



ФИРСАНОВКА

лайф

ТСН «Фирсановка Лайф», ИНН: 5044108265, КПП: 504401001, ОГРН: 1175007004996
141441, Московская область, г.о. Химки, деревня Подолино, микрорайон «Фирсановка-Лайф», корпус 7, помещение 2

Конкурсному управляющему ООО «Холмэкс»
Татарникову Денису Альбертовичу
ИНН 372900004741, СНИЛС 041-724-152-21
Адрес: г. Иваново, ул. Садовая, д.49/39, 2 этаж.

Уважаемый Денис Альбертович!

Просим проверить информацию изложенную в настоящем обращении и описать все изложенные в письме обстоятельства в описании земельного участка на соответствующих ресурсах, где предполагается реализация земельного участка с кадастровым номером 50:09:0070705:33.

**Краткий анализ ограничений земельного участка с кадастровым номером
50:09:0070705:33 (ЖК Фирсановка Лайф)**

Расположен по адресу: Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Кутузовское, д. Подолино, участок 36.

Общая площадь 1500 м².

Вид разрешенного использования - малоэтажное жилищное строительство.

Кадастровая стоимость 4 654 515 рублей.

Текущие ограничения, которые налагаются на капитальное строительство по этому участку:

1. Газопровод высокого давления диаметром 160 мм (лист исполнительной документации ООО «Газмонтаж» по посёлку Подолино г.о. Химки Московской



ФИРСАНОВКА

лайф

ТСН «Фирсановка Лайф», ИНН: 5044108265, КПП: 504401001, ОГРН: 1175007004996

141441, Московская область, г.о. Химки, деревня Подolino, микрорайон «Фирсановка-Лайф», корпус 7, помещение 2

области). По характеристикам это газопровод высокого давления I категории, имеет рабочее давление газа от 0,6 до 1,2 МПа (6–12 кгс/см²). Газопровод используется в качестве межпоселкового.

- налагает ограничения согласно СП 62.13330.2011* Газораспределительные системы. Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002 (с изменениями № 1, 2) в виде охранной зоны (составляет 10 м в обе стороны от оси газопровода).

2. ЗООИТ Седьмая подзона приаэродромной территории аэродрома Москва (Шереметьево). 7.1 Зона запрета строительства нормируемых объектов.

налагает ограничение на строительство (согласно Решению Роспотребнадзора об установлении седьмой подзоны приаэродромной территории аэродрома Москва (Шереметьево) №2/ПАТ от 23.01.2025:

- не допускается новое строительство зданий больниц, санаториев, жилых домов, домов отдыха, пансионатов, домов-интернатов для престарелых и инвалидов, общежитий, стационарных организаций социального обслуживания, организаций для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, дошкольных образовательных организаций и общеобразовательных организаций;

- не допускается новое строительство поликлиник, гостиниц, конференц-залов, библиотек, кафе, ресторанов, столовых, театров и концертных залов, многоцелевых залов, спортивных залов, магазинов, пассажирских залов аэропортов и вокзалов, предприятий бытового обслуживания без реализации мер по предупреждению и (или) устранению негативного физического воздействия авиационного шума внутри помещений;

Обратите внимание, что приаэродромная зона в выписке из ЕГРН на земельный участок с КН 50:09:0070705:33 не актуализирована, но подтверждающие сведения можно найти на профильных ресурсах государственных органов.

3. Водозаборное устройство, 1-й пояс ЗСО питьевых источников. (Заклечение Реестра Роспотребнадзора и санитарно-эпидемиологической службы России).



ФИРСАНОВКА

лайф

ТСН «Фирсановка Лайф», ИНН: 5044108265, КПП: 504401001, ОГРН: 1175007004996

141441, Московская область, г.о. Химки, деревня Подolino, микрорайон «Фирсановка-Лайф», корпус 7, помещение 2

Первый пояс зоны санитарной охраны (ЗСО) скважины — это пояс строгого режима, который включает территорию расположения водозаборных сооружений, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение — защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения.

Налагает следующие ограничения согласно Проекту зон санитарной охраны для ВЗУ комплекса малоэтажной жилой застройки ООО "ХОЛМЭКС" № 50.16.04.000.Т.000055.11.15 от 11 ноября 2015:

Размер санитарной зоны первого пояса составляет 30–50 м. Для недостаточно защищённых подземных вод (грунтовые воды, скважины с небольшой глубиной) санитарная зона (1-й пояс) — 50 метров, для защищённых подземных вод (напорные и безнапорные межпластовые воды, не имеющие непосредственной гидравлической связи с открытым водоёмом) — 30 метров.

Таким образом, на участке с кадастровым номером **50:09:0070705:33** на текущий момент (апрель 2025 года):

- запрещено капитальное строительство любых жилых домов;
- запрещено строительство магазинов, общепита, предприятий бытового обслуживания населения без реализации мер по предупреждению и (или) устранению негативного физического воздействия авиационного шума внутри помещений;
- проектирование и строительство магазинов, общепита, предприятий бытового обслуживания нерентабельно и нецелесообразно даже с условием устранения негативного ФЗ (финансово дорого и долго по времени (разработка СТУ и защита в экспертном совете));
- дополнительные ограничения на проектирование и строительство возможных объектов капстроительства налагает газопровод и ВЗУ.



ФИРСАНОВКА

лайф

ТСН «Фирсановка Лайф», ИНН: 5044108265, КПП: 504401001, ОГРН: 1175007004996

141441, Московская область, г.о. Химки, деревня Подolino, микрорайон «Фирсановка-Лайф», корпус 7, помещение 2

Таким образом, реальное использование участка возможно под:

- нестационарные торговые объекты (с ограничениями);
- открытые детские и спортивные площадки (с ограничениями);
- открытые парковки (с ограничениями).

Приложения:

- 1) Лист исполнительной документации ООО «Газмонтаж»
- 2) Сведения о проекте зон санитарной охраны для ВЗУ
- 3) Справка о земельном участке с кадастровым номером 50:09:0070705:33 с портала геоportala Подмоскowie <https://rgis.mosreg.ru>
- 4) Газовый план посёлка

Председатель ТСН Фирсановка Лайф

Калачев Р. А.

