

КОНФИДЕНЦИАЛЬНО

ОТЧЕТ о результатах юридической экспертизы земельного участка с кадастровым номером 50:11:0050507:1044

С В
& Р Saveliev, Batanov
& Partners

COMPLEX
LITIGATION

ОГЛАВЛЕНИЕ

Термины и определения	4
Выводы и риски. Общие результаты legal due diligence	5
1. Описание и текущее состояние Участка	7
2. Земельно-правовые отношения	11
3. Градостроительные риски.....	14
3.1. Критические риски	14
3.1.1. Несоответствие разрешенного использования.....	14
3.1.2. Расположение территории Участка в охранной зоне памятника истории и культуры — ансамбля усадьбы “Архангельское”	17
3.1.3. Расположение территории Участка вблизи от ФАД М-9 (Новорижское ш.).....	19
3.1.4. Организация подъездных путей к Участку, возможное обременение сервитутами территории Участка, связанное с обеспечением соседних участков транспортной инфраструктурой (подъездными путями)	20
3.2. Управляемые риски	23
3.2.1. Риски, связанные с водным объектом, проходящим по территории участка	23
3.2.2. Риски, связанные с противопожарным отступом от Опалихского участкового лесничества (земель Государственного лесного фонда)	28
3.2.3. Риски, связанные с противопожарным и санитарным отступами от действующей АЗС №428 ОАО “Лукойл”	27
3.2.4. Риски, связанные с зелеными насаждениями, расположенными на территории Участка.....	29

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Клиент

Отчет Настоящий отчет о результатах юридической экспертизы земельного участка с кадастровым номером 50:11:0050507:1044

Участок Земельный участок с кадастровым номером 50:11:0050507:1044, имеющий адресные ориентиры: Московская область, Красногорский муниципальный район, вблизи д. Михалково

ГК РФ Гражданский кодекс Российской Федерации

ЗК РФ Земельный кодекс Российской Федерации

ЕГРП Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

ФАД М9 Автомобильная дорога федерального назначения М9 “Балтия”

ВРИ Вид разрешенного использования

Иные термины, определения и сокращения приведены по тексту Отчета

ВЫВОДЫ И РИСКИ. ОБЩИЕ РЕЗУЛЬТАТЫ LEGAL DUE DILIGENCE

Выводы:

Развитие Участка для размещения складского комплекса несет в себе значительные градостроительные риски, которые могут оказать значительное негативное влияние на развитие Участка для целей размещения складского комплекса.

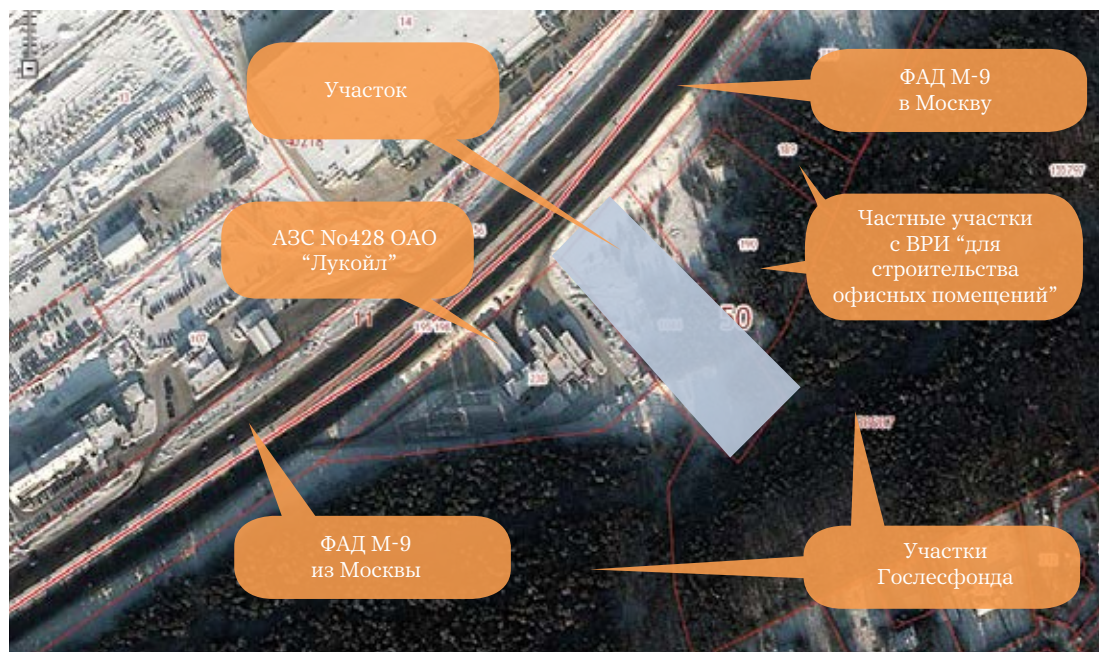
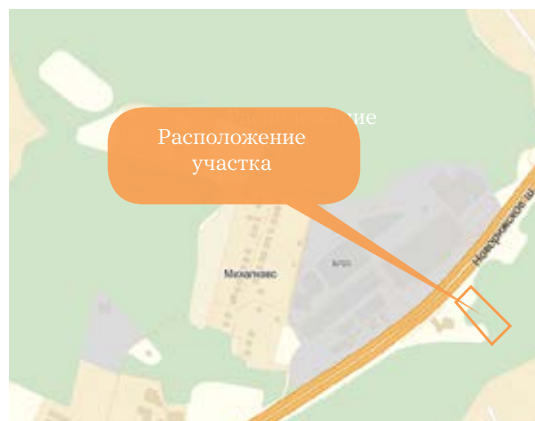
№	Описание риска	Возможные негативные последствия для Клиента	Оценка риска и меры по его устранению/уменьшению
1	Необходимость внесения изменений в документацию территориального планирования сельского поселения Ильинское	Невозможность начала работ по строительству складского комплекса в течение длительного срока (более одного года) и значительные финансовые затраты	Мы оцениваем данный риск как высокий Меры по уменьшению риска: Скорейшее инициирование процедуры внесения изменений в документацию территориального планирования (подробнее см. с. 12–14 Отчета)
2	Серьезные затруднения в процессе согласования проекта планировки территории	Невозможность начала работ по строительству складского комплекса в течение длительного срока (более одного года) и значительные финансовые затраты	Мы оцениваем данный риск как высокий Меры по уменьшению риска: Скорейшее инициирование процедуры внесения изменений в документацию территориального планирования и разработка проекта планировки территории в соответствии с измененной документацией территориального планирования (генеральным планом) сельского поселения Ильинское (подробнее см. с. 12—14 Отчета)
3	Расположение территории Участка в охрannой зоне памятника истории и культуры – ансамбля усадьбы “Архангельское” накладывает на Участок неустранимые ограничения: 1) По высотности застройки (не выше 12м); 2) Необходимости согласования строительства объектов капитального строительства с Министерством культуры РФ	1) Невозможность строительства участка помещения более 12м; 2) Необходимость согласования строительства складского помещения на Участке с Министерством культуры РФ	Мы оцениваем данный риск как высокий и неустранимый (подробнее см. с. 15—16 Отчета)

4	48% территории Участка имеет ограничение по размещению объектов капитального строительства, связанное с законодательством о дорожной деятельности	Необходимость согласования строительства складского помещения на Участке с Федеральным казённым учреждением «Федеральное управление автомобильных дорог «Центральная Россия» Федерального дорожного агентства» (ФКУ «Центравтомагистраль»), что затянет начало строительства складского комплекса на Участке на значительный срок. Также возможен отказ в строительстве склада на Участке, если он будет располагаться на территории придорожной полосы ФАД М-9 (подробнее см. с. 17—18 Отчета)	Данный риск мы оцениваем как высокий и неустранимый (подробнее см. с. 17—18 Отчета)
5	Невозможность организации прямого заезда на Участок с ФАД М-9	1) Необходимость установления сервитута для организации проезда к Участку; 2) Возможный судебный спор с ОАО «Лукойл-Центрнефтепродукт» об установлении на территории земельного участка под АЗС №428 ОАО «Лукойл» сервитута для организации проезда к Участку;	Данный риск мы оцениваем как высокий Меры по устранению риска: Заключить с ОАО «Лукойл-Центрнефтепродукт» договор об установлении сервитута в мирном порядке (подробнее см. с. 19—21 Отчета)
6	Установление сервитутов в отношении Участка для организации проезда к соседним участкам	Использование Участка третьими лицами для проезда к соседним участкам	Данный риск мы оцениваем как высокий и неустранимый (в случае предъявления собственниками соседних участков требований об установлении сервитута) (подробнее см. с. 19—21 Отчета)
7	Возможность распространения ограничений и запретов, связанных с применением норм водного законодательства на застройку более половины территории Участка	Ограничения по строительству объектов капитального строительства на Участке	Данный риск мы оцениваем как средний (управляемый) Для подтверждения/устранения данного риска необходимы дополнительные действия (подробнее см. с. 22—24 Отчета)
8	Необходимость вырубки зеленых насаждений на Участке перед началом строительства складского помещения	Временные и финансовые затраты	Данный риск мы оцениваем как высокий (подробнее см. с. 28—29 Отчета)

1. ОПИСАНИЕ И ТЕКУЩЕЕ СОСТОЯНИЕ УЧАСТКА

Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 50:11:0050507:1044, общей площадью 10 703 кв.м, расположен в Красногорском районе Московской области на первой линии Автомобильной дороги федерального назначения М9 “Балтия” (Новорижское шоссе).

Участок имеет адресные ориентиры:
Московская область,
Красногорский муниципальный район,
вблизи д. Михалково



Участок граничит:

→ **с северо-запада** — с участком ФАД М-9

→ **с запада** — с АЗС №428 ОАО “Лукойл”

(земельный участок с кадастровым номером 50:11:0050507:230)

→ **с юга и юго-запада** — с федеральными землями Государственного лесного фонда (Опалиховское участковое лесничество Истринского лесничества Государственного казенного учреждения Московской области “Мособллес”)

→ **с востока и северо-востока** — с частными земельными участками (кадастровые номера 50:11:0050507:189 и 50:11:0050507:190).

На момент обследования Участка результаты инженерно-топографических изысканий (топосъемка и геоподоснова) Участка Исполнителю предоставлены не были, поэтому обследование Участка осуществлялось исключительно визуально.

Участок имеет правильную форму, близкую к прямоугольной. Визуально определяемые размеры Участка ориентировочно 60м x 175м.

Рельеф участка неровный, имеются существенные перепады высот в границах самого участка, визуально определяемые от 1м до 3м.



Территория участка находится существенно ниже уровня проезжей части ФАД М-9 (примерно на 8 м) и участка АЗС №428 ОАО “Лукойл” (примерно на 3м).



Территория Участка находится примерно на 3м ниже участка АЗС №428 ОАО “Лукойл”



Территория Участка находится примерно на 8м ниже уровня проезжей части ФАД М-9

На территории участка визуально не выявлено прохождение транзитных инженерных сетей (линейных объектов). Окончательные выводы относительно наличия транзитных инженерных сетей могут быть сделаны только после предоставления Исполнителю результатов инженерно-топографических изысканий (топосъемка и геоподоснова) Участка, выполненных не позднее чем 3 года с момента обследования Участка.

На территории земельного участка, на момент проведения обследования выявлены: → зеленые насаждения, относящиеся к 2—5 категориям¹, ориентировочным общим количеством 90—120 ш



→ поверхностный водный объект, классифицируемый в соответствии с пп.1 и 5 Водного кодекса РФ как водоток (ручей), являющийся притоком р.Вороной брод-притока первого порядка р.Москва.



→ заезд с территории участка АЗС №428 ОАО “Лукойл” с покрытием дорожными плитами и проезд (грунтовая дорога) к участкам с кадастровыми номерами 50:11:0050507:189 и 50:11:0050507:190



Заезд на территорию Участка с участка АЗС №428 ОАО “Лукойл”



Проезд к участкам с кадастровыми номерами 50:11:0050507:189 и 50:11:0050507:190

Данный заезд на территорию Участка и грунтовая дорога (проезд) не обладают признаками автомобильной дороги, закрепленными в ст.3 Федерального закона от 08.11.2007 №257-ФЗ “Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации”, поэтому в Отчете не будут рассматриваться в дальнейшем как объекты дорожной инфраструктуры, налагающие обременения на использование и развитие Участка.

Участок не имеет прямого заезда с ФАД М-9, которая в настоящее время реконструируется, подъезд к территории Участка осуществляется через участок АЗС №428 ОАО “Лукойл”.



Существующий въезд на территорию Участка с участка АЗС №428 ОАО “Лукойл”



Схема существующего въезда на территорию Участка с ФАД М-9 через участок АЗС №428 ОАО “Лукойл”

Выводы

1. Участок определяется на местности, имеет на своей территории зеленые насаждения, ориентировочным количеством 90—120шт.;
2. По юго-восточной границе Участка проходит часть русла водотока (ручья);
3. Северную часть участка пересекает грунтовая дорога от территории участка АЗС №428 ОАО “Лукойл” к участкам с кадастровыми номерами 50:11:0050507:189 и 50:11:0050507:190;

Транзитных инженерных сетей (линейных объектов) визуальным обследованием на территории Участка не выявлено.

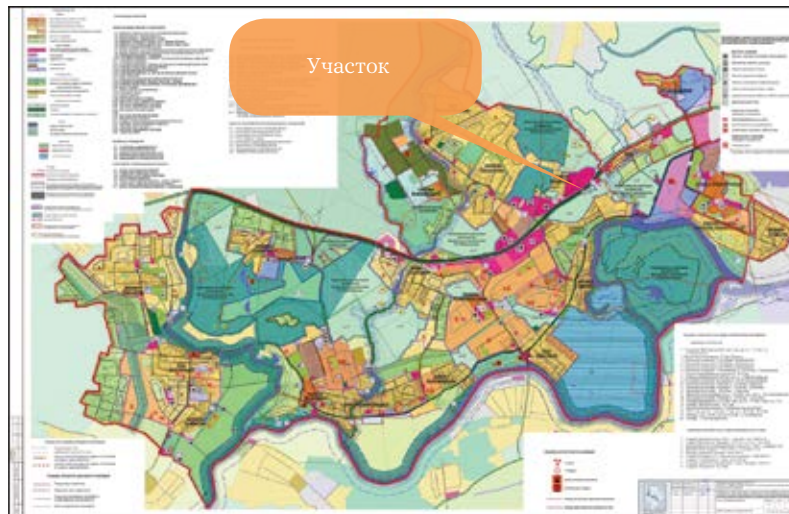
Рекомендации:

До приобретения Участка получить у собственника:

1. Отчет о результатах инженерно-топографических изысканий (топосъемка и геоподоснова) Участка;
2. Информацию и контакты собственников участков с кадастровыми номерами 50:11:0050507:230 (АЗС №428 ОАО “Лукойл”), 50:11:0050507:189 и 50:11:0050507:190 для понимания планов перспективного развития соседних территорий;
3. Информацию о планах по организации прямого заезда с ФАД М-9 на территорию Участка.

2. ЗЕМЕЛЬНО-ПРАВОВЫЕ ОТНОШЕНИЯ

В настоящее время, в соответствии документацией территориального планирования (генеральный план)², Участок входит в границы сельского поселения Ильинское, в свою очередь, входящего в состав Красногорского муниципального района Московской области (п.4 ст.8 Устава сельского поселения Ильинское Красногорского муниципального района Московской области).



Исходя из предоставленной Заказчиком документации, вытекает следующее:

- Участок находится в собственности гражданина РФ С.В. Суркина с 20.12.2012, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права №50-АД 802933;
- Участок поставлен на кадастровый учет;
- Участок имеет присвоенный кадастровый номер 50:11:0050507:1044;
- Участок имеет категорию земель: “Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения”;
- Участок имеет вид разрешенного использования: “Для строительства торгово-складского или складского комплекса”.

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральный кадастровый центр «Регистр» в Московской области

Оформление кадастрового паспорта земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости)

15.10.2012 № МО.11/20-71/044

1	Кадастровый номер	50:11:0050507:1044	2	Лист № 1	3	Всего листов 3	
4	Общие сведения						
5	Описание участка						
6	Дата вступления в силу государственного кадастра недвижимости	10.10.2012					
7	Муниципальное образование	Московская область, Красногорский район, village и. Ильяинское					
8	Категория земель						
8.1	Земли государственного назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли для государственных нужд Московской области	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Категория не установлена	
8.2	Земли населенных пунктов						
8.3	Земли населенных пунктов						
9	Разрешенное использование	Для строительства торгово-складского или складского комплекса					
10	Физические характеристики	Земельный участок, кадастровый номер 50:11:0050507:1044					
11	Площадь	18701,12 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.)	1787000,00	13	Удельная кадастровая стоимость (руб./кв.м)
14	Удельная кадастровая стоимость (руб./кв.м)	95,56					
15	Сведения о правах						
16	Сведения о правах	Сведения о правах, связанных с участком, указаны на листе № 2					
17	Сведения о правах						
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образование земельного участка	18.1 Номер образованного участка: 50:11:0050507:1044					
		18.2 Номер участка, преобразованного в регистрируемый					
		18.3 Номер участка, подлежащего снятию с кадастрового учета					

Начальник Красногорского отдела государственного кадастра недвижимости

С.А. Гуркина

² Ссылка на генеральный план с.п. Ильинское: www.spilinskoe.ru/images/doc/genplan2013.jpg

Участок идентифицируется в публичной кадастровой карте, все сведения, приведенные в кадастровом паспорте Участка соответствуют данным, указанным в публичной кадастровой карте Росреестра РФ³.

В соответствие с предоставленным кадастровым паспортом земельного участка от 15.10.2012 № МО-12/ЗВ-753643 вся территория Участка входит в охранную зону памятника истории и культуры — ансамбля усадьбы “Архангельское”.

Охранная зона памятника истории и культуры установлена постановлением Правительства Московской области от 30.05.2001 № 156/18 “Об утверждении границ территории и зон охраны памятника истории и культуры — ансамбля усадьбы “Архангельское” Красногорского района”. Ограничения и обременения, связанные с использованием и развитием Участка детально будут рассмотрены в разделе “Градостроительные риски”.

В соответствие с Земельным кодексом РФ, объекты складского и производственно-складского назначения могут размещаться:

→ на землях категории “земли населенных пунктов” в составе производственных зон предназначенных для застройки промышленными, коммунально-складскими, иными предназначенными для этих целей производственными объектами согласно градостроительным регламентам (п.7 ст. 85 ЗК РФ),

→ на землях категории “земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения” (ст.88 ЗК РФ).

Таким образом, категория земли и установленный вид разрешенного использования Участка позволяют размещать на территории участка объекты складского и производственно-складского назначения.

При этом:

→ Исполнителю не предоставлена и отсутствует в публичных источниках информации разрешительная документация, явившаяся основанием назначения вышеуказанного вида разрешенного использования Участка;

→ Установленный вид разрешенного использования Участка не соответствует документации территориального планирования (проект Генерального плана сельского поселения Ильинское). Ограничения и обременения, связанные с выявленным несоответствием детально будут рассмотрены в разделе “Градостроительные риски”.

Таким образом, Участок может быть использован для размещения складского объекта недвижимости, однако имеется ряд существенных рисков, которые могут крайне негативно повлиять на возможность, сроки и затраты по размещению такого объекта на Участке, которые детально будут рассмотрены в разделе “Градостроительные риски”.

Исполнителю не были представлены документы по истории возникновения прав собственности на земельный участок.

Выводы

Участок может быть использован для размещения складского объекта недвижимости для временного хранения лекарственных препаратов, однако имеется ряд существенных рисков, которые могут крайне негативно повлиять на возможность, сроки и затраты по размещению такого объекта на участке.

Рекомендации:

1. Запросить у собственника Участка документацию по истории возникновения прав собственности на земельный участок (в том числе разрешительную документацию, явившуюся основанием определения вида разрешенного использования Участка “для строительства торгово-складского или складского комплекса”);
2. Получить разъяснения собственника Участка о причинах несоответствия установленного вида разрешенного использования Участка и документации территориального планирования (проект Генерального плана сельского поселения Ильинское).

3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РИСКИ

В процессе проводимого Исполнителем due diligence были выявлены риски, связанные с использованием и развитием Участка, которые для удобства восприятия были разделены на:

- 1) критические (неустранимые риски или риски, требующие для их устранения значительных временных, профессиональных и финансовых затрат, а также ограничения и обременения, которые не позволят полноценно использовать территорию Участка);
- 2) управляемые (риски, которые могут быть устранены или их негативное влияние может быть минимизировано в случае принятия решения Заказчиком о приобретении и развитии Участка).

3.1. Критические риски

3.1.1. Несоответствие разрешенного использования Участка документации территориального планирования

В настоящее время для территории сельского поселения Ильинское, в границах которого находится рассматриваемый Участок, специализированной проектной организацией - ГУП "НИиПИ Генплана города Москвы" разработана документация территориального планирования в следующем объеме:

- Проект генерального плана сельского поселения Ильинское (www.spilinskoe.ru/images/doc/genplan2013.jpg)
- Проект транспортной схемы сельского поселения Ильинское (www.spilinskoe.ru/images/doc/transp2013.jpg)
- Проект карты границ объектов культурного наследия сельского поселения Ильинское (www.spilinskoe.ru/images/foto3/kultura.jpg).

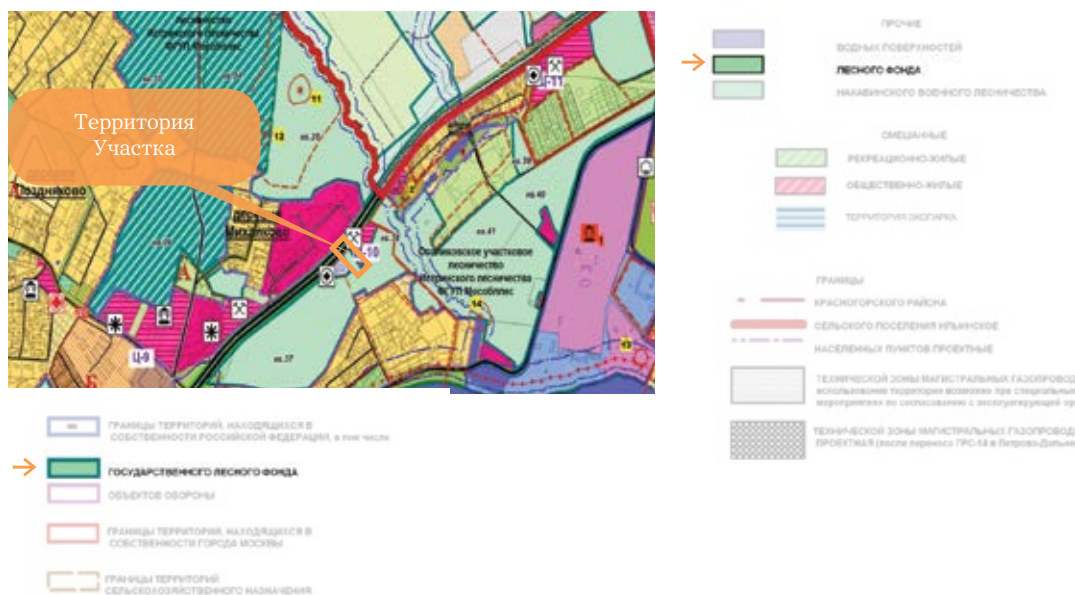
По информации, полученной из публичных источников⁴, проекты документации территориального планирования прошли в сентябре 2012 года публичные слушания, как то предусмотрено ст. 28 ГрК РФ, однако в настоящее время находятся на согласовании в Правительстве Московской области и срок вынесения этой документации на утверждение совета депутатов сельского поселения Ильинское (в соответствии с п.13 ст. 24 ГрК РФ) прогнозируется до конца 2013 года.

Таким образом, несмотря на то, что формально документация территориального планирования сельского поселения Ильинское еще не утверждена и на данный момент не обладает юридической силой, ее учет является обязательным при изучении вопросов перспективного развития земельных участков, расположенных в границах рассматриваемого сельского поселения.

По итогам ознакомления с проектом генерального плана сельского поселения Ильинское выявлено несоответствие вида разрешенного использования Участка и функциональной зоны территории муниципального образования, включающей в свои границы Участок, а именно:

в соответствии с данными Государственного кадастра недвижимости вид разрешенного использования Участка: "Для строительства торгово-складского или складского комплекса", однако, проектом генерального плана сельского поселения Ильинское территория Участка отнесена к функциональной зоне лесного фонда и включена в границы территории государственного лесного фонда.

При этом в протокол публичных слушаний по рассмотрению проекта генерального плана сельского поселения Ильинское⁵ собственником Участка замечаний по вопросу несоответствия функционального зонирования и разрешенного использования Участка внесено не было.



Выявленное несоответствие функциональной зоны и разрешенного использования Участка содержит в себе следующие риски, для устранения которых могут потребоваться значительные временные и финансовые затраты:

→ **Необходимость внесения изменений в документацию территориального планирования сельского поселения Ильинское**

Данные изменения могут быть внесены по инициативе собственника Участка путем обращения в администрацию сельского поселения Ильинское (как заказчика разработки в ГУП «НИИПИ Генплана города Москвы») с требованием откорректировать проект генерального плана с обязательным проведением публичных слушаний по таким изменениям в соответствии со ст. 28 ГрК РФ, с последующей корректировкой документации территориального планирования (в случае положительного заключения по итогам публичных слушаний). Ориентировочный срок реализации подобной процедуры — 6—9 месяцев.

→ **Серьезные затруднения в процессе согласования проекта планировки территории**

Проект планировки территории относится к документации по планировке территории (ст. 41, 42 ГрК РФ). Разработка данного документа потребуется для установления градостроительного регламента для территории Участка (по причине отсутствия в настоящее время правил землепользования и застройки сельского поселения Ильинское, утвержденных в установленном порядке).

В случае разработки проекта планировки территории исходя из вида разрешенного использования, закрепленного в ГКН, проект будет противоречить действующей документации территориального планирования сельского поселения Ильинское (генеральному плану). В составе проектов планировки территории должны быть чертежи градостроительного обоснования (или градостроительной проработки) размещения объектов капитального строительства, определяющие возможность и градостроительные условия размещения объекта строительства по функциональному признаку, архитектурно-планировочным, историко-культурным и экологическим условиям, экономической обоснованности использования территории и обеспечения комплексного градостроительного планирования развития территории (п.3.1 Постановления

Правительства МО от 19.06.2006 N 536/23 “Об утверждении состава и содержания проектов планировки территории, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования Московской области и на основании документов территориального планирования муниципальных образований Московской области”).

Стандартный срок согласования и утверждения проекта планировки территории составляет 4—7 месяцев, однако в случае несоответствия документации по планировке территории документации территориального планирования муниципального образования, в соответствии с п.10 ст.45 и ст.46 ГрК РФ, существует большая вероятность отклонения такой документации органами местного самоуправления и направления ее на доработку в соответствии с документацией территориального планирования муниципального образования.

Поскольку получение Градостроительного плана земельного участка (а, соответственно, и Разрешение на строительство) непосредственно зависит от наличия утвержденного проекта планировки территории, начало работ по строительству Клиентом склада на Участке может затянуться на неопределенный срок.

Выводы:

Выявленное несоответствие вида разрешенного использования Участка и функционального зонирования части территории муниципального образования, на которой расположен Участок, содержит в себе серьезные риски для сроков и бюджета строительства складского объекта на территории Участка, для устранения которых могут потребоваться значительные временные (от 1 года) и финансовые затраты.

Рекомендации:

1. Получить разъяснения собственника Участка о причинах несоответствия установленного вида разрешенного использования Участка и документации территориального планирования (проект Генерального плана сельского поселения Ильинское);
2. Получить в установленном порядке выкопировку из Генерального плана сельского поселения Ильинское, содержащую актуальную информацию о части территории муниципального образования, на которой расположен Участок;
3. Запросить у собственника Участка документацию, дающую понимание по истории возникновения прав собственности на земельный участок (в том числе разрешительную документацию, явившуюся основанием назначения вида разрешенного использования Участка “для строительства торгово-складского или складского комплекса”);
4. В случае принятия решения о приобретении Участка в кратчайшие сроки инициировать процедуру по приведению в соответствие документации территориального планирования сельского поселения Ильинское и вида разрешенного использования Участка.

3.1.2. Расположение территории Участка в охранной зоне памятника истории и культуры — ансамбля усадьбы “Архангельское”

Как уже было указано в разделе “Земельно-правовые отношения” вся территория участка входит в охранную зону памятника истории и культуры — ансамбля усадьбы “Архангельское” (www.arhangelское.su).



В соответствии с проектом генерального плана сельского поселения Ильинское⁶, разработанным ГУП “НИИПИ Генплана г.Москвы”, вся территория Участка включена в охранную зону вышеуказанного памятника.



Ансамбль усадьбы “Архангельское” Красногорского района является памятником истории и культуры федерального значения и состоит на государственной охране в соответствии с Постановлением Совета Министров РСФСР от 30.08.1960 N 1327 “О дальнейшем улучшении дела охраны памятников в РСФСР” и Указом Президента Российской Федерации от 20.02.1995 N 176 “Об утверждении перечня объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения”.

⁶ www.spilinskoe.ru/images/doc/genplan2013.jpg

Охранная зона памятника истории и культуры установлена постановлением Правительства Московской области от 30.05.2001 N 156/18 “Об утверждении границ территории и зон охраны памятника истории и культуры — ансамбля усадьбы “Архангельское” Красногорского района”.

По предварительным данным, территория Участка полностью попадает в зону регулирования застройки с режимом 2 (п.5. Постановлением Правительства Московской области от 30.05.2001 N 156/18 “Об утверждении границ территории и зон охраны памятника истории и культуры - ансамбля усадьбы “Архангельское” Красногорского района”), который допускает возведение новых объектов в данной зоне регулирования застройки с высотой построек 10-12 м до конька кровли, при этом новые объекты не должны иметь резко диссонансные архитектурные решения по активным силуэтам, объемам, цвету.

Важным моментом является тот факт, что строительство отдельных зданий и сооружений допустимо только для обеспечения функционирования существующей, сохраняемой на перспективу застройки, обоснованное специальным анализом пространственно-композиционных и визуально-ландшафтных связей, исторической топографии и при условии сохранения особенностей каждого конкретного места и по согласованию с Министерством культуры Российской Федерации (п.4 Постановления Правительства Московской области от 30.05.2001 N 156/18 “Об утверждении границ территории и зон охраны памятника истории и культуры — ансамбля усадьбы “Архангельское” Красногорского района”).

Исходя из сложившейся практики, процедура согласования объектов нового строительства в зонах охраны памятника истории и культуры с Министерством культуры Российской Федерации является непрозрачной, и содержит в себе риски как отказа в размещении объекта до начала строительства такого объекта, так и отзыва ранее выданного согласования на размещение, связанного со сменой руководства или введением новых нормативных документов в части охраны культурного наследия РФ.

Таким образом, имеются ограничения по застройке территории Участка:

- Неустранимое ограничение по высоте застройки в 10–12 м до максимальной высотной отметки здания (что позволяет разместить 2–3-этажное административное здание, или складское здание только класса В/В+ и ниже⁷;
- Необходимость согласования размещения объекта с Министерством культуры Российской Федерации.

Выводы:

Расположение всей территории Участка в охранной зоне памятника истории и культуры – ансамбля усадьбы “Архангельское” налагает неустранимые ограничения на высоту застройки (10—12 м до конька кровли) и требует согласования размещения объекта с Министерством культуры Российской Федерации.

3.1.3. Расположение территории Участка вблизи от ФАД М-9 (Новорижское ш.)

По северо-западной границе Участок соседствует с ФАД М-9 — автомобильной дороги федерального назначения категории 1А.

Балансодержателем ФАД М-9 является Федеральное казённое учреждение “Федеральное управление автомобильных дорог “Центральная Россия” Федерального дорожного агентства”⁸ (далее — ФКУ “Центравтомагистраль”).

В соответствии со ст. 25 и ст. 26 Федерального Закона от 08.11.2007 N 257-ФЗ “Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации”, ФАД М-9 имеет:

- полосу отвода, в границах которой запрещается размещение зданий, строений, сооружений и других объектов, не предназначенных для обслуживания автомобильной дороги, ее строительства, реконструкции, капитального ремонта, ремонта и содержания и не относящихся к объектам дорожного сервиса (п.3 ст.25 федерального закона от 08.11.2007 N 257-ФЗ “Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации”);
- придорожную полосу, в границах которой строительство, реконструкция объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса, установка рекламных конструкций, информационных щитов и указателей допускаются при наличии согласия в письменной форме владельца автомобильной дороги (п.8 ст.26 федерального закона от 08.11.2007 N 257-ФЗ “Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации”).

При этом согласно Указу Президента от 27.06.1998 No727 в придорожных полосах федеральных автомобильных дорог общего пользования запрещается строительство капитальных сооружений, за исключением объектов дорожной службы, а также зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания владельцев и пассажиров автотранспортных средств (объектов дорожного сервиса).

Установленные в настоящее время параметры территорий рядом с ФАД М-9 с особыми условиями использования составляют:

- полоса отвода ФАД М-9 — ориентировочно 43м от оси автодороги (в соответствие п.1, п.4 и приложением No1 к Постановлению Правительства РФ от 02.09.2009 N 717 “О нормах отвода земель для размещения автомобильных дорог и (или) объектов дорожного сервиса”);
- придорожная полоса ФАД М-9 — 75м от границы полосы отвода (п.2 ст.26 федерального закона от 08.11.2007 N 257-ФЗ “Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации”).

Таким образом, 48% территории Участка имеют ограничения по размещению объектов капитального строительства. При этом в границах полосы отвода размещение объектов капитального строительства, не связанного с дорожной деятельностью, запрещено. В придорожной полосе размещение объектов капитального строительства допускается только после согласования такого размещения с владельцем дороги, то есть, в данном случае — с ФКУ “Центравтомагистраль”. При этом на основании Указа Президента от 28.06.1998 No727 владелец дороги может отказать в согласовании склада.

⁸ www.centrdor.ru

На практике, процесс согласования с балансодержателем автомобильной дороги категории 1А вопросов размещения объекта занимает от 4 до 12 месяцев.



В настоящее время в районе Участка ведется реконструкция ФАД М-9, что может дополнительно сместить полосу отвода и придорожную полосу автомагистрали вглубь территории Участка.

Выводы:

48% территории Участка имеет ограничение по размещению объектов капитального строительства, связанное с законодательством о дорожной деятельности в Российской Федерации, ввиду чего по меньшей мере возникает необходимость получения комплекса согласований на размещение объекта капитального строительства, что влечет за собой значительные временные и финансовые затраты. В худшем же случае в строительстве склада на Участке будет отказано.

Рекомендации до принятия решения о приобретении Участка:

Получить в установленном порядке заключение от ФКУ “Центравтомагистраль” о возможности размещения склада на Участке.

3.1.4. Организация подъездных путей к Участку, возможное обременение сервитутами территории Участка, связанное с обеспечением соседних участков транспортной инфраструктурой (подъездными путями)

С северо-восточной стороны от Участка расположены 3 земельных участка (кадастровые номера 50:11:0050507:210, 50:11:0050507:189 и 50:11:0050507:190), принадлежащие иным собственникам, доступ к территории которых в настоящее время осуществляется по грунтовой дороге, начинающейся от территории АЗС №428 ОАО “Лукойл” (рассмотрено в разделе “Описание и текущее состояние земельного участка”). от 08.11.2007 N 257-ФЗ “Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации”).



Обследование местности и территории Участка, а также последующие консультации со специализированными организациями выявили, что:

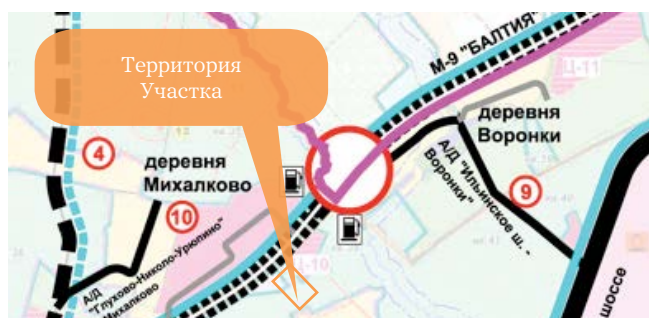
1) Организация прямого заезда на территорию вышеперечисленных участков невозможна по причине нарушения норматива по превышению количества действующих примыканий к автомобильной дороге категории 1А — ФАД М-9.

В соответствии с п.6.3. “СП 34.13330.2012. Свод правил. Автомобильные дороги. Актуализированная редакция СНиП 2.05.02-85”, пересечения и примыкания на дорогах категории 1А вне пределов населенных пунктов следует предусматривать не чаще чем через 10 км. Поскольку в непосредственной близости от территории Участка существует несколько примыканий к ФАД М-9 (заезд и выезд на АЗС №428 ОАО “Лукойл”, выезд из д.Воронки и пр.), то законодательно в прямом присоединении к ФАД М-9 (без организации дороги-дублера и комплекса развязок для транспортного обслуживания всех смежных участков на рассматриваемой территории) балансодержателем ФАД М-9, будет отказано.

Данная информация была подтверждена в производственно-техническом отделе штаба строительства ФАД М-9 ФКУ “Центравтомагистраль”, в отделе капитального строительства филиала ФКУ “Центравтомагистраль”.

2) Организация подъездных путей к участкам с других сторон серьезно затруднена по причине сложного рельефа местности, что повлечет за собой существенное удорожание строительства подъездов к участкам, а также необходимости прокладывать такие пути по землям государственного лесного фонда, что потребует длительного времени и установления сервитута в судебном порядке⁹.

3) Для транспортного обслуживания территории, где расположен Участок, проектом транспортной схемы сельского поселения Ильинское¹⁰ не предусмотрено какого-либо перспективного развития дорожной сети, за исключением реконструкции ФАД М-9.



⁹ Данный вывод подтверждается судебной практикой. См., напр., Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 15.05.2009 по делу N А41-8590/08 и др.

¹⁰ www.spilinskoe.ru/images/doc/transp2013.jpg

Таким образом, единственной возможностью организации транспортного обслуживания территории Участка и соседних участков (кадастровые номера 50:11:0050507:210, 50:11:0050507:189 и 50:11:0050507:190) является организация подъездных путей к существующему примыканию АЗС №428 ОАО “Лукойл” к ФАД М-9 и устройство дороги местного значения, которая будет проходить по территории Участка, что повлечет за собой обременение Участка сервитутом для проезда к соседним земельным участкам минимум 600 кв.м или 5,5% территории Участка¹¹.

При этом стоит обратить внимание, что в отделе капитального строительства ОАО “Лукойл-Центрнефтепродукт”, Исполнителю сообщили, что с большой долей вероятности, ОАО “Лукойл-Центрнефтепродукт” откажет в возможности организации подъездных путей с территории АЗС №428 ОАО “Лукойл”. В этом случае потребуются установление сервитута в отношении земельного участка АЗС №428 ОАО “Лукойл” для проезда к Участку в судебном порядке, что значительно затянет начало строительства складского объекта на Участке.

Выводы:

1. Существуют существенные затруднения по организации заезда на территорию Участка, связанные с:
 - нормативно установленной невозможностью предоставить собственнику Участка прямой выезд на ФАД М-9;
 - вероятным отказом ОАО “Лукойл-Центрнефтепродукт” на организацию заезда на участок с соседней территории АЗС №428 ОАО “Лукойл” и необходимостью установления сервитута на проезд к Участку в судебном порядке;
 - значительными затруднениями по организации подъездных путей к Участку с других сторон.
2. Существует высокий риск обременения 5,5% территории Участка сервитутом для организации подъездных путей к соседним участкам (кадастровые номера 50:11:0050507:210, 50:11:0050507:189 и 50:11:0050507:190).

Рекомендации до принятия решения о приобретении Участка:

1. Получить в установленном порядке консультацию или заключение от ФКУ “Центравтомагистраль” о возможности организации примыканий к ФАД М-9 и вариантах транспортного обслуживания Участка;
2. Получить официальный ответ от ОАО “Лукойл-Центрнефтепродукт” о возможности организации подъездных путей к Участку от территории АЗС №428 ОАО “Лукойл”.

3.2. Управляемые риски

3.2.1. Риски, связанные с водным объектом, проходящим по территории Участка

По юго-восточной окраине Участка проходит русло водотока (ручья), являющегося притоком р. Вороной брод.



Русло рассматриваемого ручья было отмечено в проекте Генерального плана Краснотарского муниципального района, выносившегося на публичные слушания в 2006 году (www.krasnogorsk-adm.ru/adm/public/public_7.html):



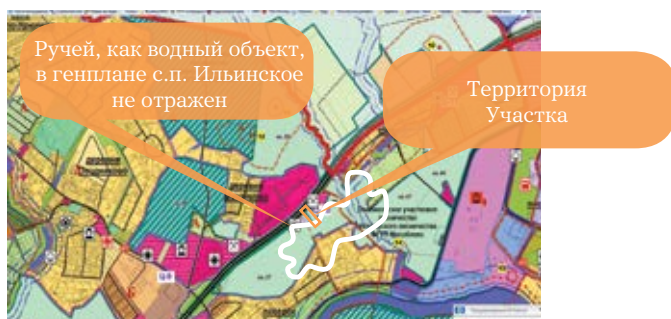
Территория Участка расположена в зоне:

- береговой полосы в 5м от береговой линии ручья. В соответствии с пп.6 и 8 ст.6 Водным кодексом РФ, береговая полоса является территорией общего пользования и может использоваться любым гражданином для использования, пребывания и перемещения. То есть данная часть участка не может быть огорожена или застроена. По предварительной оценке, часть русла ручья располагается на территории Участка, соответственно береговая линия ручья оказывает влияние на использование примерно 400-500 кв.м или 4% от общей площади Участка (данные требуют проверки после проведения инженерно-топографических изысканий на Участке).
- прибрежной защитной полосы и водоохранной зоны в 50м. от береговой линии.

Поскольку запрещенные к применению в пределах прибрежной защитной полосы водного объекта виды деятельности, описанные п. 15 и 17 ст.65 Водного кодекса РФ, не имеют отношения к целям использования Участка (размещение объекта складского назначения), то предполагается, что прибрежная защитная полоса и водоохранная зона ручья не оказывают влияние на использование Участка.



В настоящее время данный ручей не отражен в проекте генерального плана сельского поселения Ильинское.



Однако, в соответствии с актуализированной редакцией постановления Главного государственного санитарного врача РФ от 30.04.2010 N 45 "Об утверждении СП 2.1.4.2625-10" (вместе с "СП 2.1.4.2625-10. Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения г. Москвы. Санитарно-эпидемиологические правила") (взамен СП 2.1.4.1075-01 от 11.10.2001) территория Участка может быть отнесена к 1Б поясу ЗСО Рублевской, Западной и Юго-Западной станций водоподготовки (п. 3.2.3. СП 2.1.4.2625-10). В соответствии с п. 4.2.1. СП 2.1.4.2625-10 в пределах 1Б пояса ЗСО запрещаются все виды нового строительства, что может оказать негативное влияние на размещение объекта складского назначения на рассматриваемом Участке.

При этом в отделе водоисточников МУП "Мосводоканал" подтвердили, что р.Вороний Брод является притоком первого порядка р.Москва и что водоохранная зона указанного водотока относится к 1Б поясу ЗСО Рублевской, Западной и Юго-Западной станций водоподготовки, и на него, равно как и на его притоки распространяются действие положений СП 2.1.4.2625-10 о запрете всех видов нового строительства в пределах 1Б пояса ЗСО.

Таким образом, в соответствии с ранее указанными положениями СП 2.1.4.2625-10, а также со ст.18 52-ФЗ от 30.03.1999 "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения", запрет на размещение объектов капитального строительства в границах 1Б пояса ЗСО в пределах 100м от уреза воды источника питьевого водоснабжения г.Москвы, несет в себе существенные риски как на этапе согласования проектной документации на строительство объекта складского назначения на Участке на уровне администрации сельского поселения, так и возникновение претензий со стороны над-

зорных органов (ГУ “Мособлзаводхоз”, Роспотребнадзор по МО и пр.), в случае размещения объекта капитального строительства в пределах 100м от границы источника питьевого водоснабжения г.Москвы, вплоть до судебного понуждения собственника к сносу ранее возведенного объекта в указанной зоне.

В случае наступления выявленного риска, возможно распространение ограничений и запретов, связанных с применением норм водного законодательства на застройку 56% участка.

Для детального понимания наличия данного риска требуется провести консультации с получением официальных разъяснений:

- Государственное унитарное предприятие “НИИПИ Генплана г.Москвы”¹²;
- Московско-окское бассейновое водное управление (МОБВУ)¹³;
- Муниципальное унитарное предприятие “Мосводоканал”¹⁴.

До момента проведения вышеуказанных консультаций рекомендуется проведение инженерно-топографических изысканий на Участке с разработкой геоподосновы Участка и топосъемки прилегающих к Участку территорий.

При этом, существует практика по устранению данного риска, путем подготовки заключений МОБВУ и территориального отдела Роспотребнадзора об отсутствии статуса водного объекта у водотока (ручья) и неприменимости норм водного законодательства для данного случая.

Выводы:

Выявленный риск возможного распространения ограничений и запретов, связанных с применением норм водного законодательства на застройку более половины территории Участка, требует детальной проверки в случае принятия решения Клиента о приобретении Участка.

Рекомендации:

1. Запросить у собственника Участка или осуществить самостоятельно инженерно-топографические изыскания на Участке с разработкой геоподосновы и нанесением границ Участка, а также топосъемки прилегающих к Участку территорий;
2. Получить официальные разъяснения в ГУП “НИИПИ Генплана г.Москвы”, МОБВУ и МУП “Мосводоканал” в части распространения ограничений и запретов, связанных с применением норм водного законодательства на застройку части участка по причине наличия водного объекта на территории Участка.

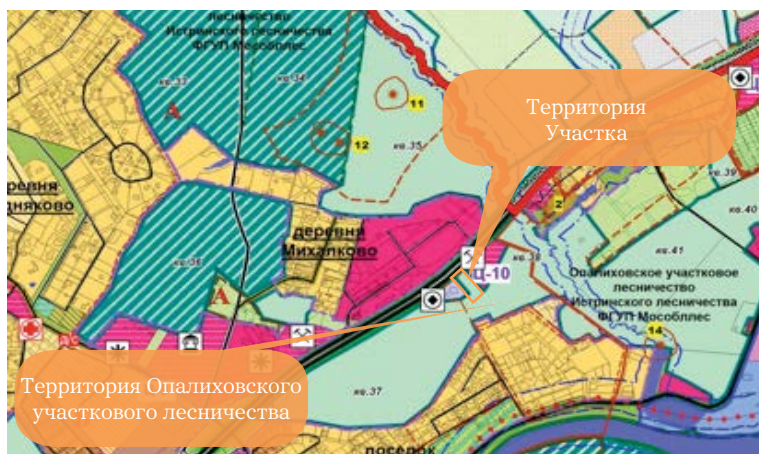
¹² Контактное лицо — Е.А.Гусева, главный архитектор, Проектная мастерская пригородной зоны Москвы и Московской области
ГУП “НИИПИ Генплана г.Москвы”

¹³ Контактное лицо — И.В.Степ, начальник отдела водных ресурсов по Московской области МОБВУ редакция СНиП 2.05.02-85”

¹⁴ Контактное лицо — А.В.Карпушин, начальник отдела водонисточников МУП “Мосводоканал”

3.2.2. Риски, связанные с противопожарным отступом от Опалиховского участкового лесничества (земель Государственного лесного фонда)

Как было указано ранее, земельный участок на юго-западной и южной окраинах граничит с землями Опалиховского участкового лесничества Истринского лесничества ФГУП “Мособллес”¹⁵, что налагает обязательства на застройщика участка в соответствии п.2 ст.69 Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ “Технический регламент о требованиях пожарной безопасности” предусмотреть противопожарное расстояние, обеспечивающее нераспространение пожара от лесных насаждений в лесничестве до зданий и сооружений, расположенных вне территорий лесничеств.



В настоящее время этот норматив определяется в соответствии с табл.3 п.9.5. “СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89” (утв. Приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 N 820) и составляет 5м от наружных стен зданий и сооружений до стволов деревьев.

Выводы:

Риски по распространению норм пожарной безопасности, связанных с расположением Участка в непосредственной близости от земель Государственного лесного фонда можно признать незначительными, но требующими уточнения при начале работ по планировке Участка для определения будущего места расположения объекта складского назначения.

Рекомендации:

Осуществлять разработку проектной документации строительства складского комплекса на Участке, с соблюдением норм ч.2 п.69 Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ “Технический регламент о требованиях пожарной безопасности”.

3.2.3. Риски, связанные с противопожарным и санитарным отступами от действующей АЗС №428 ОАО “Лукойл”

Рассматриваемый Участок имеет общую границу с участком, на котором расположена действующая АЗС №428 ОАО “Лукойл”, а также здание автосервиса спортивной команды Lukoil Racing Team и инженерные сооружения. Данный факт является обременением для развития соседних участков в части противопожарного и санитарно-эпидемиологического законодательства.



Здание автосервиса Lukoil Racing Team



Канализационно-насосная станция АЗС №428 ОАО “Лукойл”

В соответствии с п.1 ст.71 и табл.15 Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ “Технический регламент о требованиях пожарной безопасности” расстояние от оборудования, перечисленного в п.1 указанного закона, АЗС до окон и дверей здания должно составлять от 15м до 25м. Противопожарные отступы от зданий автосервисов и объекта инженерной инфраструктуры ± канализационно-насосной станции, обслуживающей территорию АЗС №428 ОАО “Лукойл” не установлены.



Таким образом, риски с ограничением развития Участка, связанные с соблюдением противопожарного отступа от объектов, расположенных на территории АЗС №428 ОАО “Лукойл” можно признать незначительными.

В соответствии с пп. 7.1.12 и 7.1.13 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 “Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов”:

- АЗС является объектом 4-5 классов опасности и имеет санитарно-защитную зону 50-100м (в зависимости от типа АЗС);
- автосервис спортивной команды Lukoil Racing Team является объектом 4 класса опасности и имеет санитарно-защитную зону 100м;
- канализационно-насосная станция, обслуживающая территорию АЗС №428 ОАО “Лукойл”, вероятнее всего имеет производительность более 0,2куб.м/сутки, что определяет ее санитарно-защитную зону в 20 п.м.



Таким образом, более 80% территории Участка находится в санитарно-защитной зоне объектов АЗС.

В пределах указанных санитарно-защитных зон сооружений на территории АЗС не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий (п. 5.2. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03).

Границы санитарно-защитной зоны устанавливаются от источников химического, биологического и/или физического воздействия либо от границы земельного участка, принадлежащего промышленному производству и объекту для ведения хозяйственной деятельности и оформленного в установленном порядке, до ее внешней границы в заданном направлении (п.3.33 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03).

При этом в пределах санитарно-защитных зон, устанавливаемых в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 допускается размещение складов для хранения готовых лекарственных препаратов.

Выводы:

Риски, связанные с применением норм пожарной и санитарно-эпидемиологической безопасности, связанными с расположением Участка в непосредственной близости от АЗС №428 ОАО «Лукойл» можно признать незначительными, но требующими уточнения при начале работ по планировке Участка для определения будущего места расположения объекта складского назначения.

Рекомендации:

1. Осуществлять разработку проектной документации строительства складского комплекса на Участке с соблюдением норм ст.71 Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» и положений СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
2. получить до начала проектных работ от ОАО «Лукойл-Центрнефтепродукт» параметры сооружений АЗС и размеры санитарно-защитных зон от таких сооружений, оказывающих влияние на территорию Участка;

3. Получить до начала проектных работ от Управления Роспотребнадзора по Московской области официального заключения о возможности в пределах санитарно-защитных зон, устанавливаемых в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, размещать склады для хранения готовых лекарственных препаратов.

3.2.4. Риски, связанные с зелеными насаждениями, расположенными на территории Участка

Примерно 50% площади участка является залесенной, т.е. на ней расположена древесно-кустарниковая растительность, которая предварительно может быть отнесена ко 2—5 категориям состояния зеленых насаждения (по классификации прил.5 к прил.2 к Приказу Рослесхоза от 29.12.2007г. № 523).

Приблизительное количество зеленых насаждений, расположенных на участке — 90—120 шт.

По существующей практике и в соответствии со ст.22 Закона Московской области от 29.11.2005 № 249/2005-ОЗ “Об обеспечении чистоты и порядка на территории Московской области”, п.6.2. Правил “Обеспечения чистоты и порядка на территории сельского поселения Ильинское”, пересадка или вырубка деревьев и кустарников на землях, не входящих в лесной фонд, в том числе сухостойных и больных, без соответствующей разрешительной документации не допускается.

Учитывая, что практически все зеленые насаждения расположены в пределах территории Участка, пригодной для застройки, то для максимально эффективного использования Участка, будущему собственнику предстоит осуществить вырубку большей части таких насаждений.

Процедура вырубки зеленых насаждений осуществляется следующим образом:

- застройщик участка за свой счет привлекает специализированную организацию - разработчика перечетной ведомости зеленых насаждений и дендроплана территории участка с указанием насаждений подлежащих вырубке;
- материалы перечетной ведомости и дендроплана согласовываются в администрации сельского поселения Ильинское в соответствии с п.6.2. Правил “Обеспечения чистоты и порядка на территории сельского поселения Ильинское”, утвержденных решением Совета депутатов сельского поселения Ильинское от 22.10.2008 № 277/36 и положения “Обохране зеленых насаждений и выдаче разрешений на вырубку деревьев и кустарников на территории сельского поселения Ильинское”, утвержденного решением Совета депутатов сельского поселения Ильинское Красногорского муниципального района от 23.06.2011 №188/22, и в соответствии с этим материалами рассчитывается объем и порядок компенсационных посадок и выплат;
- на основании методики, указанной в положении “Об охране зеленых насаждений и выдаче разрешений на вырубку деревьев и кустарников на территории сельского поселения Ильинское”, утвержденном решением Совета депутатов сельского поселения Ильинское Красногорского муниципального района от 23.06.2011 №188/22, выплатить компенсационную стоимость за сносимые зеленые насаждения (документ не опубликован в открытом доступе);
- на основании согласованных перечетной ведомости и дендроплана администрация сельского поселения Ильинское выдает порубочный билет (разрешение на вырубку), на основании которого проводятся работы по вырубке насаждений на участке;

- в случае указания администрации сельского поселения Ильинское осуществить компенсационные высадки за снесенные зеленые насаждения, потребуется привлечь специализированную организацию, которая выполнит работы по компенсационной высадке зеленых насаждений, на участке, определенном администрацией сельского поселения Ильинское;
- по завершении всех обязательств по компенсационным высадкам и выплатам за снесенные зеленые насаждения, администрации сельского поселения Ильинское закроет порубочный билет (разрешение на вырубку) путем постановки штампа о прекращении действия разрешения.

Ориентировочные затраты на выполнение всех установленных законодательством процедур для легальной вырубки зеленых насаждений на Участке и выплат компенсаций за вырубку составят:

- временные — от 4 календарных месяцев;
- финансовые — от 1 500 000 руб.

Выводы:

Выявленные обременения использования и развития Участка, связанные с нахождением зеленых насаждений на нем повлекут за собой значительные временные и финансовые затраты в случае вырубки зеленых насаждений в установленном законодательством РФ порядке.

109028, г. Москва, БЦ «Ноев Ковчег»,
Подкопаевский переулок 4, корпус «В», 4 этаж

[T] +7 495 012345 4

[E] info@sbplaw.ru

[W] www.sbplaw.ru