.15 ЗК РФ, Приказ №540 Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков"). Срок действия договора - до 24.05.2022 г.;
3. По данным Комитета государственного строительного надзора города Москвы, выдано разрешение на строительство №77-152000-012985-2016 от 12.07.2016 до 12.01.2020 (ожидаемый срок окончания строительства - 4 квартал 2018 года.);
4. Сведения о способе страхования гражданской ответственности застройщика, обязательной для объектов, строительство которых осуществляется после 2014 года (ст.15.2. 214-ФЗ) указаны в п.7 настоящего заключения;
5. Шаблон договора участия в долевом строительстве не представлен для изучения;
6. Судебных тяжб и не погашенных исполнительных производств в отношении застройщика не выявлено.

13. Список приложений

Приложение №1	Проектная декларация и изменения к ней
Приложение №2	Сведения о юридическом лице АО «МЕЖРЕГИОНОПТТОРГ»
Приложение №3	Сведения о юридическом лице ЗАО «РУССКОЕ ЗОЛОТО»
Приложение №4	Сведение о юридическом лице НКО «ПОВС ЗАСТРОЙЩИКОВ»
Приложение №5	Сведение о юридическом лице ООО «МОРТОН-РСО»
Приложение №6	Сведение ФГИС ЕГРН о характеристиках объекта и зарегистрированных правах