

Общество с ограниченной ответственностью «Консус»
186670, Р. Карелия, Лоухский район, п. Чупа, ул. Коргуева, д. 7а

Утвержден

№ _____ от «___» _____ 2018 г.

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА
расположенного по адресу:
Республика Карелия, Калевальский район,
пгт. Калевала, ул. М. Михеевой, д. 46**

Заказчик: Рыжов Юрий Владимирович

Подрядчик: ООО "Консус"

Генеральный директор ООО «Консус»

Кадастровый инженер



А. В. Шитиков

В. А. Шитиков

СОДЕРЖАНИЕ

Основная часть	3
Текстовая часть:	4
1. Пояснительная записка	4
2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, способы их образования	7
3. 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	8
4. Сведения о границах территории	8
Графическая часть:	10
1. Чертеж межевания территории	11

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

1. Пояснительная записка

Проект межевания территории многоквартирного дома, расположенного по адресу: Республика Карелия, Калевальский район, пгт. Калевала, ул. М. Михеевой, д. 46, разработан в виде отдельного документа в соответствии с договором подряда №КР65-17 от 22.02.2017 г., на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, нормативов градостроительного проектирования, требований технических регламентов, сводов правил с учетом материалов, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий и нормативно-правовых актов, методических указаний, принятых в рамках действующего законодательства:

1. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004г. №190-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
2. Федеральный закон от 24.07.2007г. №221-ФЗ "О кадастровой деятельности";
3. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 №136-ФЗ;
4. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ;
5. Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»;
6. Свод правил СП 42.13330.2016 "СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" (актуализированная редакция);
7. Правила землепользования и застройки Калевальского городского поселения, утвержденные Решением Совета Калевальского городского поселения от 30.01.2013 № 2-27-260;
8. Кадастровый план территории квартала 10:17:0010808 от 04.08.2016 № 99/2016/6054988;
9. Приказ Минэкономразвития России от 04.05.2018 N 236 "Об установлении форм графического и текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, требований к точности определения координат характерных точек границ населенных пунктов, территориальных зон, формату электронного документа, содержащего сведения о границах населенных пунктов (в том числе границах образуемых населенных пунктов), расположенных на межселенных территориях, сведения о границах населенных пунктов (в том числе границах образуемых населенных пунктов), входящих в состав поселения или городского округа, сведения о границах территориальных зон".

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 и иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Подготовка проекта межевания осуществлена применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры.

Проект межевания включает в себя основную часть, состоящую из текстовой и графической частей (чертеж межевания территории). Сведения, подлежащие отображению на чертежах в составе материалов по обоснованию проекта межевания отображены на чертеже межевания территории в составе основной части.

Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков устанавливаются согласно градостроительному регламенту применительно к определенной территориальной зоне.

Проект межевания территории включает в себя чертеж межевания территории, на котором отображаются:

- ✓ границы образуемых и изменяемых земельных участков на кадастровом плане территории; условные номера образуемых земельных участков;
- ✓ красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;
- ✓ линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- ✓ границы территорий объектов культурного наследия;
- ✓ границы зон действия публичных сервитутов;
- ✓ границы зон с особыми условиями использования территорий.

Проект межевания территории разрабатывается в целях:

- ✓ установление границы земельного участка;
- ✓ формирование земельного участка, как объекта государственного учета объектов недвижимости и государственной регистрации прав на них.

Основными задачами проекта межевания территории являются:

- ✓ формирование границ земельного участка, предназначенного для размещения многоквартирного дома;
- ✓ координирование объекта землепользования;
- ✓ установление вида разрешенного использования образуемого земельного участка;
- ✓ установление адреса образуемого земельного участка;
- ✓ соблюдение общественных, частных интересов и прав, затрагиваемых при формировании земельного участка для размещения многоквартирного дома путем обсуждения проекта межевания территории на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

Исходные материалы, используемые в проекте межевания:

- ✓ Материалы топографической съемки, М 1:1000.
- ✓ Правила землепользования и застройки Калевальского городского поселения.
- ✓ Генеральный план Калевальского городского поселения.
- ✓ Сведения Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) о земельных участках, границы которых установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства.

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 приказа Минэкономразвития РФ № 518 от 17 августа 2012 г. «О требованиях к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, а также контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке».

Установление границ земельных участков на местности следует выполнять в соответствии с требованиями федерального законодательства, а также инструкции по проведению межевания. Вынос межевых знаков на местности выполняется согласно договору на кадастровые (геодезические работы) по возможности после осуществления кадастрового учета земельного участка.

Проектом предусматривается формирование земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом.

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

Проектируемый объект расположен на территории пгт. Калевала Калевальского района Республики Карелия в границах кадастрового квартала 10:17:0010808 на землях населенных пунктов в территориальной зоне ЖИ «Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами». На образуемом участке располагается здание - многоквартирный дом.

Согласно Правилам 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 Единого государственного реестра недвижимости в пределах границ территории, для которой подготовлен данный проект межевания, публичные сервитуты не установлены, границы зон действия публичных сервитутов не предусмотрены.

В соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости территория, в отношении которой подготовлен данный проект межевания, расположена в границах зон с особыми условиями использования территории: водоохранная зона и прибрежная защитная полоса озера Среднее Куйто на участках в границах Калевальского городского поселения Калевальского района Республики Карелия.

Применительно к территории, для которой подготовлен данный проект межевания, не

предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, а также не планируется размещение линейных объектов, в связи с чем данный проект межевания на основании ч. 5 ст. 41 и ч. 2 ст. 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (далее – Градостроительный кодекс РФ) подготовлен в виде отдельного документа (без подготовки проекта планировки территории) в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков. Установление, изменение или отмена красных линий для территории, в отношении которой подготовлен данный проект межевания, не предусматривается.

Размещение объектов федерального, регионального местного значения на территории, применительно к которой подготовлен данный проект межевания, не предусматривается.

2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, способы их образования, вид разрешенного использования образуемых земельных участков

Перечень образуемых земельных участков в границах территории, в отношении которой подготовлен данный проект межевания, а также сведения об их площади, способе образования и виде разрешенного использования приведены в таблице 1.

Таблица 1

№ п/п	Обозначение образуемого земельного участка	Адрес (местоположение) образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв. метров	Способ образования земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Категория земель образуемого земельного участка
1	:ЗУ1	Республика Карелия, Калевальский район, пгт. Калевала, ул. М. Михеевой, д. 46	374	Образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	многоквартирные жилые дома (до 3х этажей)	Земли населенных пунктов

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

В соответствии с ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

В силу ч. 5 ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 190-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» со дня проведения государственного кадастрового учета

земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, такой земельный участок переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

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

3. 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

Данным проектом межевания территории образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования (территориям, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары) не предусматривается;

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к имуществу общего пользования, а также сведения о предполагаемом резервировании и (или) изъятии для государственных или муниципальных нужд приведены в таблице 2.

Таблица 2

№ п/п	Обозначение образуемого земельного участка	Адрес (местоположение) образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв. метров	Основание отнесения к общему имуществу	Сведения о предполагаемом резервировании и (или) изъятии для государственных или муниципальных нужд
1.	:ЗУ1	Республика Карелия, Калевальский район, пгт. Калевала, ул. М. Михеевой, д. 46	374	Ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме).	Не предполагается

4. Сведения о границах территории

Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден данный проект межевания, содержат перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости на территории Республики Карелия (МСК-10).

Координаты характерных точек границ территории определены с точностью не ниже точности картографической основы Единого государственного реестра недвижимости наиболее крупного масштаба, созданной на территорию кадастрового квартала, в котором расположена граница территории.

В соответствии с п. 5 ч. 5 ст. 43 Градостроительного кодекса РФ координаты характерных точек границ территории, в отношении которой подготовлен проект межевания, определяются в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных в соответствии Градостроительным кодексом РФ для территориальных зон.

Требования к точности координат характерных точек границ территориальных зон утверждены Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 04.05.2018 № 236 во исполнение ч. 6.1 ст. 30 Градостроительного кодекса РФ.

Сведения о формировании границ земельного участка, выполненного в рамках настоящего проекта межевания территории приведены в таблице 3.

Таблица 3

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	721753.98	1358894.92
2	721764.42	1358902.87
3	721758.71	1358911.73
4	721747.57	1358921.75
5	721743.49	1358921.69
6	721736.21	1358915.75
7	721743.87	1358906.12
8	721750.97	1358898.51

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



Масштаб 1:1000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- граница земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- проектируемая граница земельного участка
- граница зоны с особым режимом использования территории
- граница кадастрового квартала
- 10:18:0020103 - номер кадастрового квартала
- :3Y1 - обозначение образуемого земельного участка
- :10 - обозначение земельного участка в кадастровом квартале