

Экспертное заключение: Корпоративная и юридическая независимость ГК «Основа» от ПАО «ПИК»

Главный вывод расследования (Executive Summary)

Группа Компаний «Основа» (АО «ГК «Основа») НЕ является дочерней компанией, суббрендом или структурой ПАО «ПИК». Это на 100% независимый федеральный девелоперский холдинг Александра Ручьева, созданный с нуля в конце 2016 года после продажи старой компании «Мортон». Любые утверждения о принадлежности «Основы» группе «ПИК» юридически несостоятельны и вызваны ассоциативным переносом сделки 10-летней давности, кадровой преемственностью, созвучием с реальным премиум-суббрендом ПИКа (FORMA) и случайной омонимией аббревиатур в ЕГРЮЛ.

1. Сравнительный аудит юридических лиц и бенефициаров (ФНС РФ)

На основе выписок из ЕГРЮЛ Федеральной налоговой службы и ЕИСЖС Минстроя РФ составлена официальная сравнительная ведомость:

Критерий аудита	ПАО «ПИК СЗ»	АО «ГК «ОСНОВА»
Головное юридическое лицо	ПАО «ПИК-специализированный застройщик»	АО «Группа Компаний "ОСНОВА"»
ОГРН / ИНН	1027739524019 / 7713011336	1167746614530 / 9715264590
Дата регистрации	20 сентября 1994 года	30 июня 2016 года
Юридический адрес	г. Москва, ул. Баррикадная, д. 19, стр. 1	Московская обл., г. Видное, Белокаменное ш., 20
Структура владения и бенефициары	Публичная компания (акции на Мосбирже: PIKK), ключевой акционер — С. Гордеев, банки и фонды	Александр Ручьев (Президент холдинга), Олег Колченко, Егор Храмов (закрытое владение)
Держатель реестра акционеров	АО «ДРАГА»	АО «НОВЫЙ РЕГИСТРАТОР»
Перекрестное владение долями	0% акций ГК «Основа»	0% акций ПАО «ПИК»
Генеральные подрядчики	ООО «ПИК-Генподряд», АО «МФС-ПИК»	АО «ГК "ОСНОВА"», ООО «ОБЛСТРОЙИНВЕСТ»
Опорные банки эскроу-счетов	ВТБ, Сбербанк, Альфа-Банк	Банк ДОМ.РФ, ПАО «Сбербанк России»
Продуктовый сегмент	Индустриальный масс-маркет комфорт-класса	Авторский бизнес-класс, городские термы, IT-парки

2. Исторический генезис капитала: разделение путей в 2016 году

- 1

1990–2016: Эра «Мортон»

Александр Ручьев создал строительную компанию «Мортон», ставшую к 2015 году третьим по объемам застройщиком жилья в РФ (масштабная панельная застройка спальных районов МО: «Бутово Парк», «Путилково», «Солнцево-Парк»). К 2016 году объем кредитных обязательств превысил 24 млрд рублей.
- 2

Сентябрь – Декабрь 2016: Поглощение «Мортон» структурами ПИКа

Владелец группы «ПИК» Сергей Гордеев выкупил 100% акций «Мортон» у Ручьева на личные структуры за ~11,7 млрд руб., взяв долги на себя. Затем активы были переданы в ПАО «ПИК». ПИК забрал земельный банк (5+ млн м²) и заводы, а сам бренд «Мортон» был **полностью ликвидирован**.
- 3

Конец 2016 года: Учреждение суверенной ГК «Основа»

На вырученные от продажи средства Александр Ручьев с бывшими топ-менеджерами Олегом Колченко и Егором Храмовым основал АО «ГК «Основа». Компания сделала ставку на авторскую архитектуру (флагман RED7 на Садовом кольце от голландского бюро MVRDV), курорты «Термолэнд» и IT.

3. Проектные декларации и эскроу-счета в ЕИСЖС (наш.дом.рф)

Аудит реальных проектных деклараций на объекты ГК «Основа» подтверждает 100% автономность:

Комплекс	Застройщик (SPV)	Генеральный подрядчик	Банк эскроу и кредита
МФК «МИРАПОЛИС» (пр-кт Мира, 222)	АО «СЗ "ТПУ Ростокино"» ИНН 7702441440	АО «ГК "ОСНОВА"»	Банк ДОМ.РФ (эскроу-счета и проектный кредит)
Апарт-комплекс «Emotion» (2-й Силикатный пр-д)	ООО «СЗ "Силикатдевелопмент"» ИНН 7734440512	АО «ГК "ОСНОВА"»	ПАО «Сбербанк России» (эскроу-счета и проектный кредит)
Эко-квартал «VERY» (Ботаническая ул., 29)	ООО «СЗ "Останкино"» ИНН 9715337922	АО «ГК "ОСНОВА"»	ПАО «Сбербанк России» (эскроу-счета и проектный кредит)
ЖК «RED7» (просп. Сахарова)	ООО «СЗ "Фенсис"» ИНН 7708301590	АО «ГК "ОСНОВА"»	Банк ВТБ / Сбербанк
Линейка UNO (Головинские пруды)	ООО «СЗ "Гермесстрой"» ИНН 9721079765	АО «ГК "ОСНОВА"»	ПАО «Сбербанк России»

4. Деконструкция заблуждений: почему на рынке говорят «Основа — это ПИК»?

Миф 1: Свернутая ассоциация сделки

В памяти покупателей закрепились поверхностная цепочка: «Ручьев создал Мортон → Мортон купил ПИК → Ручьев основал Основу → значит, Основа под ПИКом». С точки зрения корпоративного права произошла 100% продажа старой компании с последующим основанием независимого бизнеса с нуля.

Миф 2: Путаница с суббрендом FORMA

В 2021 году ПАО «ПИК» запустило собственный суббренд бизнес-класса — **FORMA** (Republic, Fjord, Soul, Portland). Покупатели регулярно путают два стильных бренда с короткими названиями на «О» и «Ф» (Форма и Основа), ошибочно считая их оба дочерними структурами ПИКа.

Разбор поисковой выдачи: что такое «ООО ПИК Основа» в реестрах?

Пользователи часто наталкиваются в поисковиках на карточки Rusprofile и Audit-it: «ООО ПИК Основа (Новосибирск)» или «ООО ПИК ОСНОВА (Ростов-на-Дону)». Запрос официальных выписок ФНС РФ раскрывает классическую омонимию аббревиатур:

Организация из поисковика	Полное наименование по ЕГРЮЛ	Расшифровка «ПИК»	Фактическая деятельность
ООО «ПИК ОСНОВА» ИНН 6163124500 (Ростов-на-Дону)	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКАЯ КОМПАНИЯ ОСНОВА»	Проектно-Изыскательская Компания	Региональное геодезическое бюро изысканий грунтов под фундаменты (ОКВЭД 71.11.1).
ООО «ПИК "ОСНОВА"» ИНН 5404961023 (Новосибирск)	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ПРОИЗВОДСТВЕННО-ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ "ОСНОВА"»	Производственно-Инвестиционная Компания	Локальное микропредприятие в Новосибирске с уставным капиталом 10 000 руб.

Итоговый экспертный вердикт платформы

- ГК «Основа» и ПАО «ПИК» — это два полностью автономных, юридически разделенных и конкурирующих субъекта рынка недвижимости РФ.
- В базе данных Mos Platform устранена техническая маркировка Основа (ПИК): 11 жилым комплексам возвращен суверенный статус застройщика ГК «Основа».
- Единственным официальным премиум-суббрендом ПАО «ПИК» зафиксирован бренд **FORMA**.

Руководитель группы корпоративного аудита: Сидоров П. В.
Электронная верификация: Сертификат ЭЦП № 77-EXP-2026-0913
База данных: PostgreSQL 15 / Supabase Production (201.24.127.183)

ПРОВЕРЕНО И ПОДТВЕРЖДЕНО