

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

Утвержден

№ _____ от « ____ » _____ 20__ г.

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
в границах элемента планировочной структуры
в районе многоквартирного дома, расположенного по адресу:
Республика Карелия, Лоухский район,
п. Хетоламбина, ул. Заречная д. 63**

Заказчик: Администрация Лоухского муниципального района

Подрядчик: ООО "Консус"

Генеральный директор ООО «Консус»
Кадастровый инженер



В. А. 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	14
Материалы по обоснованию (существующее состояние), чертеж	15

1. Основная (утверждаемая) часть

1.1. Текстовая часть

1.1.1. Пояснительная записка

Проект межевания территории элемента планировочной структуры в районе многоквартирного дома, расположенного по адресу: Республика Карелия, Лоухский район, п. Хетоламбина, ул. Заречная, д. 63, разработан в виде отдельного документа в соответствии с договором подряда 3147-23-КР от 06.12.2023.

Подготовка данного проекта межевания территории 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 образуемого земельного участка	Адрес (местоположение) образуемого земельного участка																																													
1	:ЗУ1	<table border="1" data-bbox="619 510 1286 1632"> <thead> <tr> <th>Обозначение характерной точки</th> <th>X</th> <th>Y</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Контур 1</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>851 909,35</td> <td>1 455 583,79</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>851 918,80</td> <td>1 455 630,59</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>851 923,98</td> <td>1 455 643,52</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>851 896,80</td> <td>1 455 654,47</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>851 895,82</td> <td>1 455 651,40</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>851 877,16</td> <td>1 455 655,84</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>851 876,49</td> <td>1 455 653,14</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>851 870,20</td> <td>1 455 609,32</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>851 873,76</td> <td>1 455 606,46</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>851 893,29</td> <td>1 455 603,04</td> </tr> <tr> <td>11</td> <td>851 891,52</td> <td>1 455 592,88</td> </tr> <tr> <td>12</td> <td>851 896,84</td> <td>1 455 591,97</td> </tr> <tr> <td>13</td> <td>851 896,04</td> <td>1 455 585,99</td> </tr> </tbody> </table>	Обозначение характерной точки	X	Y	Контур 1			1	851 909,35	1 455 583,79	2	851 918,80	1 455 630,59	3	851 923,98	1 455 643,52	4	851 896,80	1 455 654,47	5	851 895,82	1 455 651,40	6	851 877,16	1 455 655,84	7	851 876,49	1 455 653,14	8	851 870,20	1 455 609,32	9	851 873,76	1 455 606,46	10	851 893,29	1 455 603,04	11	851 891,52	1 455 592,88	12	851 896,84	1 455 591,97	13	851 896,04	1 455 585,99	2 465	Образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Земли населенных пунктов	Российская Федерация, Республика Карелия, Лоухский район, Малиноваракское сельское поселение, п. Хетоламбина, ул. Заречная, д. 63
Обозначение характерной точки	X	Y																																																		
Контур 1																																																				
1	851 909,35	1 455 583,79																																																		
2	851 918,80	1 455 630,59																																																		
3	851 923,98	1 455 643,52																																																		
4	851 896,80	1 455 654,47																																																		
5	851 895,82	1 455 651,40																																																		
6	851 877,16	1 455 655,84																																																		
7	851 876,49	1 455 653,14																																																		
8	851 870,20	1 455 609,32																																																		
9	851 873,76	1 455 606,46																																																		
10	851 893,29	1 455 603,04																																																		
11	851 891,52	1 455 592,88																																																		
12	851 896,84	1 455 591,97																																																		
13	851 896,04	1 455 585,99																																																		

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, Лоухский район, Малиновараккское сельское поселение, п. Хетоламбина, ул. Заречная, д. 63	2 465	Ст. 36 Жилищного кодекса РФ 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 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 утверждены Приказом Росреестра от 26.07.2022 N П/0292.

Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утверждён проект межевания территории приведен в таблице 2

Табл

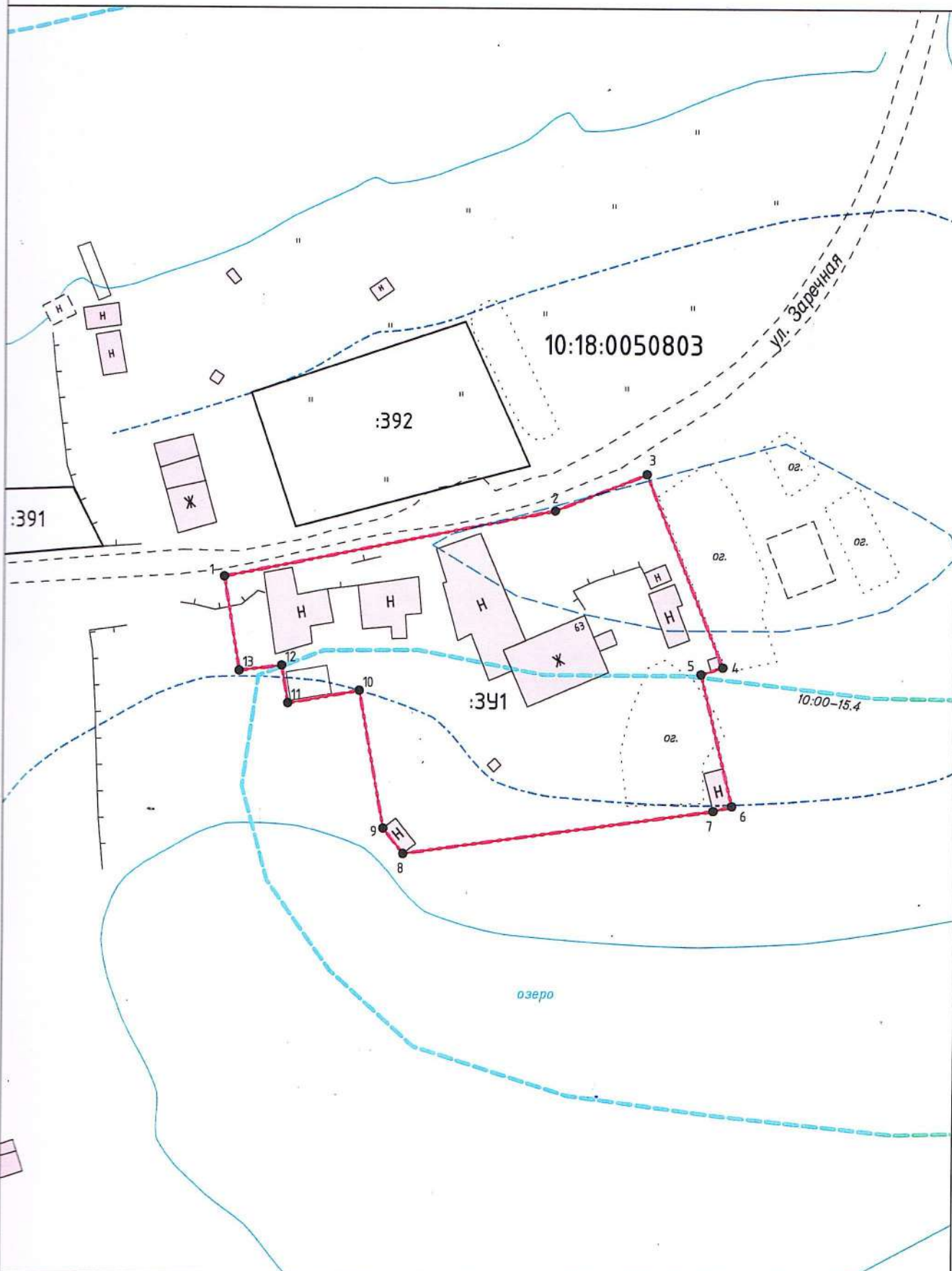
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м.	
	X	Y
Контур 1		
1	851 909,35	1 455 583,79
2	851 918,80	1 455 630,59
3	851 923,98	1 455 643,52
4	851 896,80	1 455 654,47
5	851 895,82	1 455 651,40
6	851 877,16	1 455 655,84
7	851 876,49	1 455 653,14
8	851 870,20	1 455 609,32
9	851 873,76	1 455 606,46
10	851 893,29	1 455 603,04
11	851 891,52	1 455 592,88
12	851 896,84	1 455 591,97
13	851 896,04	1 455 585,99

иальных
ой утвер

Табл

1.2. Графическая часть

ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- - граница существующего земельного участка
- - граница Лухского лесничества по сведениям ЕГРН
- - граница зон с особыми условиями использования территории
- - граница кадастрового квартала
- - граница элемента планировочной структуры
- - граница береговой полосы водного объекта

10:18:0090103 - номер кадастрового квартала

:127 - кадастровый номер существующего земельного участка

:7658 - кадастровый номер существующего здания, сооружения

:391 - 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;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;

- 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";

- 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*";

- СанПиН 2.1.4.1110-02 "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения" (введены в действие Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 14 марта 2002 г. N 10);

- 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";

- Генеральный план Малиновараккского сельского поселения, утвержденный Решением от 25.12.2023 № 40 V сессии Совета Лоухского муниципального района V созыва;

- Правила землепользования и застройки Малиновараккского сельского поселения, утвержденные Решением от 25.12.2023 № 43 V сессии Совета Лоухского муниципального района V созыва.

Подготовка проекта межевания также осуществлялась с учетом документов территориального планирования Российской Федерации, документов территориального

планирования Республики Карелия (Схема территориального планирования Республики Карелия), а также в соответствии с документами территориального планирования Лоухского муниципального района (Схема территориального планирования Лоухского муниципального района), а также в соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости.

При подготовке проекта межевания были также использованы сведения Единого государственного реестра недвижимости о территории кадастрового квартала 10:18:0050803.

Проектируемый объект (элемент планировочной структуры) расположен на территории Хетоламбина Малиновараккского сельского поселения Лоухского муниципального района Республики Карелия, в границах кадастрового квартала 10:18:0050803, на землях населенных пунктов, в территориальной зоне Ж-1 «Зона жилищного строительства». В границах элемента планировочной структуры, применительно к которому подготовлен проект, расположен многоквартирный дом № 63 по ул. Заречная в п. Хетоламбина Малиновараккского сельского поселения Лоухского муниципального района Республики Карелия. Проект предусматривает образование одного земельного участка, под указанным многоквартирным домом.

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 пункте 3 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса РФ.

Согласно Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным 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, 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 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 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, территории объектов культурного наследия, лесничества, участковые лесничества, лесные квартала, лесотаксационные выделы и их части, публичные сервитуты в границах территории, применительно к которой подготовлен данный проект межевания территории, отсутствуют.

Территория, в отношении которой подготовлен данный проект межевания, расположена в следующих зонах с особыми условиями использования территории:

- водоохранная зона и прибрежная защитная полоса поверхностного водного объекта (озеро), частично;
- береговая полоса поверхностного водного объекта (озеро), частично;
- 2-й пояс зоны санитарной охраны источника питьевого водоснабжения;

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

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.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости, территория, в отношении которой подготовлен данный проект межевания, частично расположена в границах Лоухского лесничества.

В соответствии с ч. 2 ст. 60.2 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» если при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на образуемый земельный участок, на котором расположен объект недвижимости, права на который возникли до 1 января 2016 года и зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости, было выявлено пересечение границ указанного земельного участка с границами лесного участка, лесничества, данное обстоятельство не является препятствием для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на указанный земельный участок.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости, в отношении одного

из жилых помещений (квартира № 1) в многоквартирном доме по адресу: Республика Карелия, Лоухский район, п. Хетоламбина, ул. Заречная, д. 63 право собственности возникло до 01.01.2016 года и зарегистрировано в ЕГРН.

В силу ч. 1 ст. 42 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственная регистрация возникновения, прекращения, ограничения права на жилое или нежилое помещение в многоквартирных домах и обременения такого помещения одновременно является государственной регистрацией возникновения, перехода, прекращения, ограничения неразрывно связанных с ним права общей долевой собственности на общее имущество и обременения такого имущества.

В силу вышеизложенного, право общей долевой собственности на общее имущество в данном доме, в том числе и на конструктивные элементы, составляющие здание многоквартирного дома согласно ст. 36 Жилищного кодекса РФ, также возникло до 01.01.2016 года.

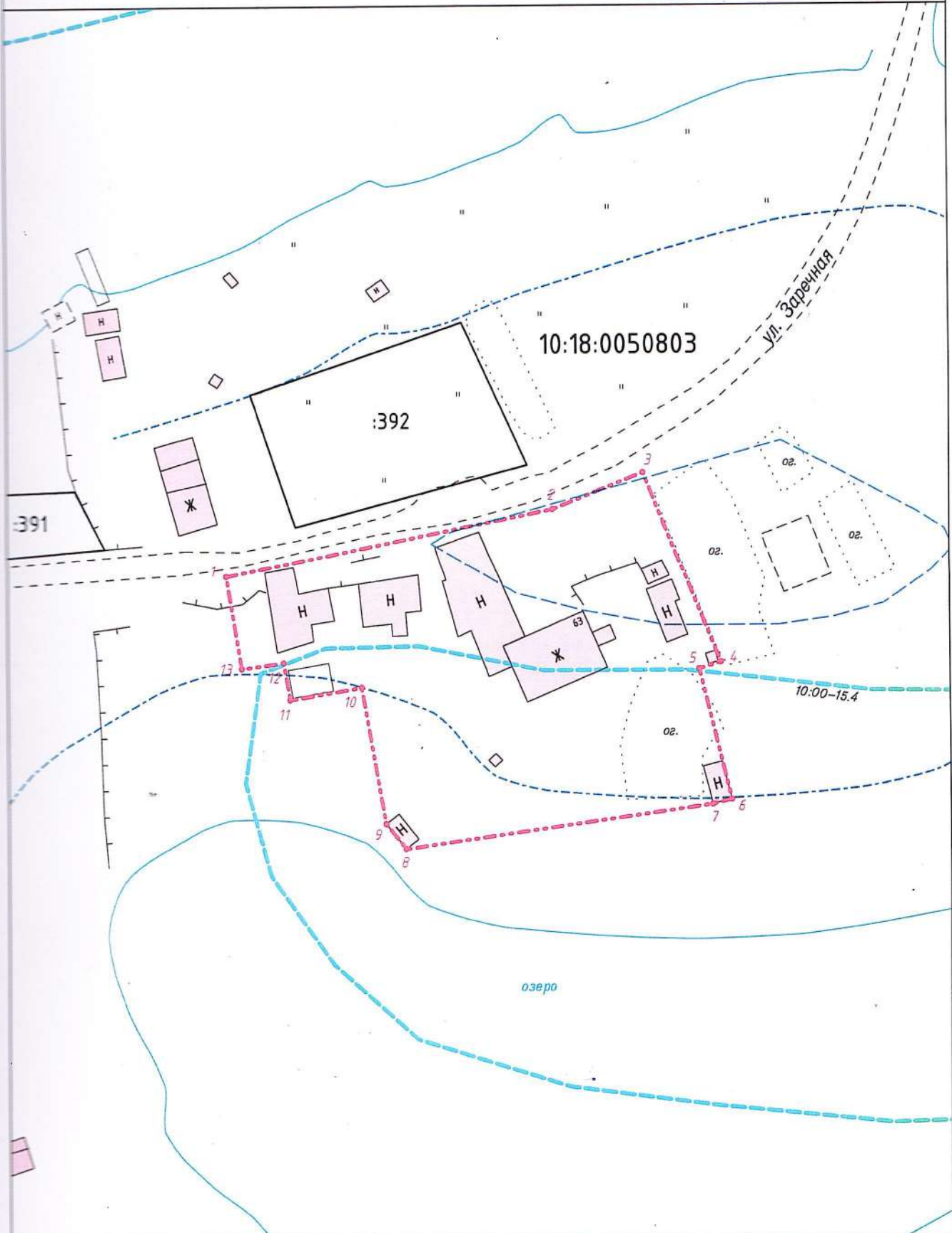
Таким образом, образование земельного участка под многоквартирным домом без пересечения с границами лесничества в рассматриваемом случае не противоречит действующему законодательству.

Поскольку более пятидесяти процентов площади образуемого земельного участка расположено за пределами границ Лоухского лесничества, (на расположенных по смежным землям населенного пункта) на основании чч. 8-10 ст. 34 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» для земельного участка, образование которого предусмотрено данным проектом межевания, указана категория земель – «земли населенных пунктов».

ика Кар
01.01.2
дарстве
пере
ных до
регистра
права о
имущест
щие зд
01.2016
л домо
противо
ого уч
о смеж
3.07.20
образов
ль - з

2.2 Графическая часть

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ (СУЩЕСТВУЮЩЕЕ СОСТОЯНИЕ), ЧЕРТЕЖ



10:18:0050803

:392

:391

Ж

Н

Н

Н

Ж

Н

Н

Н

Н

10:00-15.4

озеро

С
А
Д

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- граница существующего земельного участка
- граница кадастрового квартала
- граница зоны с особыми условиями использования территории
- граница элемента планировочной структуры
- граница Лоухского лесничества по сведениям ЕГРН
- граница береговой полосы водного объекта

- 10:18:0090103 - номер кадастрового квартала
- :127 - кадастровый номер существующего земельного участка
- :7658 - кадастровый номер существующего здания, сооружения
- Ж - строение жилое огнестойкое
- КЖ - строение нежилое огнестойкое
- Ж - строение жилое деревянное
- Н - строение нежилое деревянное

Масштаб 1:750