НЭП
ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО

ООО «НЭП»
ОГРН: 1147746918252 | ИНН: 7718993485
115054, г. Москва, 5-й Монетчиковский пер., д.5, стр.2
Тел.: +7 495 744 63 13 | Моб.: +7 926 343 10 20
info@nep.expert | www.nep.expert

ОТЧЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМУ АУДИТУ

вопроса возможности размещения капитальных и некапитальных объектов на земельном участке с кадастровым номером по адресу:

Москва, 2026 г.

1. ИССЛЕДОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Наименование свойства	Описание
Адресный ориентир:	
Кадастровый номер земельного участка:	
Статус участка	Актуальный, ранее учтенный
Площадь (декларированная) земельного участка:	38 992,0 кв.м
Сведения о характерных точках границы земельного участка	Имеются; сведения о точности **соответствуют** п.1 прил. к прил. №1 к приказу Росреестра от 23.10.2020 г. №П/0393
Текущая кадастровая стоимость земельного участка:	
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	для строительства и эксплуатации производственно-складского комплекса Вид разрешенного использования, сведения о котором содержатся в ЕГРН, не соответствует Классификатору, утв. приказом Росреестра № П/0412 от 10.11.2020 г.
Земельно-правовые отношения:	
Расположение в границах зоны с особыми условиями использования территории (согласно информации ЕГРН)[1]:	---
Сведения о функциональной и территориальной зоне согласно материалам Генерального плана и карт функциональных зон ПЗЗ	П (НП) – производственная зона (в границах населенного пункта)
Сведения о наличии на земельном участке красных линий улично-дорожной сети	Пересекается красными линиями
Сведения о наличии на земельном участке объекта(-ов) капитального строительства	отсутствуют

[1] Как правило, ЕГРН не содержит исчерпывающие сведения о наличии ЗОУИТ, т.к. Росреестр является регистрирующим органом, а не устанавливающим такие зоны.

Наименование свойства	Описание
Сведения о наличии зон с особыми условиями использования территории	
Зоны охраны объектов культурного наследия (охранная зона объекта культурного наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта)	отсутствуют
Защитная зона объекта культурного наследия	отсутствуют
Охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии)	Частично пересекается с охранной зоной ВЛ 110кВ «Истомкино-Монино» и Охранной зоной воздушной линии электропередачи 110 кВ «Ногинск-Монино» с отпайкой на подстанцию 110 кВ «Ельня» №333 В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров. (согл. Правилам …, утв. ПП РФ № 160 от 24.02.2009 г.)
Охранная зона железных дорог	отсутствуют
Придорожные полосы автомобильных дорог	отсутствуют
Охранная зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов)	Частично расположен в охранной зоне газопровода высокого давления с к/н На земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, налагаются ограничения, которыми запрещается: а) строить объекты жилищно-гражданского и **производственного** назначения; б) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги … в) разрушать берегоукрепительные сооружения… г) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки… д) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ; е) огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей; ж) разводить огонь и размещать источники огня; з) рыть погреба, копать … и) открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов… к) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них; л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям.

Наименование свойства	Описание
Охранная зона линий и сооружений связи	отсутствуют
Приаэродромная территория	Полностью расположен в приаэродромной территории аэродрома Чкаловский. Согласование с аэродромом не требуется, но для получения разрешения на строительство для объектов, к которым предъявляются ограничения по шуму, необходимо предварительно подготовить документы: протокол измерений уровня шума, экспертное заключение к протоколу измерений уровня шума, санитарно-эпидемиологическое заключение.
Зона охраняемого объекта	отсутствуют
Зона охраняемого военного объекта, охранная зона военного объекта, запретные и специальные зоны, устанавливаемые в связи с размещением указанных объектов	отсутствуют
Охранная зона особо охраняемой природной территории (государственного природного заповедника, национального парка, природного парка, памятника природы)	Земельный участок попадает в границы государственного лесного реестра. Необходимо обратиться в Комитет лесного хозяйства Московской области для приведения сведений ЕГРН и лесного реестра в соответствие.
Охранная зона стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением	отсутствуют
Водоохранная зона	отсутствуют
Прибрежная защитная полоса	отсутствуют
Округ санитарной (горно-санитарной) охраны природных лечебных ресурсов;	отсутствуют
Зоны затопления и подтопления	отсутствуют
Санитарно-защитная зона (СЗЗ)	Частично расположен в СЗЗ для: – действующего предприятия ООО «Ногинский Тепловой Центр» от 06.06.2022 № 179-04 – предприятия по производству лакокрасочной продукции ООО «Мефферт Продакшн» с учетом перспективной реконструкции от 15.05.2019 № 102 – реконструируемого предприятия ООО «СЕТЕС КОСМЕТИКС» с учетом арендаторов от 01.04.2019 № 52 – действующего распределительного центра ООО «Метро Вэрхаус Ногинск» от 30.08.2023 № 296-04

Наименование свойства	Описание
	– действующего производственно-складского комплекса АО «ЗИВЕРТ РУС» с учетом деятельности ООО «Парк Ногинск» В границах СЗЗ не допускается размещение (1) жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции, если химическое, физическое и (или) биологическое воздействие объекта, в отношении которого установлена санитарно-защитная зона, приведет к нарушению качества и безопасности таких средств, сырья, воды и продукции в соответствии с установленными к ним требованиями (п.5 Правил…, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 03.03.2018 г. №222)
Зона ограничений передающего радиотехнического объекта, являющегося объектом капитального строительства	отсутствуют
Охранная зона геодезических пунктов государственной геодезической сети, нивелирных пунктов государственной нивелирной сети и гравиметрических пунктов государственной гравиметрической сети	отсутствуют
Рыбохозяйственная заповедная зона озера Байкал	отсутствуют
Рыбохозяйственная заповедная зона	отсутствуют
Зона минимальных расстояний до магистральных или технологических трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, трубопроводов для продуктов переработки нефти и газа, аммиакопроводов)	отсутствуют
Охранная зона гидроэнергетического объекта	отсутствуют
Охранная зона тепловых сетей	отсутствуют

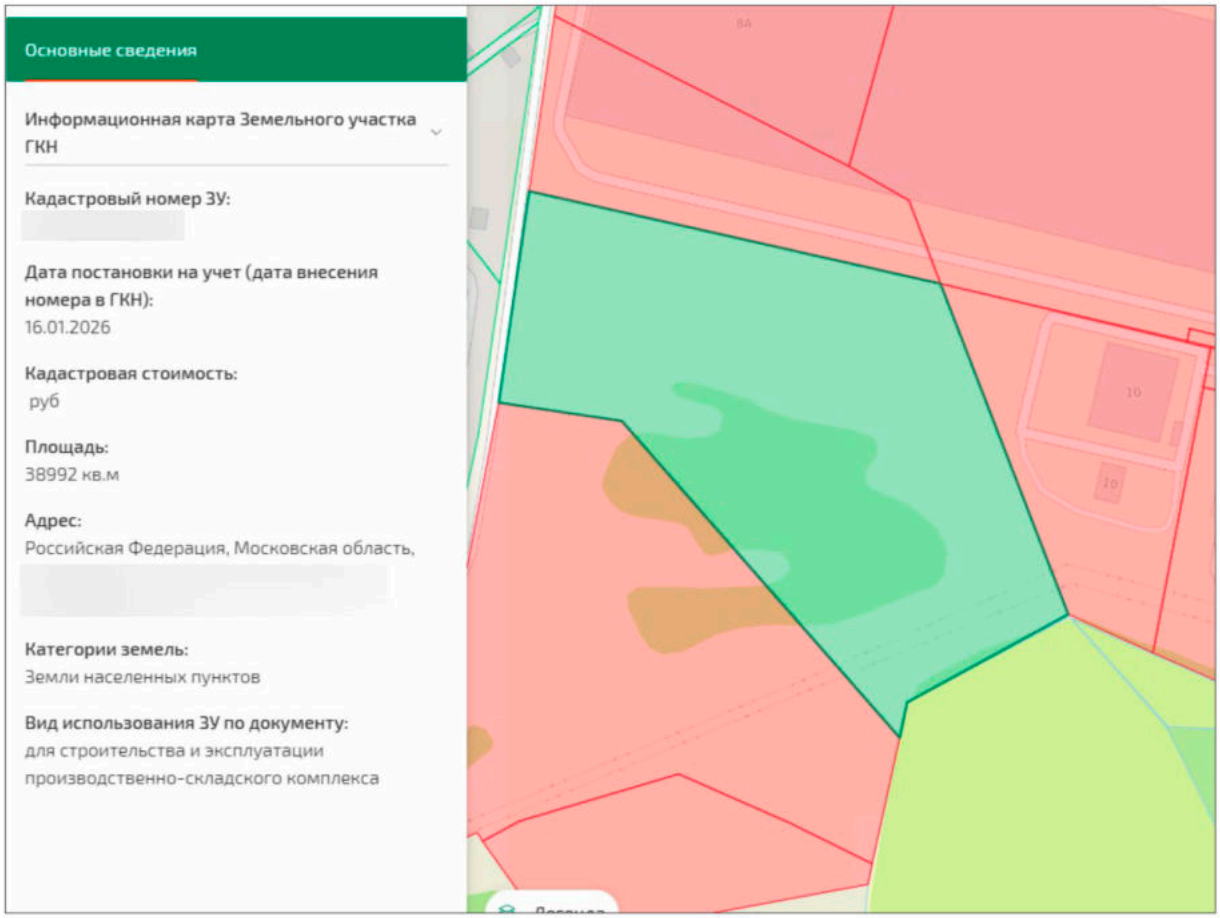

Рис.1. Выкопировка из материалов Геопортала Подмосковья (Земельный участок)

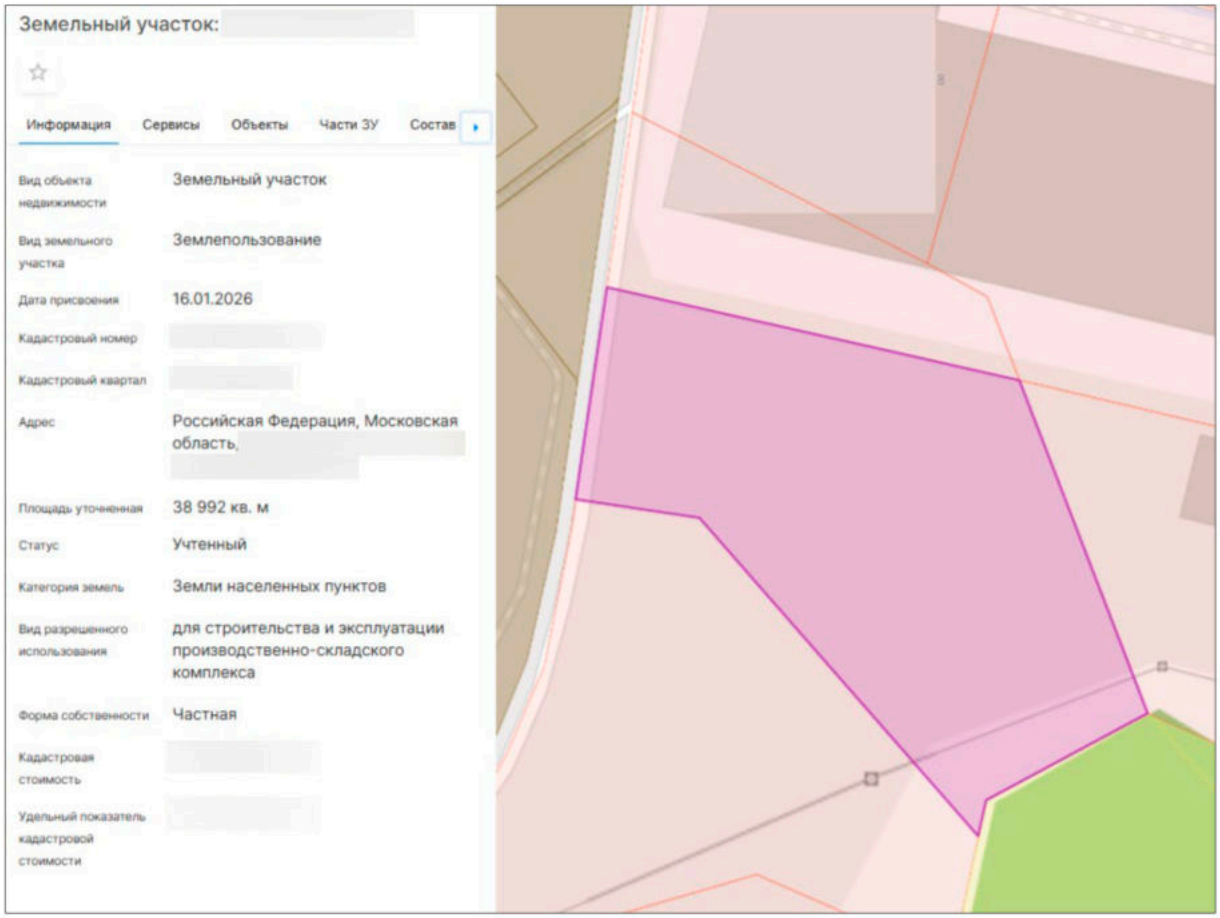

Рис.2. Выкопировка из материалов НСПД (Земельный участок)



Рис.5. Выкопировка из материалов ПЗЗ (ЗОУИТ)



Рис.6. Выкопировка из материалов ПЗЗ (ЗОУИТ)

2. ОБЩИЙ ВЫВОД

По результатам рассмотрения сведений, полученных из открытых источников и представленных документов, в отношении рассматриваемого земельного участка и с учетом практики работы с аналогичными объектами сформированы следующие тезисы.

1. Земельный участок обременен сервитутом в отношении . **Для размещения объектов в этих зонах потребуется снять это обременение**.

2. Земельный участок пересекается красными линиями (согл. документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейного объекта «Участок Москва – Казань высокоскоростной магистрали Москва – Казань – Екатеринбург (ВСМ 2)». **Размещение объектов в красных линиях недопустимо**.

3. Частично пересекается с охранной зоной ВЛ 110кВ «Истомкино-Монино» и Охранной зоной воздушной линии электропередачи 110 кВ «Ногинск-Монино» с отпайкой на подстанцию 110 кВ «Ельня» №333.

Расстояние по горизонтали от элементов зданий и сооружений до проводов воздушных линий электропередачи напряжением свыше 1 кВ (при наибольшем их отклонении) должно быть **не менее 5 метров** - при проектном номинальном классе напряжения 150 кВ. Под проводами воздушных линий электропередачи **допускается** размещение **производственных здания и (или) сооружения промышленных предприятий I и II степени огнестойкости** в соответствии с техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности, если проектный номинальный класс напряжения воздушных линий электропередачи не превышает 220 кВ. (Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон (утв. ПП РФ № 160 от 24.02.2009 г.)

Отметим, что размещение любых объектов потребует согласование с эксплуатирующей организацией даже при учете требуемых расстояний.

4. Земельный участок частично расположен в охранной зоне газопровода высокого давления с к/н . На земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, налагаются ограничения, которыми запрещается строить объекты жилищно-гражданского и **производственного** назначения. Охранная зона располагается на расстоянии 7м от оси газопровода (согл. минимальным расстояниям от подземных (наземных с обжалованием) газопроводов до зданий, сооружений и сетей инженерно технического обеспечения по СП 62.13330.2011 (в ред. от 27.12.2021).

5. Земельный участок расположен в территориальной зоне – П (производственная зона). Для рассматриваемой территориальной зоны П33 **предусмотрен минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м.**

6. Земельный участок расположен в ряде санитарно-защитных зон. В границах С33 нельзя размещать объекты, к которым предусмотрены требования к качеству окружающей среды. При размещения складских объектов этот факт не окажет влияния.

7. Земельный участок попадает в границы государственного лесного реестра. Необходимо обратиться в Комитет лесного хозяйства Московской области для приведения сведений ЕГРН и лесного реестра в соответствие