



**ПРАВИТЕЛЬСТВО  
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

20.03.2024

№ 245-ПП

г. Красногорск

**Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба «Чижово»: флигель северный, кон. XVIII - нач. XIX вв.; флигель южный, кон. XVIII - нач. XIX вв.; ворота и ограда, нач. XIX в.; парк, кон. XVIII - нач. XIX вв.», расположенного по адресу: Московская область, Городской округ Балашиха, город Балашиха, микрорайон Никольско-Архангельский, Разинское шоссе, дома 10-12, и об утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон**

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Московской области № 11/2018-ОЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) в Московской области» Правительство Московской области постановляет:

1. Установить зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба «Чижово»: флигель северный, кон. XVIII - нач. XIX вв.; флигель южный, кон. XVIII - нач. XIX вв.; ворота и ограда, нач. XIX в.; парк, кон. XVIII - нач. XIX вв.», расположенного по адресу: Московская область, Городской округ Балашиха, город Балашиха, микрорайон Никольско-Архангельский, Разинское шоссе, дома 10-12, в составе зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности и зоны охраняемого природного ландшафта согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Утвердить прилагаемые требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального

значения «Усадьба «Чижово»: флигель северный, кон. XVIII - нач. XIX вв.; флигель южный, кон. XVIII - нач. XIX вв.; ворота и ограда, нач. XIX в.; парк, кон. XVIII - нач. XIX вв.», расположенного по адресу: Московская область, Городской округ Балашиха, город Балашиха, микрорайон Никольско-Архангельский, Разинское шоссе, дома 10-12.

3. Определить Главное управление культурного наследия Московской области (далее – Главное управление) органом государственной власти, обязанным возместить убытки, причиненные в связи с установлением зоны с особыми условиями использования территории в соответствии с пунктами 8 и 9 статьи 57<sup>1</sup> Земельного кодекса Российской Федерации, за счет средств бюджета Московской области, предусмотренных на эти цели Главному управлению законом Московской области о бюджете Московской области на соответствующий финансовый год и на плановый период.

4. Установить срок наступления обязанности по возмещению убытков – 1 год с даты вступления в силу настоящего постановления.

5. Министерству информационных и социальных коммуникаций Московской области обеспечить официальное опубликование (размещение) настоящего постановления на сайте Правительства Московской области в Интернет-портале Правительства Московской области ([www.mosreg.ru](http://www.mosreg.ru)) и на «Официальном интернет-портале правовой информации» ([www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru)).

6. Настоящее постановление вступает в силу на следующий день после дня его официального опубликования.

7. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя Председателя Правительства Московской области Фомина М.А.

Первый Вице-губернатор  
Московской области –  
Председатель Правительства  
Московской области



И.Н. Габдрахманов

## ЗОНЫ ОХРАНЫ

объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба «Чижово»:  
флигель северный, кон. XVIII - нач. XIX вв.;  
флигель южный, кон. XVIII - нач. XIX вв.; ворота и ограда, нач. XIX в.;  
парк, кон. XVIII - нач. XIX вв.», расположенного по адресу:  
Московская область, Городской округ Балашиха, город Балашиха, микрорайон  
Никольско-Архангельский, Разинское шоссе, дома 10-12

В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба «Чижово»: флигель северный, кон. XVIII - нач. XIX вв.; флигель южный, кон. XVIII - нач. XIX вв.; ворота и ограда, нач. XIX в.; парк, кон. XVIII - нач. XIX вв.», расположенного по адресу: Московская область, Городской округ Балашиха, город Балашиха, микрорайон Никольско-Архангельский, Разинское шоссе, дома 10-12 (далее – Объект), в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются следующие зоны охраны: зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности и зона охраняемого природного ландшафта.

Граница территории и режим использования территории Объекта утверждены распоряжением Главного управления культурного наследия Московской области от 10.08.2022 № 34РВ-321 «Об утверждении границы территории и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба «Чижово»: флигель северный, кон. XVIII - нач. XIX вв.; флигель южный, кон. XVIII - нач. XIX вв.; ворота и ограда, нач. XIX в.; парк, кон. XVIII - нач. XIX вв.», расположенного по адресу: Московская область, городской округ Балашиха, город Балашиха, микрорайон Никольско-Архангельский, Разинское шоссе».

Описание местоположения границ зон охраны Объекта представлено в приложении к настоящим зонам охраны.

### I. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности Объекта

1. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности Объекта включает в себя два регламентных участка: участок № 1 (Р-1), участок № 2 (Р-2):

Граница территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности Объекта проходит:

1) граница территории участка № 1 (Р-1) проходит:

3-4 – из исходной точки 3, с координатами 471240.25, 2215878.61 в юго-восточном направлении протяженностью 36.7 м;

- 4-5 – в юго-западном направлении протяженностью 88,8 м;  
5-6 – в юго-западном направлении протяженностью 174,6 м;  
6-7 – в юго-западном направлении протяженностью 167,9 м;  
7-8 – в северо-западном направлении протяженностью 47,9 м;  
8-9 – в северо-западном направлении протяженностью 146,7 м;  
9-10 – в северо-западном направлении протяженностью 2,7 м;  
10-11 – в северо-западном направлении протяженностью 34,7 м;  
11-12 – в северо-западном направлении протяженностью 11,4 м;  
12-13 – в северо-западном направлении протяженностью 33,5 м;  
13-14 – в северо-восточном направлении протяженностью 53,3 м;  
14-15 – в северо-восточном направлении протяженностью 83,6 м;  
15-16 – в юго-восточном направлении протяженностью 46,4 м;  
16-17 – в юго-восточном направлении протяженностью 12,7 м;  
17-18 – в восточном направлении протяженностью 17,7 м;  
18-19 – в юго-восточном направлении протяженностью 40,2 м;  
19-20 – в юго-восточном направлении протяженностью 2,3 м;  
20-21 – в юго-восточном направлении протяженностью 2,6 м;  
21-22 – в юго-восточном направлении протяженностью 62,3 м;  
22-23 – в южном направлении протяженностью 21,7 м;  
23-24 – в юго-восточном направлении протяженностью 34,6 м;  
24-25 – в юго-восточном направлении протяженностью 103,8 м;  
25-26 – в северо-восточном направлении протяженностью 142,8 м;  
26-27 – в северо-западном направлении протяженностью 147,0 м;  
27-28 – в северном направлении протяженностью 29,7 м;  
28-1 – в северном направлении протяженностью 51,8 м;  
1-2 – в восточном направлении протяженностью 194,0 м;  
2-3 – в юго-восточном направлении протяженностью 96,2 м в исходную точку;  
2) граница территории участка № 2 (Р-2) проходит:  
34-35 – из исходной точки 34, с координатами 471323.73, 2215501.78,  
в юго-западном направлении протяженностью 11,1 м;  
35-36 – в юго-западном направлении протяженностью 17,7 м;  
36-37 – в юго-западном направлении протяженностью 12,1 м;  
37-38 – в юго-западном направлении протяженностью 6,2 м;  
38-39 – в юго-западном направлении протяженностью 9,6 м;  
39-40 – в юго-западном направлении протяженностью 6,3 м;  
40-41 – в юго-западном направлении протяженностью 7,8 м;  
41-42 – в юго-западном направлении протяженностью 7,6 м;  
42-43 – в юго-западном направлении протяженностью 10,6 м;  
43-44 – в юго-западном направлении протяженностью 41,3 м;  
44-45 – в юго-западном направлении протяженностью 7,1 м;  
45-46 – в юго-западном направлении протяженностью 12,7 м;  
46-47 – в юго-западном направлении протяженностью 7,8 м;  
47-48 – в юго-западном направлении протяженностью 10,6 м;  
48-49 – в юго-западном направлении протяженностью 8,7 м;  
49-15 – в юго-западном направлении протяженностью 18,9 м;

- 15-14 – в юго-западном направлении протяженностью 81,2 м;
- 14-13 – в юго-западном направлении протяженностью 56,3 м;
- 13-29 – в северо-западном направлении протяженностью 126,0 м;
- 29-30 – в северо-восточном направлении протяженностью 30,7 м;
- 30-31 – в северо-восточном направлении протяженностью 226,3 м;
- 31-32 – в юго-восточном направлении протяженностью 38,1 м;
- 32-33 – в северо-восточном направлении протяженностью 38 м;
- 33-34 – в северо-восточном направлении протяженностью 31,5 м в исходную

точку.

2. Особый режим использования земель и земельных участков в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности Объекта:

1) для всех участков разрешает:

проведение работ по благоустройству и озеленению территории;

устройство парковочных площадок;

прокладку, ремонт, реконструкцию дорог, проездов, местных проездов, автостоянок, пешеходных дорожек;

размещение объектов инженерной инфраструктуры, прокладку подземных инженерных коммуникаций, ремонт, реконструкцию существующих, необходимых для функционирования застройки;

2) для всех участков запрещает:

строительство новых объектов с превышением высотных параметров, установленных градостроительным регламентом;

применение диссонансных объемно-пространственных и архитектурных решений по местоположению, чрезмерно активному силуэту и цвету – использование ярких цветовых решений фасадов и крыши зданий, активных форм и завершений кровель в виде башен, шпилей и т.п.;

любые земляные работы, ведущие к нарушению сложившихся характерных гидрологических условий (изменению уровня грунтовых вод);

динамическое воздействие на грунты, создающее потенциально разрушающие вибрационные нагрузки на объекты культурного наследия;

прокладку надземных инженерных коммуникаций, в том числе высоковольтных линий электропередач, установку вышек мобильной связи;

организацию необорудованных мест для мусора;

устройство свалок;

3) для участка № 1 (Р-1) разрешает:

размещение жилой и общественной застройки, объектов коммунально-бытового обслуживания с соблюдением линий застройки и характера сложившейся застройки;

ремонт, реконструкцию существующих зданий и сооружений, модернизацию существующих объектов инженерной инфраструктуры, необходимой для функционирования существующих и планируемых объектов;

применение при строительстве и ремонте зданий, благоустройстве территории отделочных материалов, дорожных покрытий нейтральной цветовой гаммы;

- 4) для участка № 1 (Р-1) запрещает:  
 строительство зданий и сооружений промышленного и коммунально-складского назначения;
- 5) для участка № 2 (Р-2) разрешает:  
 нейтрализацию диссонирующих объектов средствами архитектуры и озеленения (покраска в нейтральную цветовую гамму, использование натуральных материалов, возведение маскирующих зелёных кулис из живых изгородей);  
 строительство, ремонт и реконструкция объектов жилого и общественно-делового назначения, объектов торговли в параметрах, установленных градостроительным регламентом;
- 6) для участка № 2 (Р-2) запрещает:  
 размещение хозяйственных зон (зоны контейнеров, мусоросборников), складирование крупногабаритных грузов в зонах видовых раскрытий на территорию памятника.

## II. Зона охраняемого природного ландшафта Объекта

1. Зона охраняемого природного ландшафта Объекта проходит:  
 51-2 – из исходной точки 51, с координатами 471353.23, 2215791.45, в южном направлении протяженностью 72,0 м;  
 2-1 – в западном направлении протяженностью 195,2 м;  
 1-52 – в западном направлении протяженностью 26,6 м;  
 52-53 – в западном направлении протяженностью 2,6 м;  
 53-54 – в западном направлении протяженностью 12,3 м;  
 54-55 – в западном направлении протяженностью 3,8 м;  
 55-56 – в западном направлении протяженностью 46,1 м;  
 56-58 – в северо-восточном направлении протяженностью 10,0 м;  
 58-50 – в северном направлении протяженностью 53,5 м;  
 50-51 – в восточном направлении протяженностью 275,0 м в исходную точку.
2. Особый режим использования земель и земельных участков в границах зоны охраняемого природного ландшафта:
- 1) разрешает:  
 проведение работ по благоустройству (с применением традиционных материалов и малых архитектурных форм) и озеленению территории;  
 прокладку, ремонт, реконструкцию пешеходных дорожек;  
 установку информационных указателей, относящихся к объекту культурного наследия;  
 размещение временных элементов, содержащих информацию событийного характера (мобильные информационные конструкции), декоративно оформленных (включая праздничное оформление);  
 сохранение и восстановление исторического природного окружения объекта культурного наследия;  
 проведение работ по сохранению гидрологических и экологических условий функционирования существующей гидросистемы;

проведение санитарно-оздоровительных и лечебных мероприятий по всем старовозрастным исторически ценным деревьям, на основе предварительных дендрологических исследований;

использование территории под рекреационные цели, организацию новых прогулочных пешеходных и велосипедных маршрутов, устройство некапитальных плоскостных сооружений - площадок рекреационного назначения (площадок отдыха, детских игровых комплексов, спортивных площадок), размещение малых архитектурных форм в соответствии с проектом освоения лесов;

ремонт существующих подземных инженерных коммуникаций, с последующей рекультивацией ландшафта;

проведение мероприятий по обеспечению пожарной безопасности охраняемого природного ландшафта и его защиты от динамических воздействий;

2) запрещает:

строительство и отвод участков под объекты строительства;

проведение земляных, хозяйственных, иных работ, приводящих к изменению природного ландшафта (срезка, подсыпка более 0,5 м);

любые земляные работы, ведущие к нарушению сложившихся характерных гидрологических условий (изменению уровня грунтовых вод);

прокладку наземных инженерных коммуникаций (кроме необходимых для освещения территории);

размещение телекоммуникационных вышек, антенных мачт, труб котельных, рекламных стел и иных значительных по высоте инженерных сооружений;

сплошные рубки зелёных насаждений;

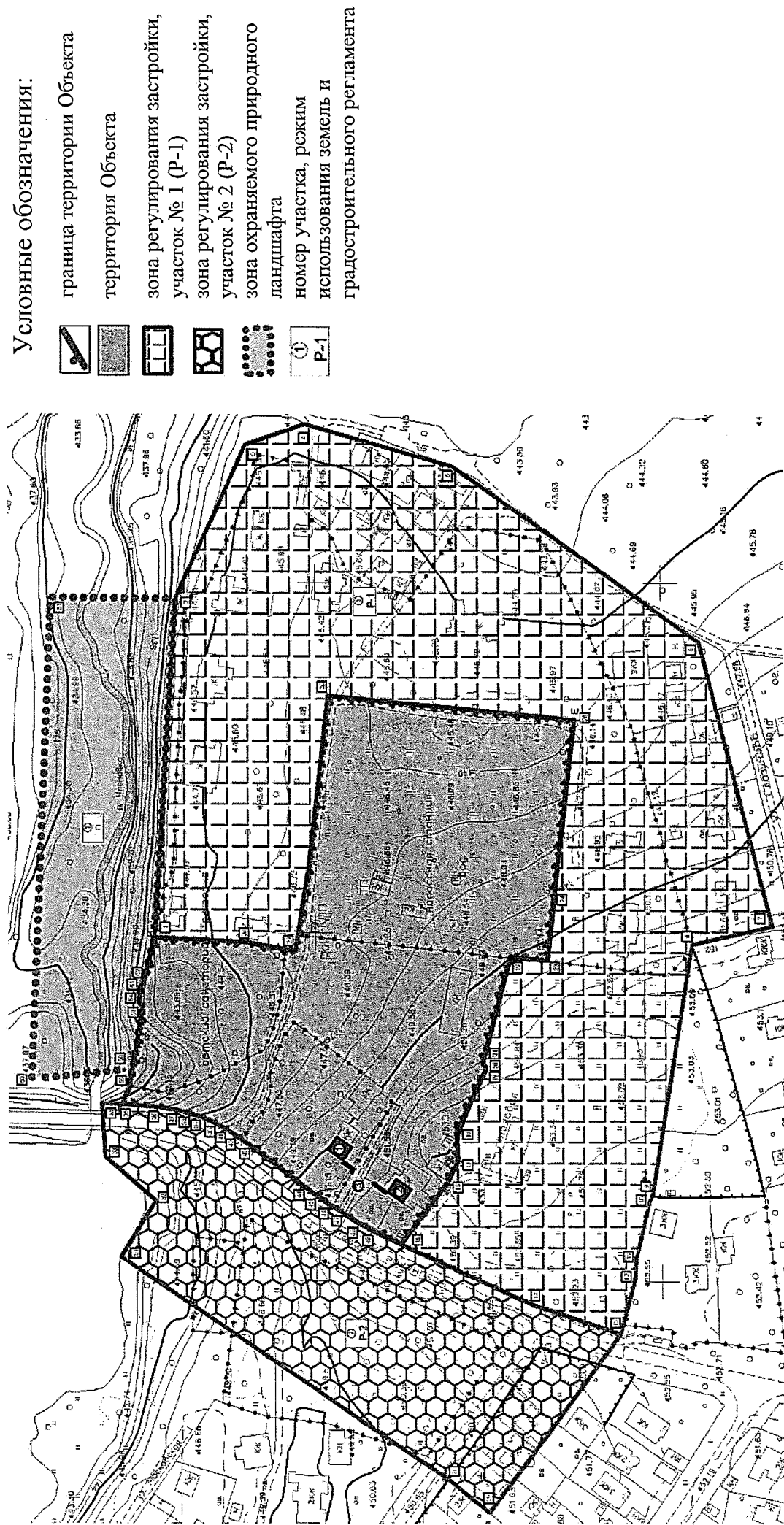
организацию мест для сбора мусора;

разведение костров.

## Приложение

к зонам охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба «Чижово»: флигель северный, кон. XVIII - нач. XIX вв.; флигель южный, кон. XVIII - нач. XIX вв.; ворота и ограда, нач. XIX в.; парк, кон. XVIII - нач. XIX вв.», расположенного по адресу: Московская область, Городской округ Балашиха, город Балашиха, микрорайон Никольско-Архангельский, Разинское шоссе, дома 10-12 (далее – Объект)

## Графическое описание местоположения границ зон охраны Объекта





## Перечень координат характерных точек границ зон охраны Объекта

Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат МСК-50					
2. Сведения о характерных точках границ объекта землеустройства					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
I. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности Объекта					
Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Участок № 1 (P-1)					
3	471240.25	2215878.61	картометрический метод	0,10	—
4	471205.59	2215890.44	картометрический метод	0,10	—
5	471120.04	2215866.30	картометрический метод	0,10	—
6	470977.32	2215766.04	картометрический метод	0,10	—
7	470935.17	2215603.90	картометрический метод	0,10	—
8	470981.68	2215593.34	картометрический метод	0,10	—
9	471005.15	2215448.88	картометрический метод	0,10	—
10	471006.77	2215446.43	картометрический метод	0,10	—
11	471015.21	2215412.69	картометрический метод	0,10	—
12	471015.92	2215401.68	картометрический метод	0,10	—
13	471024.67	2215369.65	картометрический метод	0,10	—
14	471075.69	2215386.34	картометрический метод	0,10	—
15	471150.83	2215420.99	картометрический метод	0,10	—
16	471123.72	2215456.88	картометрический метод	0,10	—
17	471117.99	2215468.47	картометрический метод	0,10	—
18	471118.70	2215485.45	картометрический метод	0,10	—
19	471102.73	2215522.31	картометрический метод	0,10	—
20	471102.14	2215524.95	картометрический метод	0,10	—
21	471103.92	2215526.53	картометрический метод	0,10	—
22	471087.70	2215586.15	картометрический метод	0,10	—
23	471066.55	2215583.99	картометрический метод	0,10	—
24	471062.95	2215618.71	картометрический метод	0,10	—
25	471050.47	2215721.75	картометрический метод	0,10	—
26	471192.43	2215735.43	картометрический метод	0,10	—
	471203.87	2215637.95	картометрический метод	0,10	—
27	471211.55	2215589.27	картометрический метод	0,10	—
28	471241.44	2215594.32	картометрический метод	0,10	—
1	471293.06	2215596.84	картометрический метод	0,10	—
2	471280.71	2215790.78	картометрический метод	0,10	—
3	471240.25	2215878.61	картометрический метод	0,10	—
Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Участок № 2 (P-2)					
34	471323.73	2215501.78	картометрический метод	0,10	—
35	471312.29	2215501.22	картометрический метод	0,10	—
36	471293.79	2215499.78	картометрический метод	0,10	—
37	471282.33	2215498.22	картометрический метод	0,10	—

38	471276.61	2215496.88	картометрический метод	0,10	—
39	471267.39	2215494.11	картометрический метод	0,10	—
40	471261.35	2215491.55	картометрический метод	0,10	—
41	471254.34	2215487.99	картометрический метод	0,10	—
42	471247.64	2215483.92	картометрический метод	0,10	—
43	471238.97	2215478.07	картометрический метод	0,10	—
44	471206.16	2215453.35	картометрический метод	0,10	—
45	471201.36	2215449.82	картометрический метод	0,10	—
46	471190.95	2215442.84	картометрический метод	0,10	—
47	471183.65	2215438.31	картометрический метод	0,10	—
48	471174.65	2215432.61	картометрический метод	0,10	—
49	471167.03	2215428.54	картометрический метод	0,10	—
15	471150.83	2215420.99	картометрический метод	0,10	—
14	471075.69	2215386.34	картометрический метод	0,10	—
13	471024.67	2215369.65	картометрический метод	0,10	—
29	471101.03	2215266.57	картометрический метод	0,10	—
30	471124.64	2215286.18	картометрический метод	0,10	—
31	471312.94	2215413.46	картометрический метод	0,10	—
32	471292.71	2215445.89	картометрический метод	0,10	—
33	471321.69	2215470.96	картометрический метод	0,10	—
24	471323.73	2215501.78	картометрический метод	0,10	—
II. Зона охраняемого природного ландшафта Объекта					
51	471353.23	2215791.45	картометрический метод	0,10	—
2	471280.71	2215790.78	картометрический метод	0,10	—
1	471293.06	2215596.84	картометрический метод	0,10	—
52	471299.49	2215570.93	картометрический метод	0,10	—
53	471301.31	2215568.83	картометрический метод	0,10	—
54	471302.08	2215559.54	картометрический метод	0,10	—
55	471299.95	2215557.09	картометрический метод	0,10	—
56	471307.67	2215511.60	картометрический метод	0,10	—
58	471311.04	2215520.96	картометрический метод	0,10	—
50	471364.50	2215516.53	картометрический метод	0,10	—
51	471353.23	2215791.45	картометрический метод	0,10	—

УТВЕРЖДЕНЫ  
постановлением Правительства  
Московской области  
от 20.03.2024 № 245-ПП

ТРЕБОВАНИЯ К ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТАМ  
в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия  
регионального значения «Усадьба «Чижово»: флигель северный,  
кон. XVIII - нач. XIX вв.; флигель южный, кон. XVIII - нач. XIX вв.;  
ворота и ограда, нач. XIX в.; парк, кон. XVIII - нач. XIX вв.», расположенного  
по адресу: Московская область, Городской округ Балашиха, город Балашиха,  
микрорайон Никольско-Архангельский, Разинское шоссе, дома 10-12  
(далее – Объект)

I. Требования к градостроительным регламентам в границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности Объекта предусматривают:

1) для участка № 1 (Р-1):

ограничение высоты - не более 9 м до верхней отметки кровли от уровня земли;

2) для участка № 2 (Р-2):

ограничение высоты - не более 12 м до верхней отметки кровли от уровня земли.

II. Требования к градостроительным регламентам в границах территории зоны охраняемого природного ландшафта Объекта:

требования к градостроительным регламентам в границах территории зоны охраняемого природного ландшафта Объекта не устанавливаются.

