

УТВЕРЖДЕНО

от _____ № _____

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА,
расположенного по адресу:
Республика Карелия, Кондопожский район,
село Кончезеро, ул. Студенческая, д.5**

Заказчик: Гусаков Артём Игоревич

Подрядчик: ИП Койву Л.Ю.

Исполнитель

Л.Ю. Койву

г.Петрозаводск, 2018

Содержание

Текстовая часть (пояснительная записка)	3
1. Общая часть	4
2. Формирование земельного участка под многоквартирный жилой дом	7
3. Основные показатели по проекту межевания	9
Графическая часть	10
1. Чертеж межевания территории	11
2. Схема расположения земельных участков	12

Текстовая часть (пояснительная записка)

1. Общая часть

Проект межевания территории многоквартирного дома, расположенного по адресу: Республика Карелия, Кондопожский район, с. Кончезеро, ул. Новая, д.9, разработан в виде отдельного документа в соответствии с градостроительными регламентами, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению пожарной безопасности с целью образования земельного участка под многоквартирным домом и подготовлена в соответствии с действующим законодательством в сфере градостроительства и архитектуры и нормативно-правовыми актами, методическими указаниями, принятыми в рамках действующего законодательства.

При разработке использовались:

1. Федеральный закон от 29.12.2004г. №191-ФЗ (с изменениями и дополнениями) "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации";
2. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004г. №190-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
3. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001г. №136-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
4. Федеральный закон от 24.07.2007г. №221-ФЗ (ред.от 03.07.2016) "О кадастровой деятельности" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017);
5. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (с изменениями и дополнениями);
6. Свод правил СП 42.13330.2011 "СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" (актуализированная редакция);
7. Правила землепользования и застройки Кончезерского сельского поселения, утвержденные Решением VII сессии III созыва Совета Кончезерского сельского поселения №28 от 10.06.2014 г.;
8. Кадастровый план территории кадастрового квартала 10:03:0070115 № 10/ИСХ/17-48998 от 29.03.2017г.;
9. Приказ Министерства экономического развития РФ от 1 марта 2016 г. № 90 "Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения".

Одним из основных нормативно-правовых документов для принятия решений по составлению проекта межевания территории являются Правила землепользования и застройки, принятые в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Земельным кодексом Российской Федерации

федерации и иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

В соответствии со ст.43 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ (ред.от 19.12.2016), подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков. При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, сводами правил.

С 1 марта 2015 года согласно ст.11.3 Земельного кодекса РФ образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами, возможно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

Проект межевания территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию этого проекта.

Основная часть проекта межевания территории включает в себя текстовую часть и чертежи межевания территории.

Текстовая часть проекта межевания территории включает в себя:

- 1) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования;
- 2) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;
- 3) вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом.

На чертежах межевания территории отображаются:

- 1) границы планируемых (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории) и существующих элементов планировочной структуры;

- 2) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 43 ГрК РФ;
- 3) линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- 4) границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;
- 5) границы зон действия публичных сервитутов.

Материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя чертежи, на которых отображаются:

- 1) границы существующих земельных участков;
- 2) границы зон с особыми условиями использования территорий;
- 3) местоположение существующих объектов капитального строительства;
- 4) границы особо охраняемых природных территорий;
- 5) границы территорий объектов культурного наследия.

Цель разработки проекта межевания

1. Установление границы земельного участка
2. Формирование земельного участка, как объекта государственного учета объектов недвижимости и государственной регистрации прав на них.

Основные задачи проекта межевания территории

1. Формирование границ земельного участка, предназначенного для размещения многоквартирного дома;
2. Координирование объекта землепользования;
3. Установление вида разрешенного использования образуемого земельного участка;
4. Установление адреса образуемого земельного участка;
5. Соблюдение общественных, частных интересов и прав, затрагиваемых при формировании земельного участка для размещения многоквартирного дома.

Исходные материалы, используемые в проекте межевания

1. Материалы топографической съемки М 1:500;
2. Правила землепользования и застройки Кончезерского сельского поселения ;
3. Карта градостроительного зонирования территории Кончезерского сельского поселения;
4. Сведения государственного кадастра недвижимости (ГКН) о земельных

участках, границы которых установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства.

Опорно-межевая сеть на территории проектирования

На территории проектирования существует установленная система геодезической сети для определения координат точек земной поверхности с использованием спутниковых систем. Система координат: МСК-10. Проект межевания выполнен в системе координат установленной на территории проектирования.

Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям приложения Приказа Министерства экономического развития РФ от 1 марта 2016 г. № 90 "Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения".

Рекомендации по порядку установления границ на местности

Установление границ земельных участков на местности следует выполнять в соответствии с требованиями федерального законодательства, а также инструкции по проведению межевания.

Вынос межевых знаков на местность необходимо выполнять в комплексе землеустроительных работ с обеспечением мер по уведомлению заинтересованных лиц и согласованию с ними границ.

2. Формирование земельного участка под многоквартирный жилой дом

Проектом предусматривается формирование земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом. На земельном участке расположен многоквартирный жилой дом с кадастровым номером 10:03:0000000:5034 (Республика Карелия, Кондопожский район, с. Кончезеро, ул. Студенческая, д.5).

При формировании границ земельного участка был проведен анализ сведений, полученных из Филиала ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Карелия, о границах смежных земельных участков.

Проектируемый объект расположен на территории с. Кончезеро Кондопожского района Республики Карелия в границах кадастрового квартала 10:03:0070125 на землях населенных пунктов в территориальной зоне «Ж5 — Зона жилой застройки специального вида». На образуемом участке располагается трехквартирный жилой дом.

Согласно Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства РФ от 13.08.06г. № 491, в состав общего

имущества включаются:

- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Принцип расчета площадей земельных участков объектов проектирования, и формирования границ, основан на необходимости создания благоприятной среды проживания, обеспечения гражданских прав, условий доступа к объектам, их содержания и обслуживания.

В соответствии со сведениями государственного кадастра недвижимости в пределах границ проектируемого объекта публичные сервитуты не установлены. Границы зон действия публичных сервитутов проектом не предусмотрены.

Обременения в границах проектирования (охранные зоны линейных объектов инженерной инфраструктуры) отсутствуют.

В пределах границ проектируемого земельного участка под многоквартирный жилой дом объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр, либо выявленные объекты культурного наследия отсутствуют. В соответствии с этим границы территорий объектов культурного наследия на чертеже межевания территории не отображены. Границы территорий объектов культурного наследия в проекте не разрабатываются.

Красные линии градостроительным регламентом в с. Кончезеро не установлены.

Площадь формируемого земельного участка соответствует предельным минимальным размерам для вида разрешённого использования «Малоэтажные жилые блокированные и многоквартирные дома с придомовыми участками».

Сведения о формировании границ земельного участка, выполненного в рамках настоящего проекта межевания территории, приведены в таблице 1.

Таблица 1

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
н1	381099.92	1503028.48
н2	381103.35	1503041.34
н3	381106.49	1503051.21
н4	381107.15	1503052.27
н5	381112.20	1503074.05
н6	381112.19	1503076.70
н7	381110.69	1503076.50
н8	381110.09	1503076.77
н9	381090.80	1503082.49
н10	381084.45	1503083.09
н11	381071.35	1503084.27
н12	381069.38	1503068.70

н13	381061.28	1503046.75
н14	381059.40	1503039.60
н15	381063.74	1503038.15
н16	381079.61	1503034.49
н17	381089.95	1503031.41
н18	381089.33	1503029.41
н19	381099.28	1503026.07
н20	381088.79	1503034.25
н21	381089.18	1503036.66
н22	381086.77	1503037.05
н23	381086.38	1503034.64
н24	381065.56	1503037.90
н25	381066.26	1503040.24
н26	381063.92	1503040.94
н27	381063.22	1503038.60
н28	381078.38	1503080.65
н29	381079.09	1503082.98
н30	381076.75	1503083.69
н31	381076.05	1503081.35

3. Основные показатели по проекту межевания

Сведения о формировании границ земельного участка, выполненного в рамках настоящего проекта межевания территории: сведения об адресе, площади, разрешенном использовании и категории земель приведены в таблице 2.

Таблица 2

Образуемый земельный участок	Адрес (местоположение)	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь, кв. м.
:ЗУ1	Карелия Республика, Кондопожский район, село Кончезеро, улица Студенческая, дом 5	земли населенных пунктов	Малоэтажные жилые блокированные и многоквартирные дома с придомовыми участками	2023

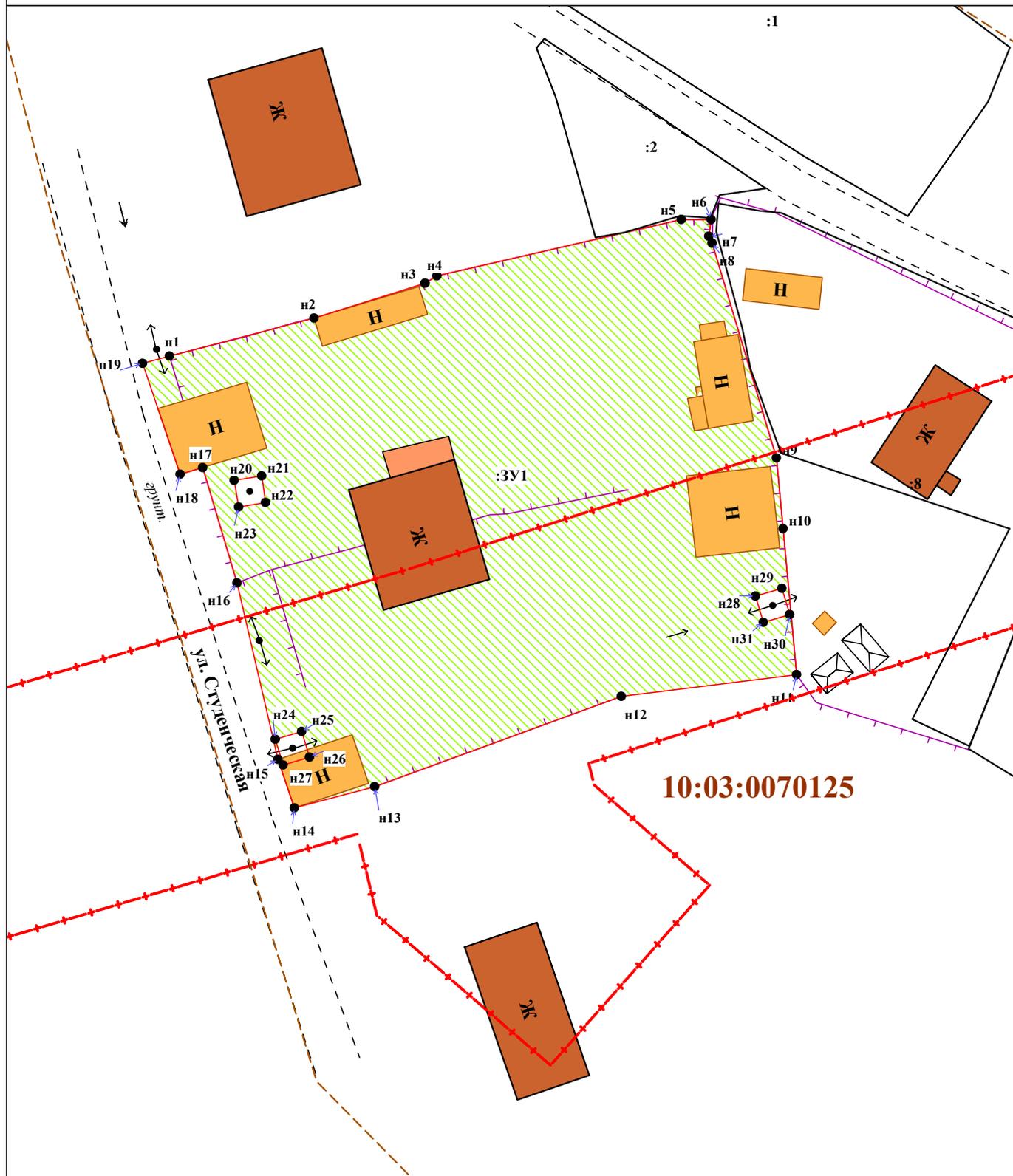
Сформированные границы земельных участков позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов жилой застройки.

Земельный участок, сформированный настоящим проектом, определен для его оформления и признания его объектом недвижимости в установленном законом порядке.

Графическая часть

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Чертеж земельного участка



Масштаб 1:500

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

123/5 - существующая часть земельного участка
 123:3У1 - образованная часть земельного участка

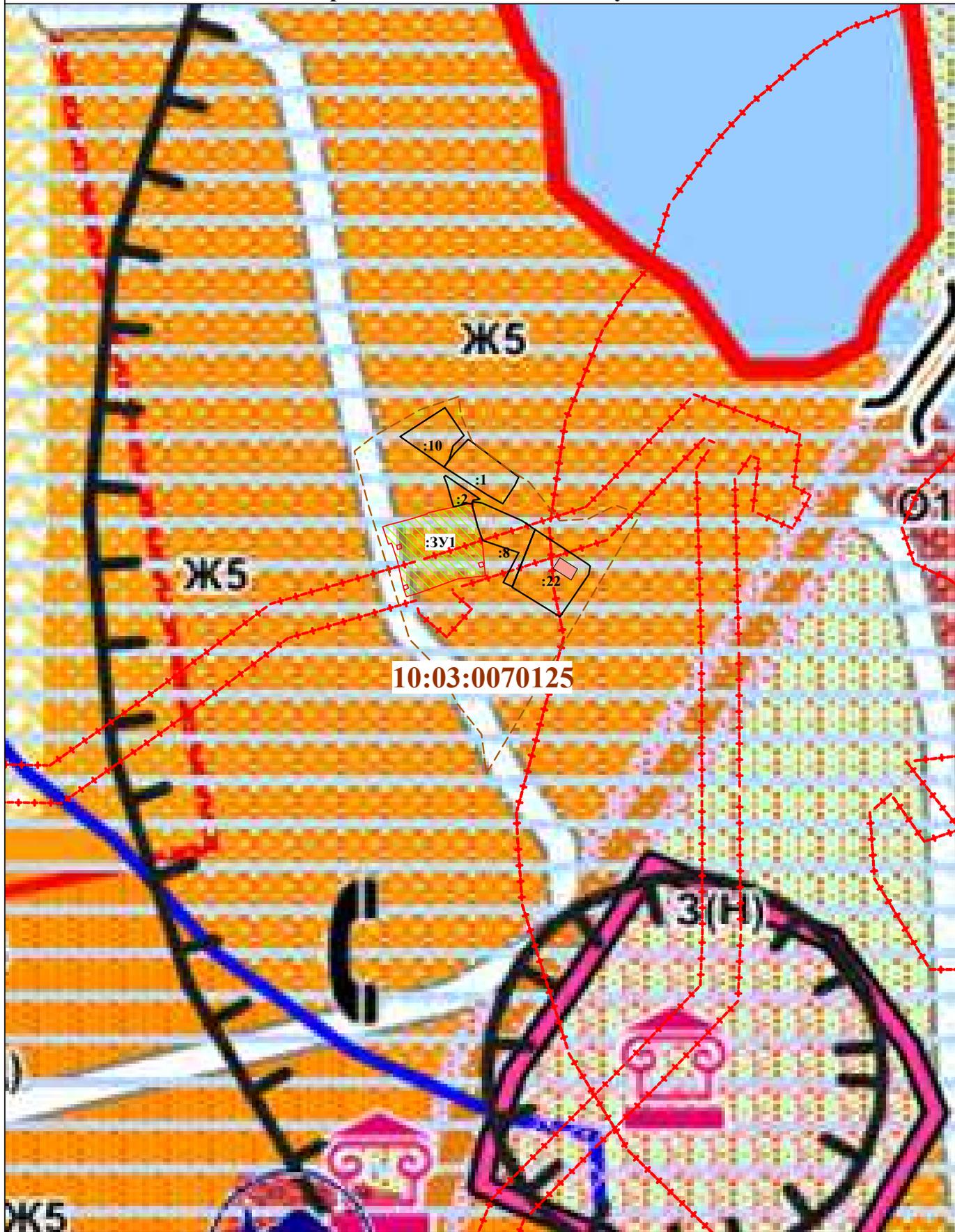
123/5 - существующая часть земельного участка
 123:3У1/чзУ1 - образованная часть земельного участка

● 25 - обозначение характерной точки границы исходного земельного участка
 ● н1 - обозначение новых характерных точек границ земельных участков и их частей

— существующая часть границы, сведения в ГКН о которой достаточны для определения её местоположения
 — вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определения её местоположения
 — существующая часть границы, сведения в ГКН о которой не достаточны для определения её местоположения
 - - существующая граница части земельного участка

- - границы кадастрового деления
 - - границы муниципальных образований и(или) границы населенных пунктов
 - - вновь образованная граница части земельного участка

Схема расположения земельных участков



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

—	:123 - исходные, измененные и уточняемые земельные участки	—	:123:ЗУ1 - земельные участки образованные путем раздела или выдела	—	:ЗУ1 - земельные участки образованные путем перераспределения, а также образованные из земель государственной или муниципальной собственности
—	- существующая часть границы, сведения имеющиеся в ЕГРН достаточны для определения её местоположения	—	- границы кадастрового деления	—	- границы муниципальных образований и(или) границы населенных пунктов
—	- вновь образованная часть границы, имеющиеся в ЕГРН сведения достаточны для определения её местоположения	—	- границы земель общего пользования	—	- границы и обозначение территориальных зон и зон с особым режимом использования территории
—	- существующая часть границы, имеющиеся в ЕГРН сведения не достаточны для определения её местоположения	—	РПТ		
■	- внесмасштабные знаки существующего отмежеванного и декларативного ЗУ				
□	- внесмасштабный знак вновь образованного ЗУ				