ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО УЧАСТКУ

по кадастровым номерам 40:13:120606:10 и 40:13:120606:11

Калужская область, Малоярославецкий муниципальный округ, вблизи д. Ивановское · площадь 15,0002 га

Отчёт сервиса ГрадоРадар · ступень 2 · по открытым данным ЕГРН, НСПД, ПЗЗ и генплана округа, на 05.10.2026

1. Данные по участку

Параметр	40:13:120606:11	40:13:120606:10
Площадь уточнённая	75 000 м² · 7,5 га	75 002 м² · 7,5 га
Дата присвоения номера	22.11.2007	22.11.2007
Статус записи	Ранее учтённый	Ранее учтённый
Категория земель	Земли сельхозназначения	Земли сельхозназначения
Вид разрешённого использования	Садоводство и огородничество	Садоводство и огородничество
Форма собственности	Частная	Частная
Кадастровая стоимость	11 495 515,24 ₽ · 153,27 ₽/м²	11 893 049,65 ₽ · 158,57 ₽/м²
Итого по массиву	**15,0002 га · 23 388 564,89 ₽**	**в среднем 155,92 ₽/м²**

НЕ ПРОВЕРЕНО. Сведения раздела 2 ЕГРН — правообладатель, обременения, аренда, залог — в открытом доступе отсутствуют и в этом отчёте не проверялись.

ВЫВОД. Два участка оформлены одинаково и ведут себя как один массив — это упрощает и межевание, и продажу. Но обременения и залоги мы не видим: до любых переговоров о сделке закажите свежие выписки на оба участка, включая раздел о зонах с особыми условиями.

2. Ключевые показатели

Показатель	Значение
Общая площадь массива	**15,0002 га**
Категория и ВРИ	**Сельхозназначение · садоводство и огородничество**
Кадастровая стоимость массива	**23 388 564,89 ₽ · 155,92 ₽/м²**
Территория КРТ	**НЕ ВЫЯВЛЕНО**
Жилой дом на участке	**Допустим с 01.03.2026**
Идёт в оборот после вычетов	**≈ 10,0–10,5 га**
Ориентир по ёмкости	**85–105 участков по 10–12 соток**
Критических флагов	**2 из 6 · сельхозугодья и территориальная зона**
Земельный налог	**≈ 70 тыс. ₽/год · до 350 тыс. ₽ при простое**

ВЫВОД. Земля рабочая, продукт понятен, но два вопроса способны отменить проект целиком. Оба закрываются документами за две-три недели и стоят несколько тысяч рублей. Любые деньги в проект до ответов на них — риск.

3. Локация

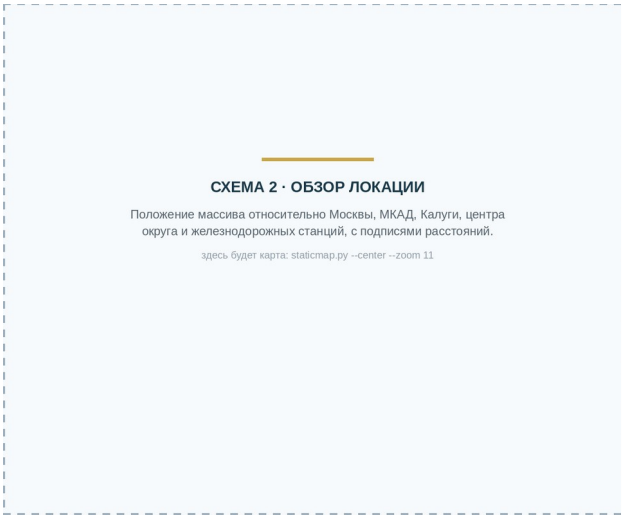

Схема 1. Обзор локации. Заглушка: сюда встаёт карта, измерения по OSM и OSRM



Схема 2. Транспортная доступность по дорогам. Источник: OSM (ODbL) и OSRM, 05.10.2026

Направление	По дорогам	Время	Чем измерено
Москва, центр	142 км	≈ 2 ч 35 мин	OSRM по графу OSM
МКАД, Калужское шоссе	127 км	≈ 2 ч 15 мин	OSRM
Калуга	48,5 км	≈ 1 ч 04 мин	OSRM
Малоярославец, центр округа	22,5 км	≈ 42 мин	OSRM
О.п. 140 км, Киевское направление	5,7 км	≈ 25 мин	OSM + OSRM
Ст. Суходрев, Детчино	13,2 км	≈ 32 мин	OSM + OSRM

Окружение

Объект	Расстояние	Значение для проекта
Спас-Суходревская основная школа	2,2 км	Ближайшая школа
Ерденевская СОШ	4,9 км	Базовая школа территории
ФАП	5,0 км	Первичная медицинская помощь
Детский сад «Росинка»	5,1 км	Дошкольное образование
Аптека и отделение почты	2,7–2,9 км	Бытовой минимум рядом
АЗС и АГЗС	4,5 км	Заправка, выезд на трассу
Детчинская участковая больница	11,2 км	Стационар
ЛЭП 0,4/10 кВ	≈ 1,0 км	Точка подключения электроснабжения близко
ЛЭП высокого напряжения	2,5 км	Вне участка, санитарный разрыв не затрагивает
Река Рожня	≈ 440 м	Определяет водоохранную зону
Река Суходрев	1,9 км	Рекреационный ресурс

Полигонов ТКО, промзон, кладбищ и животноводческих ферм в радиусе 6 км по данным OSM не зафиксировано. Отсутствие объекта в OSM не равно его отсутствию в натуре.

> ВЫВОД. До Москвы два с половиной часа — это дача выходного дня, а не поездка на работу. Зато школа в двух километрах, медицина и магазины рядом, плохих соседств нет, электросеть в километре. Для садового посёлка набор нормальный; продавать его как посёлок рядом с Москвой не выйдет, и в цене это надо учесть сразу.

4. Градостроительное зонирование



Схема 3. Фрагмент карты зонирования. Заглушка: скриншот НСПД с легендой зон



Схема 4. Контур участков на кадастровой подложке. Заглушка: карта по данным НСПД

— **Плюс —** массив стоит на границе населённого пункта, а не в чистом поле — короткие подводящие сети и существующая дорога.

— **Плюс —** соседний нарезанный садовый массив восточнее подтверждает, что спрос на этот продукт здесь есть.

— **Плюс —** компактная форма двух смежных участков без вкраплений чужой собственности внутри контура.

— **Минус —** западная и юго-западная части уходят в пойму и попадают в зону охраны водного объекта.

ВЫВОД. Место для продукта выбрано удачно: рядом уже продаются такие же участки, значит рынок проверен не вами. Планировку придётся строить от восточной части к западной — пойму под дома не отдать, она уходит в благоустройство.

5. Ограничения использования

Зона	Статус	Ширина	Режим и норма
Береговая полоса	**ЗАПРЕТ**	20 м	Общего пользования, приватизация и ограждение недопустимы — ч. 6, 8 ст. 6 ВК РФ
Прибрежная защитная полоса	**ОГРАНИЧЕНО**	30–50 м по уклону	Запрещены распашка, отвалы грунта, выпас — ч. 11, 17 ст. 65 ВК РФ. Под рекреацию и озеленение пригодна
Водоохранная зона р. Рожня	**УСЛОВНО**	100 м, предварительно	Река 10–50 км → 100 м (ч. 4 п. 2 ст. 65 ВК РФ). Застройка допускается при оборудовании ЛОС по ч. 16 ст. 65 ВК РФ
СЗЗ, охранные зоны сетей, ОКН, ООПТ	**НЕ ВЫЯВЛЕНО**	—	По открытым данным пересечений нет. Подтверждается выпиской ЕГРН с разделом ЗОУИТ

Длина Рожни по геометрии OpenStreetMap — около 21 км, отсюда предварительный вывод о 100 м. Это не официальные данные: точную длину и код водного объекта запрашиваем в Московско-Окском БВУ, фактические границы зон — выпиской из ЕГРН.



Схема 5. Ограничения и чистое пятно. Заглушка: расчёт групп А, Б, В, Г на подложке OSM



Схема 6. Баланс территории массива. Расчёт ИПМ по структуре посёлка, 05.10.2026

> ВЫВОД. Полоса вдоль реки под дома не пойдёт, но она и не потеряна: это готовая прогулочная зона, которая в посёлке такого класса работает на цену участка. Если река окажется короче 10 км, зона сокращается вдвое и вы получаете дополнительные гектары под продажу. Проверить это дешевле, чем любая другая работа по проекту.

6. Ориентир по ёмкости

Показатель	Значение
Площадь массива брутто	15,0 га
Дороги и проезды, 15–18 %	−2,3…2,7 га
Территории общего пользования, 15 %	−2,2 га
Идёт в оборот	**≈ 10,0–10,5 га**
Участков при среднем размере 10–12 соток	**85–105**

Справочный ориентир до градостроительной проработки. Точная ёмкость считается после подтверждения фактических границ ЗОУИТ.

> ВЫВОД. Из пятнадцати гектаров продаётся примерно десять — остальное уходит под дороги и общие пространства, и это нормальная структура, а не потеря. Считайте экономику от десяти гектаров, иначе выручка в голове окажется в полтора раза больше реальной.

7. Градостроительный статус и проверка КРТ

Что проверялось	Результат
Генеральный план	Действует единый ГП округа, решение от 10.04.2026 № 26
Правила землепользования и застройки	Действуют единые ПЗЗ округа, решение от 29.04.2026 № 54. Территориальную зону по массиву получить выпиской
Решение о КРТ по участкам	**НЕ ВЫЯВЛЕНО**
Решения о КРТ по округу	Не опубликованы ни на сайте округа, ни на региональных порталах, ни на torgi.gov.ru
Применимость механизма	КРТ жилой и нежилой застройки неприменимо (ч. 2, 4 ст. 65 ГрК РФ). КРТ незастроенной территории неприменимо: требуется государственная или муниципальная собственность (ч. 1 п. 3 ст. 65 ГрК РФ). Формально доступен только КРТ по инициативе правообладателей (ст. 70 ГрК РФ)

> ВЫВОД. Механизм КРТ этому проекту не нужен и ничего не ускоряет. Он имел бы смысл, только если потребуется менять параметры застройки против ПЗЗ или перекладывать инфраструктуру на муниципалитет — но взамен пришлось бы безвозмездно передать сети и объекты в публичную собственность. Для садового посёлка это невыгодный обмен.

8. Что здесь можно строить

Вопрос	Ответ на 05.10.2026
Садовый дом, хозпостройки, гараж	**ДОПУСТИМО**
Жилой дом на садовом участке	**ДОПУСТИМО. С 01.03.2026 условие о градрегламенте из 217-ФЗ исключено (ФЗ от 31.07.2025 № 353-ФЗ). Параметры дома — как у объекта ИЖС**
Оставшийся ограничитель	Садовые участки нельзя образовывать из сельскохозяйственных угодий — ч. 1 ст. 23 и ч. 10 ст. 4.1 217-ФЗ. Проверить первым делом
Территория садоводства	Границы определяются проектом межевания, проект планировки не обязателен (ч. 3 ст. 4.1 217-ФЗ). Публичные слушания не проводятся (ч. 5.1 ст. 46 ГрК РФ)
Смена категории	Только через изменение границ населённого пункта в генплане (ч. 1 ст. 8 ФЗ № 172-ФЗ). Для садового посёлка не требуется
Обязанность освоения	3 года со дня приобретения права (ст. 85.1 ЗК РФ). Штраф по ч. 3 ст. 8.8 КоАП РФ — 1–1,5 % кадастровой стоимости, но не менее 20 тыс. ₽; при неустранении — основание для изъятия
Земельный налог	0,3 % при использовании по назначению; до 1,5 % при неиспользовании (ст. 394 НК РФ). Для массива это ≈ 70 тыс. ₽ против ≈ 350 тыс. ₽ в год

ВЫВОД. Продавать здесь можно участки с правом построить полноценный жилой дом, а не только дачу — для покупателя это другая цена. Разрешительных процедур минимум: проект межевания без слушаний и без проекта планировки. Но держать массив пустым нельзя: трёхлетний срок освоения идёт, а налог при простое вырастает впятеро.

9. Критические флаги

ГЛАВНЫЙ РИСК. Отнесение массива к сельскохозяйственным угодьям. Это единственный флаг, который не снимается ни деньгами, ни временем: при таком статусе садовый посёлок здесь не создать вообще, и проект придётся менять целиком. Проверяйте первым, до всех остальных расходов.

Уровень	Флаг	Что означает	Что делать
КРИТИЧНО	Сельхозугодья	Если массив отнесён к угодьям, территорию садоводства на нём создать нельзя	Запросить сведения генплана и материалы по угодьям
КРИТИЧНО	Территориальная зона	Новые ПЗЗ округа могли задать иные ВРИ и предельные параметры, включая нулевые	Выписка из ПЗЗ и градостроительный план
ВАЖНО	ЗОУИТ не подтверждены	Ширина водоохранной зоны принята предварительно, площадь пятна может измениться в обе стороны	Выписки ЕГРН с разделом ЗОУИТ, справка ГВР по р. Рожня
ВАЖНО	Раздел 2 ЕГРН	Обременения, залоги и аренда по открытым данным не видны	Свежие выписки до переговоров о сделке
ВАЖНО	Срок освоения	Участки в собственности с 2007 года, порядок исчисления срока для ранних прав не урегулирован	Запустить межевание и первые работы по освоению
УЧЕСТЬ	Инженерия	Электросеть в километре, но мощность и точка подключения не подтверждены	Запросить техусловия у сетевых организаций

10. Первоочередные действия на 30 дней

— Выписки ЕГРН на оба участка, включая сведения о ЗОУИТ и раздел 2.

— Выписка из ПЗЗ округа и сведения генплана по массиву: функциональная и территориальная зоны, ВРИ, предельные параметры.

— Запрос в Московско-Окское БВУ Росводресурсов: длина и код реки Рожня, границы водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы.

— Проверка отнесения участков к сельскохозяйственным угодьям.
— Технические условия: электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение и водоотведение.
— После получения ЗОУИТ — расчёт чистого пятна, ёмкости и предварительной экономики.

ВЫВОД. Весь список стоит несколько тысяч рублей и месяц времени. После него вы либо входите в проект с реальными цифрами, либо экономите несколько миллионов, не войдя в него вовсе.

11. Нормативные источники

Документ и реквизиты	Что применено в этом отчёте
Градостроительный кодекс РФ · ст. 45, 46, 57.3, 65, 68, 70	Проверка КРТ, применимость видов КРТ, порядок утверждения документации по планировке, публичные слушания
Водный кодекс РФ · ФЗ № 74-ФЗ от 03.06.2006, ст. 6, 65	Береговая полоса, прибрежная защитная полоса, ширина водоохранной зоны и условия застройки в ней
Земельный кодекс РФ · ст. 85.1	Обязанность освоения земельного участка в трёхлетний срок
ФЗ № 217-ФЗ от 29.07.2017 · ст. 4.1, 23, 23.1 в ред. ФЗ № 353-ФЗ от 31.07.2025	Садовый и жилой дом на садовом участке, запрет образования садовых участков из сельхозугодий, порядок установления границ территории садоводства
ФЗ № 172-ФЗ от 21.12.2004 · ст. 8	Перевод земель: смена категории только через изменение границ населённого пункта
ФЗ № 307-ФЗ от 08.08.2024	Введение срока освоения и его распространение на садовые участки
ПП РФ № 826 от 31.05.2025	Признаки неиспользования земельного участка, действуют с 01.09.2025
КоАП РФ · ч. 3 ст. 8.8	Штраф за неиспользование: 1–1,5 % кадастровой стоимости, но не менее 20 тыс. ₽
НК РФ · ст. 394	Ставки земельного налога 0,3 % и до 1,5 %
Генеральный план округа · решение от 10.04.2026 № 26	Функциональная зона и границы населённого пункта
ПЗЗ округа · решение от 29.04.2026 № 54	Территориальная зона и предельные параметры застройки
Закон Калужской области № 441-ОЗ от 28.12.2023	Объединение поселений в Малоярославецкий муниципальный округ: какие документы действуют сегодня

12. Источники данных и ограничения ответственности

Кадастровые сведения — открытые данные ЕГРН и НСПД. Расстояния, объекты окружения, гидрография и сети — измерения по OpenStreetMap (Overpass API) и маршрутизатору OSRM, погрешность до ±0,5 км. Градостроительные документы — официальный сайт Малоярославецкого муниципального округа. Коммерческие каталоги и агрегаторы в качестве источника не используются.

Отчёт предварительный, подготовлен по открытым данным. Выводы по зонам с особыми условиями, территориальной зоне и отнесению к сельскохозяйственным угодьям подлежат подтверждению официальными документами. Отчёт не является выпиской ЕГРН и не заменяет градостроительный план земельного участка.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО ЗЕМЕЛЬНОМУ УЧАСТКУ

простыми словами: что здесь можно, что нужно сделать и что мешает

05 октября 2026 года

Что здесь можно сделать

На этой земле можно сделать садовый посёлок. Категория и вид использования это позволяют без перевода и без смены категории. С 1 марта 2026 года на садовом участке разрешено строить полноценный жилой дом, а не только дачу, поэтому продавать участки можно людям, которые собираются жить здесь постоянно. По нормам и после вычета дорог, общих территорий и полосы вдоль реки в продажу идёт около 10 гектаров из пятнадцати — это примерно 85–105 участков по 10–12 соток. Разрешительных процедур минимум: нужен только проект межевания, проект планировки и публичные слушания для территории садоводства не требуются. Механизм КРТ этому проекту не нужен и ничего не ускоряет.

Что нужно сделать в ближайший месяц

Первым делом проверить, не отнесён ли массив к сельскохозяйственным угодьям: если да, садовый посёлок здесь не создать вообще. Дальше заказать свежие выписки ЕГРН на оба участка с разделом о зонах и обременениях, взять выписку из новых правил землепользования и застройки округа, запросить в Московско-Окском БВУ официальную длину реки Рожня и границы водоохранной зоны, запросить технические условия на электричество, газ и воду. И не держать массив пустым: срок освоения идёт, межевание стоит запустить сейчас. Весь этот список стоит несколько тысяч рублей и один месяц, после него экономика проекта считается на реальных цифрах.

Что ограничивает и на что смотреть

Полоса вдоль реки Рожня под дома не пойдёт: двадцать метров береговой полосы остаются общими и их нельзя ни приватизировать, ни огородить, в прибрежной защитной полосе запрещены распашка и отвалы грунта, а вся водоохранная зона застраивается только при нормальной канализации — выгреб и фильтрация в грунт здесь не подойдут. Ширина этой зоны пока принята предварительно в сто метров, и если официально река окажется короче десяти километров, зона сократится вдвое и вы получите дополнительные гектары под продажу. Второе ограничение в том, что новые правила застройки округа приняты в апреле 2026 года и могли задать другие параметры по этому массиву, включая нулевые. Третье — обременений и залогов по открытым данным не видно, их нужно проверять выписками до любых переговоров о сделке. И последнее про деньги: налог при использовании по назначению около семидесяти тысяч рублей в год, при простое вырастает примерно до трёхсот пятидесяти тысяч.

> ОБЩИЙ ВЫВОД. Земля рабочая, продукт понятен, процедуры короткие. Два вопроса — сельхозугодья и фактическая водоохранная зона — способны отменить проект или, наоборот, добавить к нему гектары. Оба закрываются документами за две-три недели и стоят несколько тысяч рублей. До ответов на них деньги в проект вкладывать рано.

С уважением,

АНО ДПО «Институт проектного менеджмента»

Сервис градостроительной проверки земельных участков ГрадоРадар

+7 499 325-88-00 | krt@ipmdv.com | ipmdv.com

ИНН 9704237073 · Лицензия № Л035-01298-77/01382838

ЧТО ЕЩЁ МОЖНО УЗНАТЬ ПО ЭТОМУ УЧАСТКУ

каждая следующая ступень включает данные всех предыдущих — заново ничего не вводится и не оплачивается

3 Дорожная карта проекта

Сколько месяцев займёт путь до права продавать участки, в каком порядке идут процедуры и где точки, после которых развернуться уже поздно.

4 Инвестиционный паспорт

Сколько денег потребует проект, когда наступает пик кассового разрыва и каким будет ответ на вопрос: входить или нет.

5 Best Use

Что именно здесь строить, чтобы получить максимум: три сценария со сквозным расчётом и продуктовая линейка победителя.

6 Концепция застройки

Как продукт ложится на вашу землю: улицы, нарезка участков, посадка домов, объекты среды и точный ТЭП.

7 Финансовая модель

Прайс-лист домовладений, денежный поток по месяцам, окупаемость и что будет при другом темпе продаж.

+ Архитектурная концепция

Фасады домов линейки, стилистика посёлка и визуализации для продаж. Заказывается после концепции застройки.

Заказ — в личном кабинете ГрадоРадара или по телефону +7 499 325-88-00.

ЧТО ЕЩЁ МОЖНО ЗАКАЗАТЬ У НАС

услуги вне лестницы заключений · выполняются экспертами института

Подбор земельного участка под проект

Ищем землю под вашу задачу и считаем каждого кандидата до показа: правовой режим, ограничения, чистое пятно и ёмкость.

25 000 ₽

Подбор строительной компании

Подрядчик из партнёрской сети института под выбранный тип дома. Проверяем опыт, договор и смету до подписания.

по запросу

Юридическое сопровождение сделки

Юрист ведёт сделку от проверки продавца и правоустанавливающих документов до регистрации перехода права.

15 000 ₽

Заявка — в личном кабинете ГрадоРадара или по телефону +7 499 325-88-00. Менеджер института перезванивает в тот же рабочий день.

ЧТО ЕЩЁ УМЕЕТ ГРАДОРАДАР

возможности сервиса, доступные вам в личном кабинете

Проверка любого участка

Бесплатно и без регистрации: правовой режим, светофор ограничений, зона КРТ и вывод одной фразой.

Отслеживание изменений

Уведомление, когда по участку меняются зоны, ПЗЗ, статус КРТ или появляются новые ограничения.

История всех проверок

Все отчёты хранятся в личном кабинете, доступны по ссылке и после скачивания.

Отчёт со своим логотипом

Для агентов, юристов и кадастровых инженеров: документ пересылается клиенту от вашего имени.

Сопровождение договора КРТ

Для правообладателей в границах зоны: от инициативы до подписанного договора и права строить.

Карта участков с зонами КРТ

Границы зон комплексного развития Московской области на интерактивной карте сервиса.

С уважением,

АНО ДПО «Институт проектного менеджмента»

Сервис градостроительной проверки земельных участков ГрадоРадар

+7 499 325-88-00 | krt@ipmdv.com | ipmdv.com

ИНН 9704237073 · Лицензия № Л035-01298-77/01382838