

"УТВЕРЖДАЮ"

Глава Раменского муниципального округа

Э.В. Малышев

«12» февраля 2026 г

Заключение

по результатам общественных обсуждений по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «специальная деятельность» для земельного участка с кадастровым номером 50:23:0040330:51, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, г.о. Раменский, д. Чулково, кв-л 40330, 46/37

Общие сведения о проекте, представленном на общественные обсуждения:

Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0040330:51, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, г.о. Раменский, д. Чулково, кв-л 40330, 46/37, принадлежит Половинкину Андрею Борисовичу на праве собственности, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 19.01.2026 № КУВИ-001/2026-4922002. Площадь земельного участка составляет 35733 кв.м.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки территории (части территории) Раменского городского округа Московской области, утвержденными Постановлением администрации Раменского городского округа Московской области от 14.07.2021 №7547 «Об утверждении правил землепользования и застройки территории (части территории) Раменского городского округа Московской области» (в ред. Постановления администрации от 06.05.2025 № 1943), земельный участок с кадастровым номером 50:23:0040330:51, категория земель - Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования – «Производственная деятельность», расположен в территориальной зоне П-1.1 – производственная зона специального назначения.

Градостроительными регламентами Правил землепользования и застройки территории (части территории) Раменского городского округа Московской области в условно-разрешенных видах использования земельных участков территориальной зоны предусмотрено применение вида разрешенного использования: «специальная деятельность»(12.2).

Для планируемого условно разрешенного вида использования объекта капитального строительства «специальная деятельность»(12.2) градостроительным регламентом установлены:

- минимальные размеры земельного участка – не подлежат установлению;
- максимальные размеры земельного участка – не подлежат установлению;

максимальный процент застройки участка – не подлежит установлению;
минимальные отступы от границ земельного участка - 3,0 м.

Рассматриваемая территория граничит:

с севера - с земельными участками с кадастровыми номерами 50:23:0040330:53 и 50:23:0040330:54 с категорией земель «Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения» и видом разрешенного использования - производственная деятельность и с земельным участком с кадастровым номером 50:23:0000000:160672 с категорией земель «Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения» и видом разрешенного использования - под автодорогу М-5 "Урал" Москва - Рязань - Пенза - Самара - Уфа - Челябинск (Москва - Челябинск) с площадкой ДРП-4 на 71 км;

с запада – с земельным участком с кадастровым номером 50:23:0040330:36 с категорией земель «Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения» и видом разрешенного использования - производственная деятельность и с земельным участком с кадастровым номером 50:23:0040330:68 с категорией земель «Земли сельскохозяйственного назначения» и видом разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства;

с юга - с земельным участком с кадастровым номером 50:23:0040330:52 с категорией земель «Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения» и видом разрешенного использования – производственная деятельность;

с востока – с земельным участком с кадастровым номером 50:23:0040330:47 с категорией земель «Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения» и видом разрешенного использования - недропользование.

Согласно представленному заключению, на земельном участке возведены следующие объекты капитально строительства: комплекс по производству компостов и искусственных почвогрунтов (Разрешение на строительство № RU50-59-10046-2017 от 29.12.2017г; Разрешение на ввод в эксплуатацию № RU50-59-10053-2017 от 29.12.2017). Строительство новых объектов, реконструкция существующих объектов не предусматриваются.

Согласно выписки из Единого государственного реестра недвижимости на земельном участке расположены следующие объекты капитального строительства:

1. Здание - телятник, назначение: нежилое, площадью 943,2 кв.м (кадастровый номер 50:23:0040103:949);
2. Здание «Телятник», назначение: нежилое, площадью 925,9 кв.м (кадастровый номер 50:23:0040103:950);

3. Здание – цех переработки, площадью 2277,9 кв.м (кадастровый номер 50:23:0040103:951);
4. Здание – коровник, назначение: нежилое, площадью 6230,0 кв.м (кадастровый номер 50:23:0000000:48588);
5. Телятник, назначение: нежилое, площадью 1105 кв.м (кадастровый номер 50:23:0000000:48589).
6. Комплекс по производству компостов и искусственных почвогрунтов, площадь 9308, 9 кв.м (кадастровый номер 50:23:0040330:49).

Данные здания и сооружения внесены в ЕГРН при разделе исходного земельного участка с кадастровым номером 50:23:0040330:37, не имеют координат границ и частично расположены на соседних участках с кадастровыми номерами 50:23:0040330:52, 50:23:0040330:53, также образованными при разделе исходного земельного участка.

На основании заключения ООО «АРХПРОЕКТ-XXI» предполагаемые изменения вида разрешенного использования «специальная деятельность» в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:23:0040330:51, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, г.о. Раменский, д. Чулково, кв-л 40330, 46/37, категория земель - Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования – «Производственная деятельность», не нарушают требований технических регламентов.

Заявитель: Половинкин Андрей Борисович

Разработчик проекта: ООО «АРХПРОЕКТ-XXI» (регистрационный номер члена СРО: П-140-005036090141-0180 в реестре членов СРО Ассоциация - Саморегулируемая организация «Профессиональное объединение проектировщиков Московской области «Мособлпрофпроект», дата и номер решения о приеме в члены: Решение Совета Ассоциации от 26.01.2012 № 63-01/12, СРО-П-140-27022010)

Сроки проведения общественных обсуждений: с 26.01.2026 по 16.02.2026

Формы оповещения о проведении общественных обсуждений:

Постановление Администрации Раменского муниципального округа Московской области от 23.01.2026 № 208 «О проведении общественных обсуждений по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка»:

- опубликовано в сетевом издании «РАММЕДИА» с доменным именем сайта в информационно-телекоммуникационной сети Интернет <https://ramnews.ru> .

- размещено на официальном информационном портале Раменского муниципального округа Московской области в разделе «Документы» <http://ramenskoye.ru/>.

Сведения о проведении экспозиции по материалам:

Информационные материалы по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «специальная деятельность» для земельного участка с кадастровым номером 50:23:0040330:51, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, г.о. Раменский, д. Чулково, кв-л 40330, 46/37, категория земель - Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования – «Производственная деятельность», были представлены в Управлении градостроительной деятельности и рекламы администрации Раменского муниципального округа на экспозиции по адресу: Московская область, г. Раменское, ул. Воровского, д.1А, 3 этаж и размещены на официальном информационном портале Раменского муниципального округа Московской области <http://ramenskoye.ru> в разделе «Официальные документы».

Экспозиция была открыта: с 26.01.2026 по 09.02.2026

Количество поступивших предложений и замечаний – 7 обращений

Сведения о протоколе общественных обсуждений: Протокол общественных обсуждений №1 от 12.02.2026

Предложения и замечания участников общественных обсуждений:

Предложения и замечания участников общественных обсуждений	Количество	Выводы
<p>Считаю, что предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования (УРВИ) земельного участка для «специальной деятельности» 12.2 является неправомерным и преждевременным по следующим причинам:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Отсутствие проектной документации • Заключение о соблюдении технических регламентов содержат существенные ошибки и противоречия, носит формальный характер. • Не учтены критические ограничения, установленные для данной территории. • Не раскрыто содержание планируемой «специальной деятельности», что делает невозможной оценку её воздействия на окружающую среду и жизнь граждан. • Игнорируются интересы и права жителей близлежащих населенных пунктов. <p>Данные возражения основаны на представленных материалах к общественным слушаниям, Градостроительном кодексе РФ, Земельном кодексе РФ, санитарных и экологических нормативах.</p> <p>Процедурные и документационные нарушения</p> <p>1. Несоблюдение требований зон с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ), так как участок полностью расположен в границах:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Приаэродромной территории и полос воздушных 	6	Учесть предложение и направить на рассмотрение в Комитет по архитектуре и градостроительству Московской области

подходов аэродрома «Раменское». Это накладывает прямой законодательный запрет (ст. 56 Земельного кодекса РФ) на размещение объектов, способствующих скоплению птиц, а также требует специальных согласований с Федеральным агентством воздушного транспорта, которые не представлены.

- Санитарно-защитной зоны (СЗЗ) промышленного объекта ООО «Грунт Эко» (реестровый номер 50:23-6.431). Согласно Постановлению Правительства РФ № 222 от 03.03.2018, в границах СЗЗ запрещено размещение большинства видов новой хозяйственной деятельности, за исключением непосредственно связанной с деятельностью основного предприятия. При этом в заключении «Специальная деятельность» не обоснована как вспомогательная для существующего производства компостов.

2. Использование заявителем расплывчатой формулировки «специальная деятельность» вместо конкретного вида использования, связанного с обращением с отходами, является попыткой скрыть истинные масштабы негативного воздействия и избежать предусмотренной законом процедуры. УРВИ несет экологические и санитарные риски, так как участок уже находится в СЗЗ предприятия по производству компостов, что само по себе является объектом негативного воздействия. Добавление новой, неопределенной по своему воздействию «специальной деятельности» создает риск кумулятивного негативного эффекта на атмосферный воздух, почвы и грунтовые воды. Материалы в предоставленной документации не содержат информацию об оценке воздействия на окружающую среду (ОВОС) и документов для проведения государственной экологической экспертизы (ГЭЭ), что делает невозможной оценку последствий для окружающей среды и здоровья населения, а также для безопасности аэропорта.

3. Систематические нарушения природоохранного, санитарного и жилищного законодательства как индикатор недобросовестности Заявителя. Наблюдается устойчивая негативная история нарушений при анализе полного перечня предостережений (с 2021 по июль 2025 г.) хозяйствующих предприятий ООО «Аметист» ИНН 7734127846 и ООО «Грунт ЭКО» ИНН 5024174238 свидетельствующие не об отдельных случайных недочётах, а о системной, управленческой проблеме в деятельности субъекта, связанного с участком. Количество и разнообразие контролирурующих органов, выявляющих нарушения, исключает возможность их трактовки как незначительных.

- Наличие предостережений от Межрегионального управления Росприроднадзора (последнее - 21 июля 2025 года) является наиболее серьезным аргументом против предоставления УРВИ «специальная деятельность» 12.2. Это прямо указывает на несоблюдение экологического законодательства, что для участка, расположенного в санитарно-защитной зоне, абсолютно недопустимо,

высокий риск негативного воздействия на окружающую среду от текущей деятельности. Разрешение новой, «специальной» деятельности такому субъекту - это гарантированное усугубление экологической нагрузки на территорию.

- Постоянные нарушения санитарных норм (Роспотребнадзор).

Многочисленные предостережения от Управления Роспотребнадзора (2021, 2024, 2025 гг.) подтверждают хроническое пренебрежение санитарно-эпидемиологическими требованиями. Для территории, уже обременённой режимом СЗЗ, это демонстрирует полное отсутствие ответственности за санитарное благополучие. Доверять такому субъекту ведение новой деятельности, даже не раскрытой по содержанию, - крайне опасно.

- Нарушения в сфере содержания территорий и государственного жилищного надзора.

- Нарушения в сфере кадастрового учёта (Росреестр). Предостережение от Управления Росреестра указывает на формальное или небрежное отношение к земельно-правовым процедурам, что полностью согласуется с выявленной в заключении ошибкой в кадастровом номере и вызывает сомнения в правовой чистоте всех документов, представляемых Заявителем.

Прошу принять во внимание как неотъемлемую часть оценки:

1. Формальная оценка регламентов.
2. Нахождение участка в ЗОУИТ (СЗЗ, приаэродромная территория) и отсутствие согласований.
3. Отсутствие технической возможности подключения к инженерным сетям.

4. Систематические, многолетние нарушения природоохранного, санитарного и иного законодательства, выявленные Росприроднадзором, Роспотребнадзором и другими контролирующими органами в отношении Заявителя.

5. Считать доказанным, что предоставление дополнительного разрешения субъекту с подобной историей нарушений создаёт прямую и очевидную угрозу охране окружающей среды, санитарно-эпидемиологическому благополучию населения, безопасности полётов и законным интересам жителей, а также противоречит принципам ответственного управления.

На основании всего изложенного, предлагаю:

Отказать в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка кад. № 50:23:0040330:51 «специальная деятельность» (код 12.2).

Не допустить изменение ВРИ участка 50:23:0040330:51 на территории вонючего предприятия «Грунт Эко». Происходит геноцид местного населения. Земли убиваются, стоит вонь и грохот по ночам самосвалов. Прошу народно избранную власть защитить свое

1

Учесть предложение и направить на рассмотрение в Комитет по архитектуре и градостроительству Московской области

Выводы и рекомендации:

Процедура проведения общественных обсуждений по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «специальная деятельность» в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:23:0040330:51, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, г.о. Раменский, д. Чулково, кв-л 40330, 46/37, категория земель - Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования – «производственная деятельность», соблюдена и соответствует требованиям действующего законодательства Российской Федерации, Московской области, нормативным актам Администрации Раменского муниципального округа Московской области, в связи с чем, общественные обсуждения считать состоявшимися.

Председатель общественных обсуждений _____

Р.Б. Романов