

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

Утвержден

№ _____ от « ____ » _____ 20 ____ г.

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
элемента планировочной структуры
в районе многоквартирного дома по адресу:
Республика Карелия, Калевальский район,
пгт. Калевала, ул. Арви Нумми, д. 8а**

Заказчик: Лесонен Иван Петрович

Подрядчик: ООО "Консус"

Генеральный директор ООО «Консус»
Кадастровый инженер



В. Шитиков
В. Шитиков

В. А. Шитиков
В. А. Шитиков

п. Чупа, 2024

Содержание

1. Основная (утверждаемая) часть	3
1.1. Текстовая часть	4
1.1.1. Пояснительная записка	4
1.1.2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, способы их образования	4
1.1.3. 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	6
1.1.4. Сведения о границах территории	6
1.2. Графическая часть	8
Чертеж межевания территории	9
2. Материалы по обоснованию	10
2.1. Текстовая часть	11
2.2. Графическая часть	15
Материалы по обоснованию (существующее состояние), чертеж	16

1. Основная (утверждаемая) часть

1.1. Текстовая часть

1.1.1. Пояснительная записка

Данный проект межевания подготовлен в соответствии с договором подряда в виде отдельного документа, без подготовки проекта планировки территории, в отношении территории элемента планировочной структуры в районе многоквартирного дома, расположенного по адресу: Республика Карелия, Калевальский район, пгт. Калевала, ул. Арви Нумми, д. 8а.

Подготовка проекта межевания направлена на решение следующих задач:

- определение местоположения границ земельного участка, образование которого предусмотрено данным проектом межевания территории, постановка земельного участка на государственный кадастровый учет;

- реализация прав собственников помещений в многоквартирном доме на формирование земельного участка под многоквартирным домом с элементами озеленения и благоустройства, а также объектами вспомогательного использования, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома;

- учет мнения и интересов граждан, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства при образовании земельных участков путем проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту межевания территории.

Проект межевания включает в себя основную (утверждаемую) часть, состоящую из текстовой и графической частей (чертеж межевания территории), а также материалы по обоснованию проекта, состоящие из текстовой и графической части (чертеж существующего состояния территории).

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

В соответствии с п. 1 ст. 11.2. Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В соответствии с п. 1 ст. 11.3. Земельного кодекса РФ одним из документов, в соответствии с которыми образуются земельные участки, является проект межевания территории, утвержденный в соответствии с Градостроительным кодексом РФ.

В соответствии с подп. 4 п. 3 ст. 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации образование земельных участков, расположенных в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами, может осуществляться, в том числе, в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

Перечень образуемых земельных участков, а также сведения об их площади, способах образования, видах разрешенного использования и местоположении приведены в таблице 1.

Таблица 1

№ п/п	Обозначение образуемого земельного участка	Координаты характерных точек границ образуемого земельного участка (МСК-10)	Площадь образуемого земельного участка, кв. метров	Способ образования земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Категория земель образуемого земельного участка	Адрес (местоположение) образуемого земельного участка																																																																								
1	:ЗУ1	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="539 702 666 814">Обозначение характерной точки</th> <th data-bbox="666 702 818 814">X</th> <th data-bbox="818 702 970 814">Y</th> </tr> </thead> <tr><td>1</td><td>724 202,96</td><td>1 359 306,51</td></tr> <tr><td>2</td><td>724 203,16</td><td>1 359 319,70</td></tr> <tr><td>3</td><td>724 207,55</td><td>1 359 335,44</td></tr> <tr><td>4</td><td>724 210,11</td><td>1 359 344,63</td></tr> <tr><td>5</td><td>724 184,95</td><td>1 359 353,36</td></tr> <tr><td>6</td><td>724 176,07</td><td>1 359 350,52</td></tr> <tr><td>7</td><td>724 163,36</td><td>1 359 343,19</td></tr> <tr><td>8</td><td>724 155,58</td><td>1 359 344,17</td></tr> <tr><td>9</td><td>724 155,20</td><td>1 359 342,00</td></tr> <tr><td>10</td><td>724 150,22</td><td>1 359 341,67</td></tr> <tr><td>11</td><td>724 150,56</td><td>1 359 337,36</td></tr> <tr><td>12</td><td>724 149,10</td><td>1 359 337,26</td></tr> <tr><td>13</td><td>724 149,31</td><td>1 359 334,16</td></tr> <tr><td>14</td><td>724 154,45</td><td>1 359 334,51</td></tr> <tr><td>15</td><td>724 154,64</td><td>1 359 331,79</td></tr> <tr><td>16</td><td>724 150,50</td><td>1 359 331,50</td></tr> <tr><td>17</td><td>724 150,68</td><td>1 359 328,81</td></tr> <tr><td>18</td><td>724 155,83</td><td>1 359 329,17</td></tr> <tr><td>19</td><td>724 157,58</td><td>1 359 306,79</td></tr> <tr><td>20</td><td>724 178,68</td><td>1 359 305,68</td></tr> <tr><td>21</td><td>724 184,73</td><td>1 359 306,50</td></tr> <tr><td>22</td><td>724 190,45</td><td>1 359 306,00</td></tr> <tr><td>23</td><td>724 193,70</td><td>1 359 305,84</td></tr> </table>	Обозначение характерной точки	X	Y	1	724 202,96	1 359 306,51	2	724 203,16	1 359 319,70	3	724 207,55	1 359 335,44	4	724 210,11	1 359 344,63	5	724 184,95	1 359 353,36	6	724 176,07	1 359 350,52	7	724 163,36	1 359 343,19	8	724 155,58	1 359 344,17	9	724 155,20	1 359 342,00	10	724 150,22	1 359 341,67	11	724 150,56	1 359 337,36	12	724 149,10	1 359 337,26	13	724 149,31	1 359 334,16	14	724 154,45	1 359 334,51	15	724 154,64	1 359 331,79	16	724 150,50	1 359 331,50	17	724 150,68	1 359 328,81	18	724 155,83	1 359 329,17	19	724 157,58	1 359 306,79	20	724 178,68	1 359 305,68	21	724 184,73	1 359 306,50	22	724 190,45	1 359 306,00	23	724 193,70	1 359 305,84	2 143	Образование из земель государственная собственность на которые не разграничена	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Земли населенных пунктов	Российская Федерация, Республика Карелия, Калевальский муниципальный район, Калевальское городское поселение, пгт. Калевала, ул. Арви Нумми, д. 8а
Обозначение характерной точки	X	Y																																																																													
1	724 202,96	1 359 306,51																																																																													
2	724 203,16	1 359 319,70																																																																													
3	724 207,55	1 359 335,44																																																																													
4	724 210,11	1 359 344,63																																																																													
5	724 184,95	1 359 353,36																																																																													
6	724 176,07	1 359 350,52																																																																													
7	724 163,36	1 359 343,19																																																																													
8	724 155,58	1 359 344,17																																																																													
9	724 155,20	1 359 342,00																																																																													
10	724 150,22	1 359 341,67																																																																													
11	724 150,56	1 359 337,36																																																																													
12	724 149,10	1 359 337,26																																																																													
13	724 149,31	1 359 334,16																																																																													
14	724 154,45	1 359 334,51																																																																													
15	724 154,64	1 359 331,79																																																																													
16	724 150,50	1 359 331,50																																																																													
17	724 150,68	1 359 328,81																																																																													
18	724 155,83	1 359 329,17																																																																													
19	724 157,58	1 359 306,79																																																																													
20	724 178,68	1 359 305,68																																																																													
21	724 184,73	1 359 306,50																																																																													
22	724 190,45	1 359 306,00																																																																													
23	724 193,70	1 359 305,84																																																																													

1.1.3. 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	Российская Федерация, Республика Карелия, Калевальский муниципальный район, Калевальское городское поселение, пгт. Калевала, ул. Арви Нумми, д. 8а	2 143	Ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме).	Не предполагается

1.1.4. 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 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 с Градостроительным кодексом РФ для территориальных зон.

Требования к точности координат характерных точек границ территориальных зон утверждены Приказом Росреестра от 26.07.2022 N П/0292.

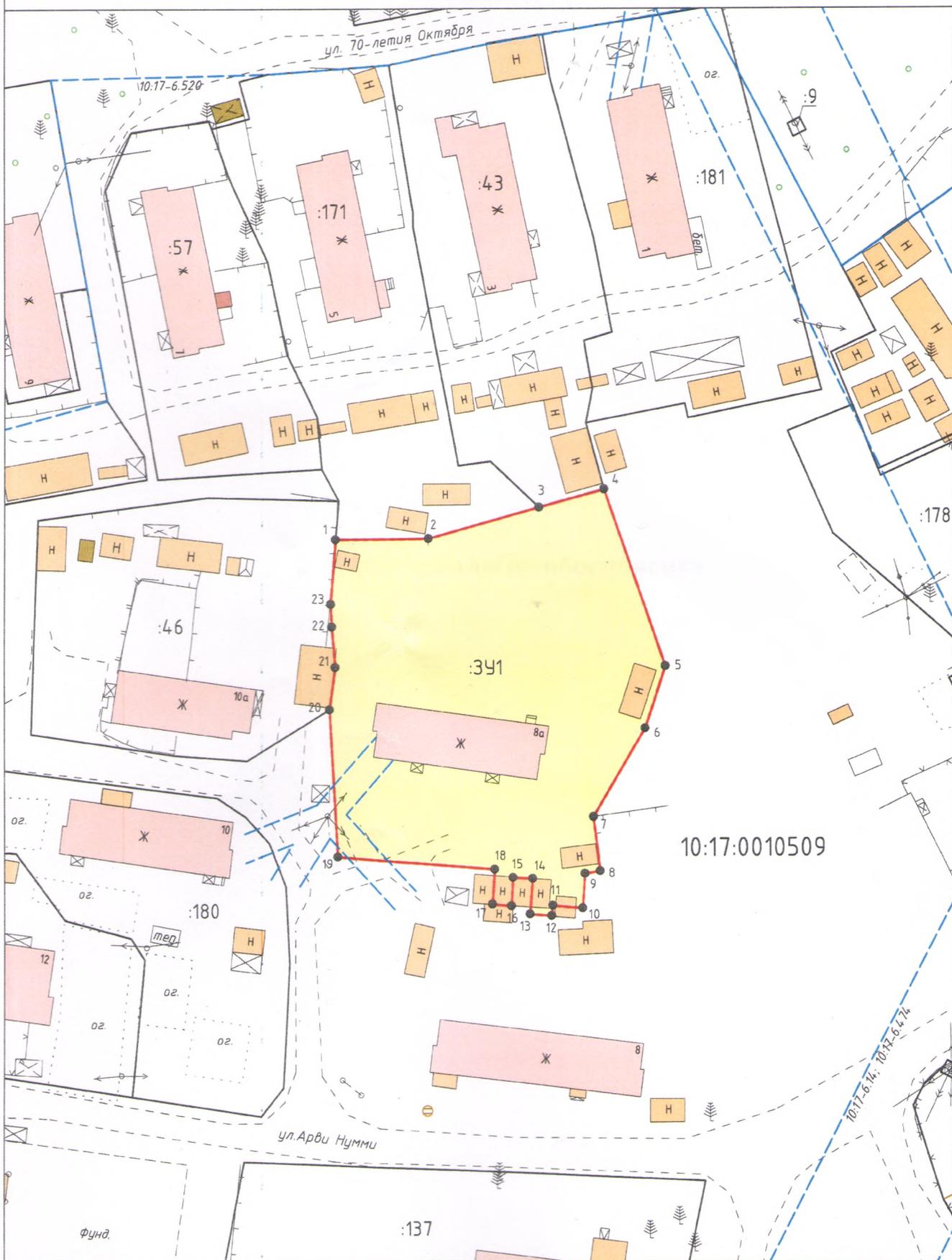
Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которого утвержден проект межевания территории приведен в таблице 3.

Таблица 3

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м.	
	X	Y
1	724 202,96	1 359 306,51
2	724 203,16	1 359 319,70
3	724 207,55	1 359 335,44
4	724 210,11	1 359 344,63
5	724 184,95	1 359 353,36
6	724 176,07	1 359 350,52
7	724 163,36	1 359 343,19
8	724 155,58	1 359 344,17
9	724 155,20	1 359 342,00
10	724 150,22	1 359 341,67
11	724 150,56	1 359 337,36
12	724 149,10	1 359 337,26
13	724 149,31	1 359 334,16
14	724 154,45	1 359 334,51
15	724 154,64	1 359 331,79
16	724 150,50	1 359 331,50
17	724 150,68	1 359 328,81
18	724 155,83	1 359 329,17
19	724 157,58	1 359 306,79
20	724 178,68	1 359 305,68
21	724 184,73	1 359 306,50
22	724 190,45	1 359 306,00
23	724 193,70	1 359 305,84

1.2. Графическая часть

ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



10:17:0010509

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- граница существующего земельного участка
- граница зон с особыми условиями использования территории
- граница кадастрового квартала
- граница элемента планировочной структуры

- 10:18:0090103 - номер кадастрового квартала
- :127 - обозначение существующего земельного участка
- :3У1 - обозначение образуемого земельного участка
- граница зон действия публичных сервитутов
- проектируемая граница образуемого земельного участка

Масштаб 1:750



2. Материалы по обоснованию

2.1 Текстовая часть

При подготовке Проекта межевания использованы следующие нормативные документы:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491;
- Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47;
- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2016 № 1034/пр Об утверждении свода правил "СП 42.13330.2016. Свод правил. "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*";
- Приказ Росреестра от 26.07.2022 N П/0292 "Об установлении формы графического описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формы текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, требований к точности определения координат характерных точек границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формату электронного документа, содержащего сведения о границах населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории";
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" (введены в действие Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 г. N 74);
- Приказ Министерства строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Республики Карелия от 25.04.2016 № 111 "Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Карелия" (в редакции Приказа Министерства строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Республики Карелия от 30.08.2018 № 247);
- Генеральный план Калевальского городского поселения, утвержденный Решением от 17.12.2024 № 5-9-32 Совета Калевальского городского поселения 5 созыва;
- Правила землепользования и застройки Калевальского городского поселения,

утвержденные Решением от 17.12.2024 № 5-9-32 Совета Калевальского городского поселения 5 созыва;

Подготовка проекта межевания также осуществлялась с учетом документов территориального планирования Российской Федерации, документов территориального планирования Республики Карелия (Схема территориального планирования Республики Карелия) документов территориального планирования Калевальского муниципального района (Схема территориального планирования Калевальского муниципального района) также в соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости.

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 городского поселения Калевальского района Республики Карелия, в границах кадастрового квартала 10:17:0010509, на землях населенных пунктов, в территориальной зоне ЖМ «Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4х этажей, включая мансардный)». На образуемом участке располагается здание многоквартирного дома.

В соответствии с ч. 6 статьи 15 Жилищного кодекса РФ многоквартирным домом признается здание, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя имущество, указанное в пунктах 1 - 3 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса РФ.

Согласно Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, в состав общего имущества включаются:

- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, 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, формирования границ, основан на необходимости создания благоприятной среды проживания, обеспечения гражданских прав, условий доступа к объектам, их содержания и обслуживания.

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 и 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.

Применительно к территории, для которой подготовлен данный проект межевания не предусматривается осуществление комплексного развития 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, изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд на территории, применительно к которой подготовлен данный проект межевания, не предусматривается.

Особо охраняемые природные территории, лесничества, участковые лесничества, лесные кварталы, лесотаксационные выделы и их части, публичные сервитуты в границах территории, применительно к которой подготовлен данный проект межевания территории, отсутствуют.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости, а также документам территориального планирования и градостроительного зонирования Калевальского городского поселения, территория, в отношении которой подготовлен данный проект межевания территории расположена в следующих зонах с особыми условиями использования территории:

- Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (подзона ЗРЗ-1), реестровый номер границы в ЕГРН - 10:17-6.520;
- охранные зоны линий электропередачи 0,4 кВ.

Границы зон с особыми условиями использования территории указаны на чертеже межевания, территории, а также на чертеже в составе материалов по обоснованию проекта.

Использование земельного участка, образование которого предусмотрено проектом межевания, возможно с учетом ограничений, устанавливаемых для вышеуказанных зон с особыми условиями использования территории в соответствии с нормативными документами.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Калевальского городского поселения, территория, в отношении которой подготовлен проект, расположена в границах территориальной зоны ЖМ «Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4х этажей, включая мансардный)». Согласно градостроительному регламенту указанной

территориальной зоны предельные минимальный и максимальный размеры (площадь земельных участков для вида разрешенного использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» составляют от 1500 до 4000 кв. м.

2.2 Графическая часть

