

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,  
пос. Сосновый, ул. Лесная, д. 3**

Заказчик: Администрация Лоухского муниципального района

Подрядчик: ООО "Консус"

Генеральный директор ООО «Консус»  
Кадастровый инженер



В. А. Шитиков

В. А. Шитиков

п. Чупа, 2023

## Содержание

<b>1. Основная (утверждаемая) часть</b>	<b>3</b>
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
<b>2. Материалы по обоснованию</b>	<b>10</b>
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**

Проект межевания территории в границах элемента планировочной структуры в районе многоквартирного дома, расположенного по адресу: Республика Карелия, Лоухский район, пос. Сосновый, ул. Лесная, д. 3, разработан в виде отдельного документа в соответствии с договором подряда № 2753-23-КР от 14.07.2023 г.

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		
								Обозначение характерной точки	X
1	:ЗУ1		2 082	Образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (условно разрешенный)	Земли населенных пунктов	Российская Федерация, Республика Карелия, Лоухский муниципальный район, Кестеньгское сельское поселение, пос. Сосновый, ул. Лесная, Д. 3		
		1						812 021,26	1 412 882,44
		2						812 018,80	1 412 920,96
		3						812 000,28	1 412 919,55
		4						811 988,68	1 412 919,11
		5						811 988,51	1 412 921,16
		6						811 975,04	1 412 919,95
		7						811 962,73	1 412 918,80
		8						811 966,26	1 412 895,54
		9						811 967,06	1 412 892,48
		10						811 968,19	1 412 881,64
11	811 985,14	1 412 881,41							

**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 муниципальный район, Кестеньгское сельское поселение, пос. Сосновый, ул. Лесная, д. 3	2 082	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 зон утверждены Приказом Росреестра от 26.07.2022 N П/0292

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

Таблица 3

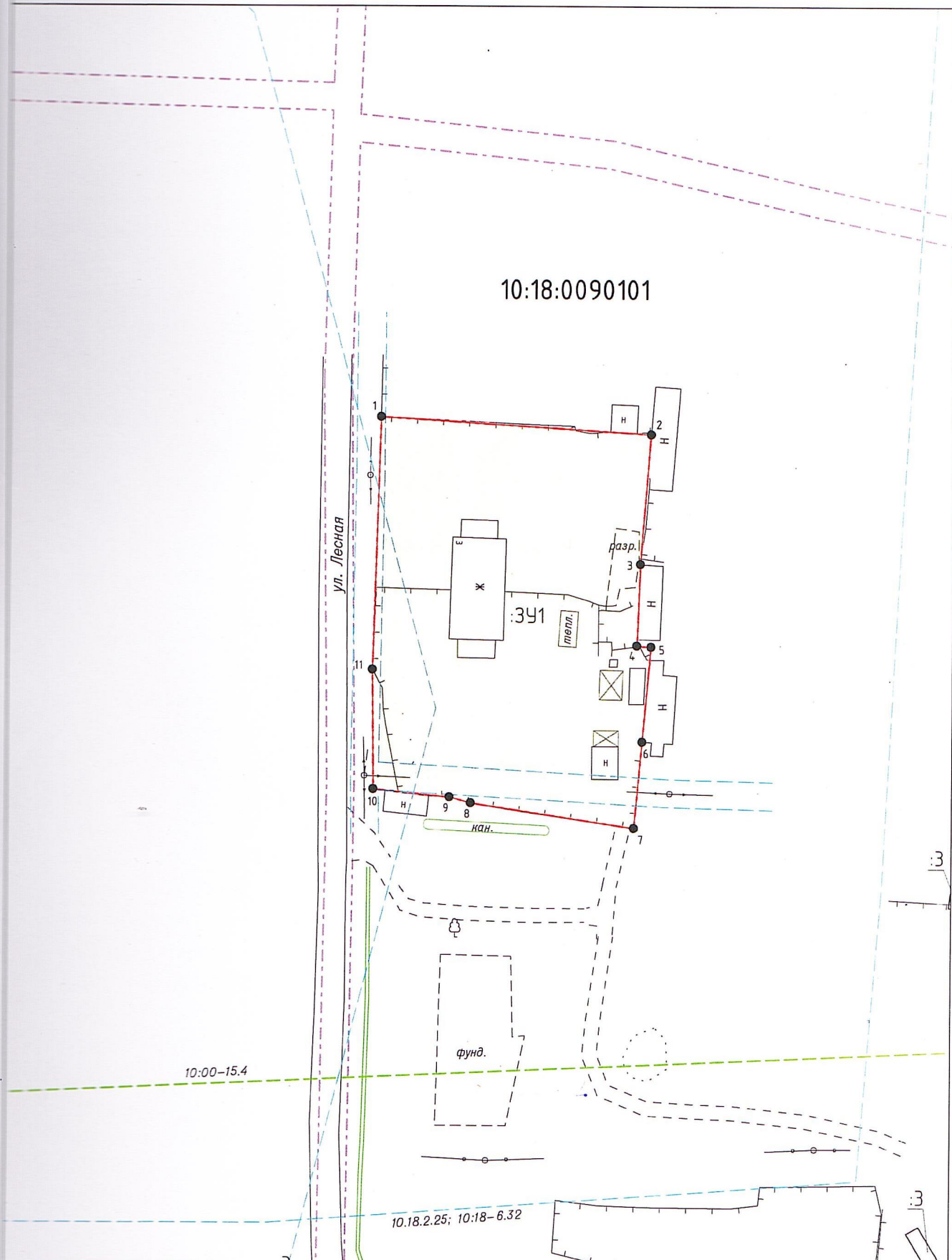
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м.	
	X	Y
1	812 021,26	1 412 882,44
2	812 018,80	1 412 920,96
3	812 000,28	1 412 919,55
4	811 988,68	1 412 919,11
5	811 988,51	1 412 921,16
6	811 975,04	1 412 919,95
7	811 962,73	1 412 918,80
8	811 966,26	1 412 895,54
9	811 967,06	1 412 892,48
10	811 968,19	1 412 881,64
11	811 985,14	1 412 881,41

## 1.2. Графическая часть



ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

10:18:0090101



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- граница существующего земельного участка
- - - граница территориальных зон
- - - граница зон с особыми условиями использования территории
- граница кадастрового квартала
- - - граница элемента планировочной структуры
- - - граница Лоухского лесничества по сведениям ЕГРН

- 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 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- 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;
- Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491;
- Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 г. N 160;
- 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 № 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 архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 17.08.1992 № 197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей»;
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» (введены в действие Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 14.03.2002 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" (в редакции Приказа Министерства строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Республики Карелия от 30.08.2018 № 247);

- Генеральный план Кестеньгского сельского поселения, утвержденный Решением от 06.06.2017 № 248 XXXIII сессии Совета Лоухского муниципального III созыва;

- Правила землепользования и застройки Кестеньгского сельского поселения, утвержденные Решением от 10.12.2019 № 96 XIII сессии Совета Лоухского муниципального района IV 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 Лоухского муниципального района (Схема территориального планирования Лоухского муниципального района), а 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 (элемент планировочной структуры) расположен на территории пос. Сосновый Кестеньгского сельского поселения Лоухского муниципального района Республики Карелия, в границах кадастрового квартала 10:18:0090101, на землях населенных пунктов, в территориальной зоне Ж-1 «Зона индивидуального жилищного строительства». В границах элемента планировочной структуры, применительно к которому подготовлен проект, расположен многоквартирный дом № 3 по ул. Лесная в пос. Сосновый. Проект предусматривает образование одного земельного участка, под указанными многоквартирным домом.

В соответствии с п. 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47, многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме.

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, 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, 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 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, 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, публичные сервитуты в границах территории, применительно к которой подготовлен данный проект межевания территории, отсутствуют.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости, территория, в отношении которой подготовлен данный проект межевания, расположена в границах Лоухского лесничества. Вместе с тем, согласно Закону Республики Карелия № 813-ЗРК от 01.11.2004 «О городских и сельских поселениях в Республике Карелия» пос. Сосновый, на территории которого расположен земельный участок, образование которого предусмотрено данным проектом, является населенным пунктом в составе Кестеньгского сельского поселения.

В соответствии со ст. 85 Земельного кодекса РФ землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов.

С учетом изложенного для земельного участка, образование которого предусмотрено данным проектом межевания, указана категория земель – земли населенных пунктов.

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, полученным от заказчика работ, в отношении одного из жилых помещений (квартиры) в многоквартирном доме по адресу ул. Лесная, д. 3 в пос. Сосновый, право собственности возникло до 01.01.2016 и зарегистрировано в ЕГРН. Соответственно, право общей долевой собственности на общее имущество в данном доме, в том числе и на само здание многоквартирного дома, также возникло до 01.01.2016.

По результатам выполнения работ на местности, а также в соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости и градостроительной документации Кестеньгского сельского поселения, в отношении территории, для которой подготовлен данный проект межевания территории, выявлены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- охранная зона линии электропередачи 0,4 кВ (частично);
- 2-й пояс зоны санитарной охраны подземного источника водоснабжения;

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 соответствующих зон с особыми условиями использования территории в соответствии с нормативными документами.

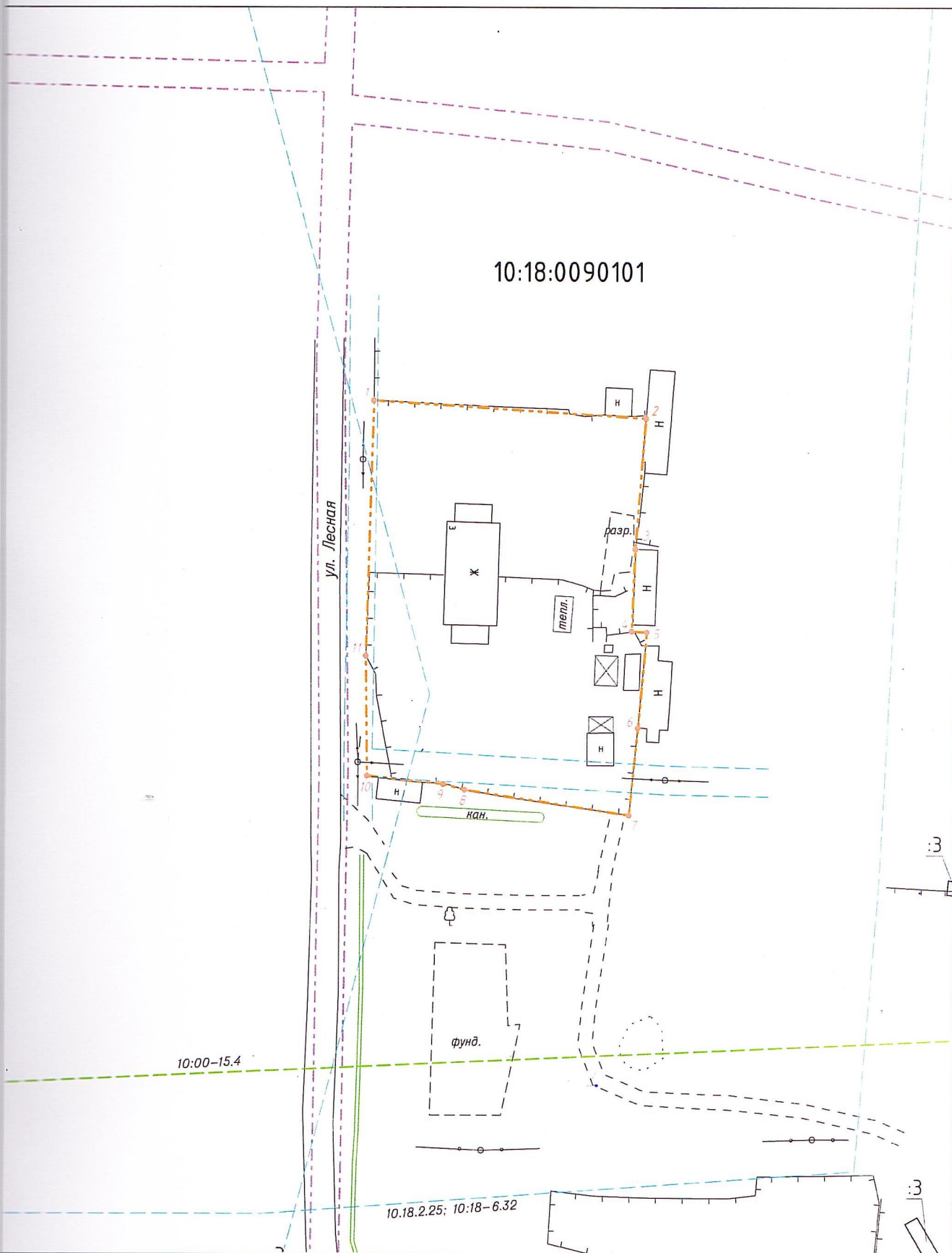
Определение местоположения границ образуемого земельного участка в данном проекте межевания территории осуществлено в соответствии градостроительным регламентом территориальной зоны Ж-1 «Зона индивидуального жилищного строительства».

Вид разрешенного использования, предусмотренный проектом межевания для образуемого земельного участка в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны Ж-1 «Зона индивидуального жилищного строительства», относится к числу условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства, в связи с чем, для образования земельного участка необходимо получение разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности.

## 2.2. Графическая часть

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ (СУЩЕСТВУЮЩЕЕ СОСТОЯНИЕ), ЧЕРТЕЖ

10:18:0090101



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

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

- 10:18:0090103 - номер кадастрового квартала
- :127 - обозначение существующего земельного участка
- [КЖ] - строение жилое огнестойкое
- [КН] - строение нежилое огнестойкое
- [Ж] - строение жилое деревянное
- [Н] - строение нежилое деревянное

Масштаб 1:750