

## Отчёт по земельному участку

ПОЛНЫЙ ОТЧЁТ

77:04:0002001:456

Тип отчёта: Полный

Заказ №: 2

Дата формирования: 16.07.2026

6.4 РЕЙТИНГ УЧАСТКА

## Сводка по участку ● Средний риск

1

ОГРАНИЧЕНИЯ

0

РИСКИ ПО ПРАВООБЛАДАТЕЛЮ

4

РЕКОМЕНДУЕМЫЕ ДОКУМЕНТЫ

## СОДЕРЖАНИЕ

| №  | Раздел                                | Статус             | Балл |
|----|---------------------------------------|--------------------|------|
| 1  | Паспорт участка ↗                     | Требуется проверки | 5    |
| 2  | Границы и геометрия ↗                 | Выявлено           | 9    |
| 3  | Здания и строения ↗                   | Выявлено           | 10   |
| 4  | Территориальная зона и ПЗЗ ↗          | Требуется проверки | 5    |
| 5  | ЗОУИТ ↗                               | Требуется проверки | 5    |
| 6  | Правообладатель ↗                     | Выявлено           | 8    |
| 7  | Права и обременения ↗                 | Выявлено           | 9    |
| 8  | История перехода прав и образования ↗ | Выявлено           | 8    |
| 9  | Коммуникации ↗                        | Выявлено           | 8    |
| 10 | Ликвидность ↗                         | Требуется проверки | 6    |
| 11 | КРТ ↗                                 | Риск               | 2    |
| 12 | Суды ↗                                | Выявлено           | 8    |
| 13 | Вредные влияния ↗                     | Требуется проверки | 5    |
| 14 | Инфополе ↗                            | Требуется проверки | 5    |
| 15 | Доступность, дороги, окружение ↗      | Выявлено           | 7    |
| 16 | ППТ и ПМТ ↗                           | Риск               | 2    |



### Сводка по заказу 77:04:0002001:456

Участок расположен в **ЮАО Москвы** и попадает в границы утверждённого проекта КРТ. *Совокупный риск* — *средний*, ключевой фактор — возможное изъятие для государственных нужд в среднесрочной перспективе.

### На что обратить внимание покупателю

1. Запросить у продавца выписку из ЕГРН с актуальной датой.
2. Уточнить в местной администрации этапы реализации КРТ и сроки изъятия.
3. Проверить наличие обременений и арестов (модуль «Права и обременения» — зелёный).
4. Оценить альтернативные варианты в том же районе вне зоны КРТ.

Подробные выводы по каждому разделу — в соответствующих вкладках базового отчёта и модулей.

## 1. Паспорт участка ● Средний риск

800 кв. м

ПЛОЩАДЬ

Земли населённых пунктов

КАТЕГОРИЯ ЗЕМЕЛЬ

|                              |                                                                                                                                           |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Кадастровая стоимость        | 2 450 000 ₽                                                                                                                               |
| Дата определения стоимости   | 01.01.2026                                                                                                                                |
| Кадастровый квартал          | 77:04:0002001                                                                                                                             |
| Статус объекта               | Учтённый                                                                                                                                  |
| Дата постановки на учёт      | 30.08.2015                                                                                                                                |
| Адрес                        | г. Москва, ЮАО, р-н Бирюлёво Восточное, ул. Липецкая, вл. 30                                                                              |
| Адрес присвоен               | Да                                                                                                                                        |
| Сведения о присвоении адреса | Постановление Правительства Москвы от 15.04.2015 № 178-ПП «О присвоении адресов объектам недвижимости в ЮАО».                             |
| Иные сведения                | Ограничения прав не зарегистрированы. Сведения о кадастровом инженере, выполнявшем межевание, содержатся в разделе «Границы и геометрия». |

## ! ВЫВОД

5

## Вывод по паспорту участка

Участок поставлен на кадастровый учёт, имеет присвоенный адрес и зарегистрированное право собственности. Кадастровая стоимость соответствует среднерыночному уровню для территориальной зоны П-2 в ЮАО Москвы.

Замечаний к полноте сведений в ЕГРН не выявлено. Рекомендуется запросить у продавца актуальную выписку на дату сделки.

## ЧТО ПРОВЕРИТЬ / ЗАПРОСИТЬ

Запросить актуальную выписку из ЕГРН на дату сделки. Сверить кадастровую стоимость с рыночными аналогами в зоне П-2.

2. Границы и геометрия ● Низкий риск

|                             |                                                                                                                                                              |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Межевание                   | Да                                                                                                                                                           |
| Инженер                     | Кузнецов П. И.                                                                                                                                               |
| Аттестат                    | 77-04-118                                                                                                                                                    |
| Периметр                    | 115                                                                                                                                                          |
| Совпадение площади          | Да                                                                                                                                                           |
| Пересечение границ          | Нет                                                                                                                                                          |
| Количество поворотных точек | 5                                                                                                                                                            |
| Форма участка               | Прямоугольный                                                                                                                                                |
| Качество контура            | Чёткий, без разрывов                                                                                                                                         |
| Сведения о межевании        | Межевание выполнено в 2015 году кадастровым инженером Кузнецовым П. И. Контур согласован в ЕГРН, сведения о координатах характерных точек внесены в кадастр. |
| Споры                       | Споров о границах со смежными правообладателями не зафиксировано.                                                                                            |

✓ ВЫВОД

9

Межевание выполнено, контур участка согласован в ЕГРН. Координаты характерных точек загружены, площадь по контуру совпадает с кадастровой (расхождение — менее 1%).

Споров о границах со смежными правообладателями не зафиксировано. **Пересечений с границами других ЗУ нет.**

ЧТО ПРОВЕРИТЬ / ЗАПРОСИТЬ

Запросить у продавца межевое дело и акт согласования границ. Убедиться, что координаты контура совпадают с фактическими на местности.

### 3. Здания и строения ● Низкий риск

|                |     |
|----------------|-----|
| Наличие зданий | Нет |
|----------------|-----|

ОКС не выявлены

#### ✓ ВЫВОД

**10**

По данным ЕГРН объекты капитального строительства (ОКС) на участке отсутствуют. Самовольные постройки по результатам осмотра и спутниковых снимков не выявлены.

#### ЧТО ПРОВЕРИТЬ / ЗАПРОСИТЬ

При сделке зафиксировать отсутствие самовольных построек в акте осмотра. Проверить участок по спутниковым снимкам актуальной даты.

## 4. Территориальная зона и ПЗЗ Средний риск

|                                       |                                                 |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Наименование зоны                     | П-2 — зона производственного использования      |
| Код зоны                              | П-2                                             |
| Муниципалитет (наименование)          | Управа района Бирюлёво Восточное г. Москвы      |
| Муниципалитет (адрес)                 | 115547, г. Москва, ул. Липецкая, д. 14, корп. 1 |
| Муниципалитет (телефон)               | +7 (495) 326-15-15                              |
| Максимальная этажность                | 6                                               |
| Максимальная плотность                | —                                               |
| Максимальная высота зданий/сооружений | 24 м                                            |
| Минимальный отступ                    | —                                               |
| Процент застройки                     | 45%                                             |
| Пятно застройки                       | До 360 кв. м (45% от 800 кв. м)                 |

### ОСНОВНЫЕ ВРИ

1. 6.0 — Промышленные предприятия, склады

### УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВРИ

1. 4.4 — Объекты торговли

### ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Градостроительный регламент территориальной зоны П-2 установлен Правилами землепользования и застройки г. Москвы (Постановление Правительства Москвы № 459-ПП от 28.03.2017, актуальная редакция).

Смена территориальной зоны возможна только через внесение изменений в ПЗЗ Москвы — процедура длительная и не гарантирует положительного результата.

### вывод

5

#### Вывод по территориальной зоне

Участок расположен в зоне П-2 — зоне производственного использования. Это ограничивает круг разрешённых видов использования: промышленные предприятия, склады, объекты коммунального хозяйства.

Смена территориальной зоны возможна только через внесение изменений в ПЗЗ Москвы — процедура длительная и не гарантирует положительного результата.

#### ЧТО ПРОВЕРИТЬ / ЗАПРОСИТЬ

Запросить в Москомархитектуре актуальную выписку из ПЗЗ с перечнем ВРИ. Оценить рыночную востребованность зоны П-2 для целей покупателя.

## 5. ЗОУИТ ● Средний риск

|               |    |
|---------------|----|
| Наличие ЗОУИТ | Да |
|---------------|----|

### Охранная зона ВЛ 110 кВ

|                          |                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Тип                      | Охранная зона ЛЭП                                                                                                                                                                                |
| Наименование             | Охранная зона ВЛ 110 кВ                                                                                                                                                                          |
| Ограничения              | Запрещено строительство и размещение объектов без согласования с сетевой организацией.                                                                                                           |
| Документ-основание       | Постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009                                                                                                                                               |
| Влияние на строительство | Любое капитальное строительство в охранной зоне требует согласования с сетевой организацией (АО «Россети Московский регион»). Срок — 30 рабочих дней. Высота зданий вблизи ВЛ 110 кВ ограничена. |
| Влияние на сделку        | Сделки с участком в охранной зоне не запрещены, но покупатель принимает ограничения. Рекомендуется зафиксировать ограничения в договоре купли-продажи.                                           |

### ❗ ВЫВОД

5

На участок распространяется охранная зона воздушной линии электропередачи 110 кВ. Ограничение: запрещено строительство и размещение объектов без согласования с сетевой организацией.

Согласование оформляется в форме технических условий на строительство, срок — 30 рабочих дней.

### ЧТО ПРОВЕРИТЬ / ЗАПРОСИТЬ

Запросить у сетевой организации (АО «Россети») графическое описание охранной зоны и условия размещения объектов. Согласовать эскизный проект до сделки.

## 6. Правообладатель ● Низкий риск

Петрова Мария Сергеевна

|                  |                          |
|------------------|--------------------------|
| Тип              | Физлицо                  |
| ФИО/Наименование | Петрова Мария Сергеевна  |
| Вид права        | Собственность            |
| Доля             | —                        |
| № регистрации    | 77-77-22/011/2015-580    |
| Дата регистрации | 2015-08-30T00:00:00.000Z |

### ✓ ВЫВОД

8

Правообладатель — физическое лицо, право собственности зарегистрировано в 2015 году. Признаков банкротства, исполнительных производств в отношении правообладателя не выявлено.

### ЧТО ПРОВЕРИТЬ / ЗАПРОСИТЬ

Запросить у продавца согласие супруга на сделку (нотариальное). Проверить по ФССП отсутствие исполнительных производств в отношении правообладателя.



## 7. Права и обременения ● Низкий риск

|                     |     |
|---------------------|-----|
| Наличие обременений | Нет |
|---------------------|-----|

### ✓ ВЫВОД

9

Обременения прав на момент проверки отсутствуют. Сделка не обременена залогами, арестами, долгосрочной арендой или сервитутами.

#### ЧТО ПРОВЕРИТЬ / ЗАПРОСИТЬ

Заказать актуальную выписку из ЕГРН (раздел 2 «Сведения о зарегистрированных правах»). Проверить по ФССП отсутствие арестов на дату сделки.

🕒 8. История перехода прав и образования ● Низкий риск

|                     |                                                     |
|---------------------|-----------------------------------------------------|
| Дата образования    | 2010-03-15T00:00:00.000Z                            |
| Субъект образования | Российская Федерация                                |
| Способ образования  | Образование из земель государственной собственности |

ИСТОРИЯ ПЕРЕХОДОВ ПРАВ

| Дата                     | Передающая сторона                                                | Принимающая сторона     | Тип документа         | № документа   | Дата регистрации         | Срок владения   |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------|---------------|--------------------------|-----------------|
| 2015-08-15T00:00:00.000Z | Российская Федерация (Департамент городского имущества г. Москвы) | Петрова Мария Сергеевна | Договор купли-продажи | 77 АА 1234567 | 2015-08-30T00:00:00.000Z | 5 лет 5 месяцев |

👍 ВЫВОД

8

Участок образован в 2010 году из земель государственной собственности. С момента постановки на учёт смена правообладателей — однократная (текущий собственник с 2015 года).

ЧТО ПРОВЕРИТЬ / ЗАПРОСИТЬ

Запросить у продавца оригинал договора 2015 года и выписку из ЕГРН на момент регистрации. Убедиться в отсутствии претензий третьих лиц.

## ⚡ 9. Коммуникации

● Низкий риск

### ⚡ Электричество

**ПРИЗНАКИ ПОДКЛЮЧЕНИЯ**

Да

**РАССТОЯНИЕ**

180 м

**ОФИЦИАЛЬНЫЕ ТУ**

ТП-6304, 250 кВА.

**ПРОВАЙДЕР**

АО «Россети Московский регион»

### 🔥 Газ

**ПРИЗНАКИ ПОДКЛЮЧЕНИЯ**

Да

**РАССТОЯНИЕ**

220 м

**ОФИЦИАЛЬНЫЕ ТУ**

Газопровод среднего давления по ул. Липецкая.

**ПРОВАЙДЕР**

АО «МОСГАЗ»

### 💧 Вода

**ПРИЗНАКИ ПОДКЛЮЧЕНИЯ**

Да

**РАССТОЯНИЕ**

120 м

**ОФИЦИАЛЬНЫЕ ТУ**

Городской водопровод Ø150 мм по ул. Липецкая.

**ПРОВАЙДЕР**

АО «Мосводоканал»

### 🚰 Канализация

**ПРИЗНАКИ ПОДКЛЮЧЕНИЯ**

Да

**РАССТОЯНИЕ**

90 м

**ОФИЦИАЛЬНЫЕ ТУ**

Городская канализация Ø300 мм.

**ПРОВАЙДЕР**

АО «Мосводоканал»

### Карта сетей и охранных зон

#### Карта сетей и охранных зон

Все основные инженерные сети проходят по ул. Липецкая и прилегающим проездам. Охранный зона ВЛ 110 кВ — в северной части участка.

- Электроснабжение: воздушная линия 0,4 кВ по ул. Липецкая.
- Водоснабжение: городской водопровод Ø150 мм по ул. Липецкая.
- Газоснабжение: подземный газопровод среднего давления по ул. Липецкая.
- Канализация: городской коллектор Ø300 мм в южной части квартала.

**ПРИМЕЧАНИЕ**

По данным косвенных наблюдений и открытых реестров; для сделки рекомендуется запросить актуальные ТУ у каждой ресурсоснабжающей организации.

✓ ВЫВОД

8

### Вывод по коммуникациям

Все основные инженерные сети доступны в пешей доступности от участка. Технические условия на подключение оформляются в профильных организациях Москвы.

- Электроснабжение: ТП-6304, 250 кВА, расстояние до точки подключения — 180 м.
- Водоснабжение: городской водопровод Ø150 мм по ул. Липецкая.
- Газоснабжение: газопровод среднего давления, точка подключения — 220 м.
- Канализация: городской коллектор Ø300 мм.

### ЧТО ПРОВЕРИТЬ / ЗАПРОСИТЬ

Запросить у ресурсоснабжающих организаций актуальные ТУ на подключение. Уточнить сроки и стоимость технологического присоединения.

## 10. Ликвидность ● Средний риск

### Анализ ликвидности

Участок находится в **сложившемся городском районе** с развитой инфраструктурой и высоким покупательским спросом. Базовые факторы ликвидности — *транспортная доступность*, наличие всех центральных коммуникаций и стабильный спрос на коммерческую застройку в зоне П-2.

### Факторы, снижающие ликвидность

- Включение участка в утверждённый проект КРТ — неопределённость сроков и условий изъятия.
- Территориальная зона П-2 ограничивает круг покупателей (производство/склады, не жильё).
- Охранная зона ВЛ 110 кВ требует согласования строительства с сетевой организацией.

### Факторы, поддерживающие ликвидность

- Прямой заезд с ул. Липецкая, асфальтированный подъезд.
- Все коммуникации (электричество, вода, газ, канализация) в пределах 250 м.
- Близость метро «Орехово» (1,8 км) и автобусных маршрутов.

Итоговая оценка — **средняя инвестиционная привлекательность**. Рекомендуется закладывать дисконт 15–20% к среднерыночной цене аналогов вне зоны КРТ.

|                                  |         |
|----------------------------------|---------|
| Инвестиционная привлекательность | Средняя |
|----------------------------------|---------|

#### ❗ Вывод

6

С учётом утверждённого КРТ и зоны П-2 инвестиционная привлекательность участка оценивается как средняя. Подробный анализ — в поле «Анализ ликвидности» выше.

#### ЧТО ПРОВЕРИТЬ / ЗАПРОСИТЬ

Сравнить с аналогами в зоне П-2 вне КРТ. Заложить дисконт 15–20% к среднерыночной цене. Оценить горизонт окупаемости с учётом возможного изъятия.

11. КРТ ● Высокий риск

|                                            |                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Наличие зон КРТ                            | Да                                                                                                                                                   |
| КРТ «Бирюлёво-Восточное»                   |                                                                                                                                                      |
| Статус проекта КРТ                         | Утверждённый                                                                                                                                         |
| Номер проекта КРТ                          | КРТ-77-2024-018                                                                                                                                      |
| Дата включения / наложения                 | 12.11.2024                                                                                                                                           |
| Документ-основание                         | Постановление Правительства Москвы № 2418-ПП от 12.11.2024                                                                                           |
| Описание                                   | Территория квартала 28-30 района Бирюлёво Восточное. Площадь территории — 142 га, расчётный срок реализации — 7 лет.                                 |
| Влияние на изъятие / застройку / стоимость | Участок входит в границы утверждённой КРТ. Возможно изъятие для государственных нужд в течение 5–7 лет. Параметры застройки могут быть пересмотрены. |

ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ  
Дополнительная информация

Источники: портал градостроительной документации Москвы (presentation.mos.ru), публикации в СМИ («Интерфакс-Недвижимость» от 14.11.2024).

⚠️ ВЫВОД

2

Участок **входит в границы утверждённой КРТ** «Бирюлёво-Восточное» (постановление Правительства Москвы от 12.11.2024). Это означает потенциальное изъятие для государственных нужд в среднесрочной перспективе (5–7 лет).

Размер компенсации при изъятии определяется независимой оценкой и, как правило, соответствует рыночной стоимости. Однако сроки и условия изъятия не определены — это ключевой риск для покупателя.

ЧТО ПРОВЕРИТЬ / ЗАПРОСИТЬ

Запросить у продавца письменное подтверждение отсутствия уведомления об изъятии. Уточнить в Москомархитектуре этап реализации КРТ и ориентировочные сроки.

## 12. Суды

● Низкий риск

|                      |    |
|----------------------|----|
| Наличие судебных дел | Да |
| Общее количество дел | 1  |

### 77-33-22/2024-119

|                  |                                                                                      |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Год              | 2024                                                                                 |
| Тип              | Гражданское                                                                          |
| Суд              | Симоновский районный суд г. Москвы                                                   |
| Статус           | Решение вынесено                                                                     |
| Дата поступления | 15.03.2024                                                                           |
| Дата решения     | 08.09.2024                                                                           |
| Итог             | В пользу клиента                                                                     |
| Истец            | ООО «Мосинвестстрой»                                                                 |
| Ответчик         | Петрова М. С.                                                                        |
| Предмет спора    | Оспаривание границ смежного земельного участка                                       |
| Описание         | Суд подтвердил существующие границы участка ответчика. Исковые требования отклонены. |

[Ссылка на дело](#)

### ДЕЛА ПРАВООБЛАДАТЕЛЯ

#### 02-3344/2022

|               |                                       |
|---------------|---------------------------------------|
| Год           | 2022                                  |
| Суд           | Черемушкинский районный суд г. Москвы |
| Предмет спора | Раздел имущества                      |

[Ссылка на дело](#)

#### 02-1111/2020

|               |                                                 |
|---------------|-------------------------------------------------|
| Год           | 2020                                            |
| Суд           | Мировой судья судебного участка № 312 г. Москвы |
| Предмет спора | Взыскание задолженности по ЖКУ                  |

|                        |                                                                                                |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Оценка судебных рисков | Зафиксировано 1 завершённое гражданское дело в пользу правообладателя. Судебный риск — низкий. |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|

## ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Источник: ГАС «Правосудие» (sudrf.ru), картотека арбитражных дел (kad.arbitr.ru).

## ПРИЛОЖЕНИЯ

📎 seed: court-act.pdf (включено в отдельный документ «Приложения»)

### ✓ ВЫВОД

8

#### Вывод по судебной практике

Зафиксировано одно завершённое гражданское дело с участием правообладателя (2024 год). Иск ООО «Мосинвестстрой» к Петровой М. С. об оспаривании границ смежного участка — отклонён судом, границы подтверждены.

Судебный риск по участку — низкий: завершённые дела в пользу правообладателя, текущих исков не зафиксировано.

#### ЧТО ПРОВЕРИТЬ / ЗАПРОСИТЬ

Повторить проверку по ГАС «Правосудие» на дату сделки. Запросить у продавца справку об отсутствии текущих исков.



### ⚠ 13. Вредные влияния ● Средний риск

|                           |    |
|---------------------------|----|
| Радиус поиска (км)        | 15 |
| Наличие вредных факторов  | Да |
| Общее количество факторов | 1  |

#### ТЭЦ-22 «Декабристов»

|                 |                                                                                            |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Тип фактора     | Промышленное предприятие                                                                   |
| Расстояние (км) | 6.3                                                                                        |
| Направление     | СВ                                                                                         |
| Тип воздействия | Химическое                                                                                 |
| СЗЗ             | Нет                                                                                        |
| Описание        | Тепловая электростанция. Возможны выбросы при северном направлении ветра. Участок вне СЗЗ. |

|               |                                                                                                        |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Оценка рисков | Анализ в работе. На данный момент в радиусе 15 км выявлен 1 вредный фактор — промышленное предприятие. |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### дополнительная информация

Источники: данные Роспотребнадзора по СЗЗ, публичные реестры промышленных объектов.

#### ❗ вывод

5

#### Вывод по вредным факторам

В радиусе 15 км выявлен один фактор — ТЭЦ-22 «Декабристов» в 6,3 км к северо-востоку. Участок не попадает в санитарно-защитную зону предприятия.

Возможны эпизодические выбросы при северном направлении ветра, что следует учитывать при выборе фильтрации вентиляции проектируемого здания.

#### ЧТО ПРОВЕРИТЬ / ЗАПРОСИТЬ

Запросить в Роспотребнадзоре сведения о СЗЗ ТЭЦ-22. Уточнить розу ветров и частоту северных направлений. Предусмотреть систему фильтрации в проекте здания.

14. Инфополе Средний риск

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Наличие упоминаний          | Да |
| Общее количество упоминаний | 2  |

|                                           |                                                                                             |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Утверждён проект КРТ в Бирюлёво Восточном |                                                                                             |
| Тип источника                             | Новостное СМИ                                                                               |
| Тональность                               | Нейтральная                                                                                 |
| Источник                                  | Интерфакс-Недвижимость                                                                      |
| Дата публикации                           | 14.11.2024                                                                                  |
| Ссылка                                    | https://example.com/news/krt-biryulevo-2024                                                 |
| Описание                                  | Сообщение о подписании постановления об утверждении проекта КРТ с указанием адреса участка. |

|                                            |                                                                                      |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Обсуждение перспектив района в связи с КРТ |                                                                                      |
| Тип источника                              | Форум                                                                                |
| Тональность                                | Негативная                                                                           |
| Источник                                   | ForumHouse                                                                           |
| Дата публикации                            | 03.02.2025                                                                           |
| Ссылка                                     | https://example.com/forum/threads/biryulevo-krt                                      |
| Описание                                   | Жители обсуждают риски изъятия и компенсаций; в обсуждении фигурирует адрес участка. |

|                             |                                                                                                                                   |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Оценка репутационных рисков | Упоминания связаны с утверждённой КРТ. Тональность — преимущественно нейтральная, на форумах — негативная из-за опасений изъятия. |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ**  
Источники: «Интерфакс-Недвижимость», ForumHouse, архив региональных СМИ. Все упоминания датированы ноябрём 2024 — февралём 2025 года.

❗ **Вывод**

5

В открытых источниках участок упоминается преимущественно в контексте утверждения КРТ «Бирюлёво-Восточное». Тональность — нейтральная (официальные СМИ) и негативная (форумы жителей, обеспокоенных перспективами изъятия).

**ЧТО ПРОВЕРИТЬ / ЗАПРОСИТЬ**

Мониторить новые публикации по КРТ «Бирюлёво-Восточное» в течение 30 дней до сделки. Проверить профильные форумы дольщиков и жителей района.



## 15. Доступность, дороги, окружение

● Низкий риск

### КАЧЕСТВО ДОРОГ

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| Качество подъездных дорог | Удовлетворительное |
| Тип покрытия дороги       | Асфальт            |
| Ближайшая дорога          | ул. Липецкая       |
| Расстояние                | 180 м              |

### ДОСТУП К УЧАСТКУ

|                          |                                                       |
|--------------------------|-------------------------------------------------------|
| Тип доступа              | Прямой заезд                                          |
| Заезды и подъездные пути | Прямой заезд с ул. Липецкая через существующий съезд. |

### ОБЩЕСТВЕННЫЙ ТРАНСПОРТ

|             |                                                                                           |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Наличие     | Есть                                                                                      |
| Подробности | Автобусная остановка «Липецкая, 30» — 250 м (маршруты 11, 151). Метро «Орехово» — 1,8 км. |

### ОКРУЖЕНИЕ И ИНФРАСТРУКТУРА

#### Окружение

С северной стороны — производственно-складская застройка, с южной — жилой микрорайон Бирюлёво Восточное. В пешей доступности — продуктовые магазины, школа, поликлиника.

#### ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Ближайшая автобусная остановка «Липецкая, 30» — 250 м (маршруты 11, 151). Станция метро «Орехово» Замоскворецкой линии — 1,8 км.

### ПРИЛОЖЕНИЯ



Изображение

✓ **Вывод**

7

Подъезд к участку — прямой, по асфальтированной ул. Липецкая. Качество покрытия — удовлетворительное, в межсезонье возможны локальные разрушения (требуется ямочный ремонт).

**ЧТО ПРОВЕРИТЬ / ЗАПРОСИТЬ**

Запросить у балансодержателя ул. Липецкая план капитального ремонта на ближайшие 2 года. Оценить состояние съезда на участок при осмотре.

16. ППТ и ПМТ Высокий риск

ППТ №1

Высокий риск

|                          |                                                            |
|--------------------------|------------------------------------------------------------|
| Статус                   | Выявлен                                                    |
| Реквизиты                | Постановление Правительства Москвы № 2418-ПП от 12.11.2024 |
| Влияние на строительство | Высокий                                                    |
| Влияние на реконструкцию | Средний                                                    |
| Влияние на изъятие       | Высокий                                                    |

ПМТ №2

Высокий риск

|                          |                                            |
|--------------------------|--------------------------------------------|
| Статус                   | Выявлен                                    |
| Реквизиты                | Проект межевания территории квартала 28–30 |
| Влияние на строительство | Средний                                    |
| Влияние на реконструкцию | Средний                                    |
| Влияние на изъятие       | Высокий                                    |

Рекомендуется запросить в Москомархитектуре выписку из ППТ/ПМТ с указанием параметров разрешённой застройки для конкретного квартала.

 Вывод

Утверждены и проект планировки, и проект межевания территории в составе КРТ. Участок попадает в зону перепланировки — параметры застройки могут быть пересмотрены при реализации КРТ.

Дисклеймер!