

Общество с ограниченной ответственностью
«Шарьинское землеустроительное предприятие»
157500, Костромская область, г. Шарья, ул. Октябрьская, д. 12
Тел. 8(49449)5-34-02
zempred@mail.ru

УТВЕРЖДЕН

№ _____ дата _____

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА

расположенного по адресу:
Костромская область, Городской округ город Шарья, Ветлужский пгт.,
Южная ул., з/у № 27.

Подрядчик: ООО "Шарьинское землеустроительное предприятие"
Директор ООО «Шарьинское
землеустроительное предприятие»

Кадастровый инженер



Т. С. Завьялова

Т. С. Завьялова

г. Шарья, 2019

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

Проект межевания территории многоквартирного дома, расположенного по адресу: Костромская область, Городской округ город Шарья, Ветлужский пгт. Южная ул., з/у № 27, разработан в виде отдельного документа, в соответствии с договором подряда №182 от 18.12.2019г., 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 29.12.2004г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»;
3. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001г. №136-ФЗ;
4. Федеральный закон от 06.10.2003г. № 131-ФЗ (ред. от 29.12.2017г.) «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
5. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ;
6. Федеральный закон от 29.12.2004г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»;
7. Федеральный закон от 24.07.2007г. №221-ФЗ (ред. от 03.07.2016г.) «О кадастровой деятельности»;
8. Федеральный закон от 13.07.2015г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (с изменениями и дополнениями);
9. Приказ Минэкономразвития России от 08.12.2015г. №921 (ред. от 23.11.2016г.) «Об утверждении формы и состава межевого плана, требований к его подготовке»;
10. Приказ Минэкономразвития РФ от 01.09.2014г. №540 «Об утверждении классификаторов видов разрешенного использования земельных участков»;
11. Генеральный план муниципального образования городского округа города Шарья;
12. Приложение к Решению Думы городского округа город Шарья Костромской области от 29.11.2018г. №47-ДН «Правила землепользования и застройки городского округа город Шарья Костромской области»;
13. «СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» (утв. Приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010г. №820/М.: Минрегион России, 2010г.);
14. Приказ Минкультуры РФ №418, Минрегиона РФ №339 от 29.07.2010г. «Об утверждении перечня исторических поселений»;
15. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ (ред. От 29.12.2017) «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

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).

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:

- Правила землепользования и застройки городского округа город Шарья Костромской области;
- Генеральный план муниципального образования городского округа город Шарья;
- Сведения Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) о земельных участках, границы которых установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства. (Кадастровый план территории № КУВИ-002/2020-3050648 от 09.06.2020г. кадастрового квартала 44:31:010104).

Проект межевания территории выполнен в системе координат МСК-44 установленной на территории проектирования Приказом Управления Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Костромской области № П/148 от 27.08.2013г.

Проектом предусматривается формирование земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом.

Проектируемый объект расположен на территории г. Шарья, Шарьинского района, Костромской области в границах кадастрового квартала 44:31:010104 на землях населенных пунктов, в территориальной зоне Ж – 1. «Зона малоэтажной жилой застройки».

На образуемом участке располагается здание - многоквартирный дом.

Согласно приказа министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 7 марта 2019 г. п 153/пр «Об утверждении методических рекомендаций по проведению работ по формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома», определение местоположения границ земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, осуществляется при образовании такого земельного участка с учетом следующих особенностей:

- 1) под каждым многоквартирным домом рекомендуется образовывать отдельный земельный участок;
- 2) границы образуемого земельного участка рекомендуется определять таким образом, чтобы не нарушить права и законные интересы неограниченного круга лиц, правообладателей иных земельных участков, собственников помещений в данном многоквартирном доме и других многоквартирных домах;
- 3) границы образуемого земельного участка рекомендуется определять таким образом, чтобы все объекты, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, были расположены в границах образуемого земельного участка;
- 4) при определении границ образуемого земельного участка рекомендуется учитывать, что данный земельный участок, а также смежные с ним земельные участки должны отвечать

требованиям статьи 11 Земельного кодекса;

5) в границы образуемого земельного участка не рекомендуется включать земли или земельные участки, в отношении которых у третьих лиц имеются права (собственности или иное законное право), земли или земельные участки, на которых расположены объекты капитального строительства, не относящиеся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, а также территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары и иные территории общего пользования.

При образовании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, рекомендуется рассматривать объекты, принадлежащие собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности. В границы такого земельного участка целесообразно включать земли и земельные участки, на которых расположены трансформаторные подстанции, тепловые пункты, объекты инженерной инфраструктуры, в том числе сети инженерно-технического обеспечения, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, площадки для сушки белья, площадки для отдыха, площадки для размещения контейнеров для сбора твердых коммунальных отходов, предназначенные для обслуживания многоквартирного дома.

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, публичного сервитута не установлено.

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 29.12.2004г. №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 значения на территории применительно, к которой подготовлен данный проект межевания, не предусматривается.

Перечень образуемых земельных участков в границах территории, в отношении которой подготовлен данный проект межевания, а также сведения об их площади, способе образования в 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	Костромская область, Городской округ город Шарья, Ветлужский пгт. Южная ул., з/у № 27	1877	Образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	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 29.12.2004г. №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 предназначения для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

В силу ч. 5 ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004г. № 190-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» со дня проведения государственного кадастрового учета земельного участка, на котором расположен 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 земельного участка позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов жилой застройки.

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	Основания отнесения к общему имуществу	Сведения о предполагаемом резервировании и (или) изъятии для государственных или муниципальных нужд
1	:ЗУ1	Костромская область, Городской округ город Шарья, Ветлужский пгт. Южная ул., з/у № 27	1877	Ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ(общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме).	Для муниципальных нужд не предполагается

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 Костромской области (МСК-44).

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

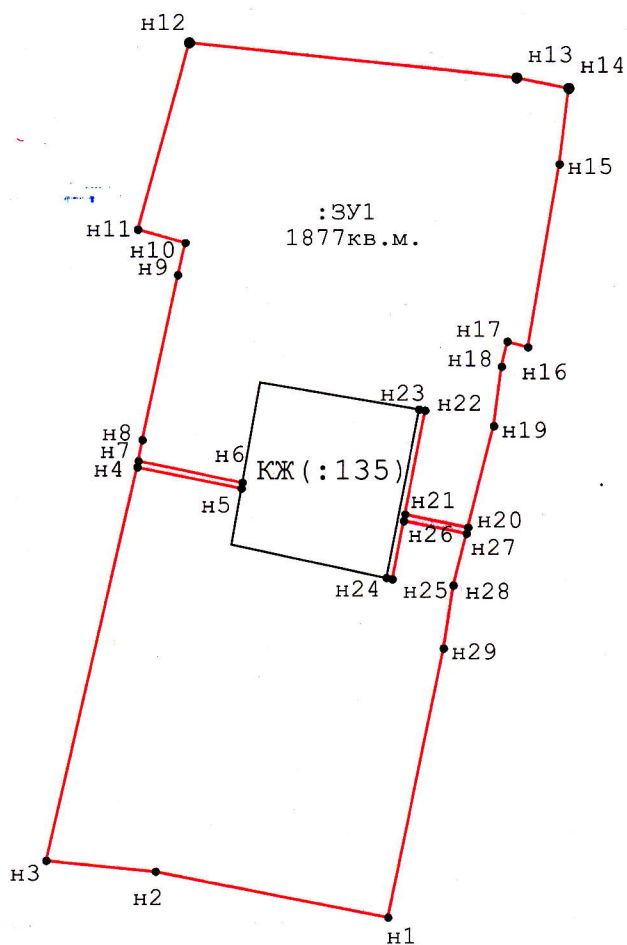
утверждены Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 04.05.2018г. № 236 во исполнение ч. 6.1 ст. 30 Градостроительного кодекса РФ.

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
н1	361 657,39	2 305 757,01
н2	361 661,05	2 305 738,42
н3	361 661,91	2 305 729,74
н4	361 693,23	2 305 736,87
н5	361 691,56	2 305 745,18
н6	361 692,03	2 305 745,26
н7	361 693,73	2 305 736,96
н8	361 695,40	2 305 737,27
н9	361 708,56	2 305 740,04
н10	361 711,12	2 305 740,63
н11	361 712,18	2 305 736,85
н12	361 727,07	2 305 740,88
н13	361 724,33	2 305 767,10
н14	361 723,52	2 305 771,27
н15	361 717,46	2 305 770,55
н16	361 702,86	2 305 768,08
н17	361 703,30	2 305 766,44
н18	361 701,30	2 305 765,99
н19	361 696,55	2 305 765,38
н20	361 688,46	2 305 763,34
н21	361 689,50	2 305 758,28
н22	361 697,77	2 305 759,88
н23	361 697,85	2 305 759,39
н24	361 684,45	2 305 756,79
н25	361 684,34	2 305 757,28
н26	361 688,98	2 305 758,18
н27	361 687,97	2 305 763,22
н28	361 683,85	2 305 762,17
н29	361 678,83	2 305 761,41
н1	361 657,39	2 305 757,01

Чертеж межевания территории



Уловные обозначения:

:ЗУ1 – Обозначение земельного участка

● характерная точка границы, сведения о которой позволяют однозначно определить её положение на местности

— вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения

КЖ(:135) — объект недвижимости

Масштаб 1:600


Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории



Уловные обозначения:

:ЗУ1 Обозначение образуемого земельного участка

- Характерная точка границы, сведения о которой позволяют однозначно определить её положение на местности

 образуемый земельный участок

 Существующие границы, содержащиеся в ЕГРН

 Границы кадастрового квартала

 Существующие красные линии

Масштаб 1:1500