

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 многоквартирных домов по адресу: Республика Карелия,
Лоухский район, пгт. Лоухи, ул. Советская, д. 61 и д. 65**

Заказчик: Администрация Лоухского муниципального района

Подрядчик: ООО "Консус"

Генеральный директор ООО "Консус"

Кадастровый инженер



В. А. Шитиков

В. А. Шитиков

п. Чупа, 2025

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 многоквартирных домов, расположенных по адресу: Республика Карелия, Лоухский район, пгт. Лоухи, ул. Советская, д. 61 и д. 65, разработан в виде отдельного документа в соответствии с договором подряда № 3252-24-КР от 08.05.2024 г.

Подготовка проекта межевания направлена на решение следующих задач:

- определение местоположения границ земельных участков, образование которых предусмотрено данным проектом межевания территории, постановка земельных участков на государственный кадастровый учет;

- реализация прав собственников помещений в многоквартирных домах на формирование земельных участков под многоквартирными домами с элементами озеленения и благоустройства, а также объектами вспомогательного использования, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирных домов;

- 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, виды разрешенного использования образуемых земельных участков

Вид разрешенного использования и площадь земельного участка, образование которого предусмотрено данным проектом межевания, определен в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны Ж-1 «Зона индивидуального жилищного строительства», утвержденным в составе Правил землепользования и застройки Лоухского городского поселения.

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

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	:3У1	<table><tr><th>Обозначение характерной точки</th><th>X</th><th>Y</th></tr><tr><td>1</td><td>820 557,66</td><td>1 444 977,60</td></tr><tr><td>2</td><td>820 565,80</td><td>1 445 002,19</td></tr><tr><td>3</td><td>820 547,87</td><td>1 445 007,99</td></tr><tr><td>4</td><td>820 546,12</td><td>1 445 005,06</td></tr><tr><td>5</td><td>820 540,04</td><td>1 444 988,07</td></tr><tr><td>6</td><td>820 540,51</td><td>1 444 983,45</td></tr></table>	Обозначение характерной точки	X	Y	1	820 557,66	1 444 977,60	2	820 565,80	1 445 002,19	3	820 547,87	1 445 007,99	4	820 546,12	1 445 005,06	5	820 540,04	1 444 988,07	6	820 540,51	1 444 983,45	505	Образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Земли населенных пунктов	Российская Федерация, Республика Карелия, Лоухский муниципальный район, Лоухское городское поселение, пгт. Лоухи, ул. Советская, д. 61									
Обозначение характерной точки	X	Y																																			
1	820 557,66	1 444 977,60																																			
2	820 565,80	1 445 002,19																																			
3	820 547,87	1 445 007,99																																			
4	820 546,12	1 445 005,06																																			
5	820 540,04	1 444 988,07																																			
6	820 540,51	1 444 983,45																																			
	:3У2	<table><tr><th>Обозначение характерной точки</th><th>X</th><th>Y</th></tr><tr><td>1</td><td>820 547,47</td><td>1 444 945,28</td></tr><tr><td>2</td><td>820 551,04</td><td>1 444 957,04</td></tr><tr><td>3</td><td>820 549,52</td><td>1 444 957,64</td></tr><tr><td>4</td><td>820 551,27</td><td>1 444 963,02</td></tr><tr><td>5</td><td>820 554,40</td><td>1 444 971,77</td></tr><tr><td>6</td><td>820 536,68</td><td>1 444 977,88</td></tr><tr><td>7</td><td>820 532,66</td><td>1 444 975,77</td></tr><tr><td>8</td><td>820 528,43</td><td>1 444 965,57</td></tr><tr><td>9</td><td>820 524,29</td><td>1 444 953,03</td></tr></table>	Обозначение характерной точки	X	Y	1	820 547,47	1 444 945,28	2	820 551,04	1 444 957,04	3	820 549,52	1 444 957,64	4	820 551,27	1 444 963,02	5	820 554,40	1 444 971,77	6	820 536,68	1 444 977,88	7	820 532,66	1 444 975,77	8	820 528,43	1 444 965,57	9	820 524,29	1 444 953,03	628	Образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Земли населенных пунктов	Российская Федерация, Республика Карелия, Лоухский муниципальный район, Лоухское городское поселение, пгт. Лоухи, ул. Советская, д. 65
Обозначение характерной точки	X	Y																																			
1	820 547,47	1 444 945,28																																			
2	820 551,04	1 444 957,04																																			
3	820 549,52	1 444 957,64																																			
4	820 551,27	1 444 963,02																																			
5	820 554,40	1 444 971,77																																			
6	820 536,68	1 444 977,88																																			
7	820 532,66	1 444 975,77																																			
8	820 528,43	1 444 965,57																																			
9	820 524,29	1 444 953,03																																			

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, Лоухское городское поселение, пгт. Лоухи, ул. Советская, д. 61	505	Ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме).	Не предполагается
2.	:ЗУ2	Российская Федерация, Республика Карелия, Лоухский муниципальный район, Лоухское городское поселение, пгт. Лоухи, ул. Советская, д. 65	628	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 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 для территории 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 "Об установлении формата 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" в соответствии с исполнением ч. 6.1 ст. 30 Градостроительного кодекса РФ.

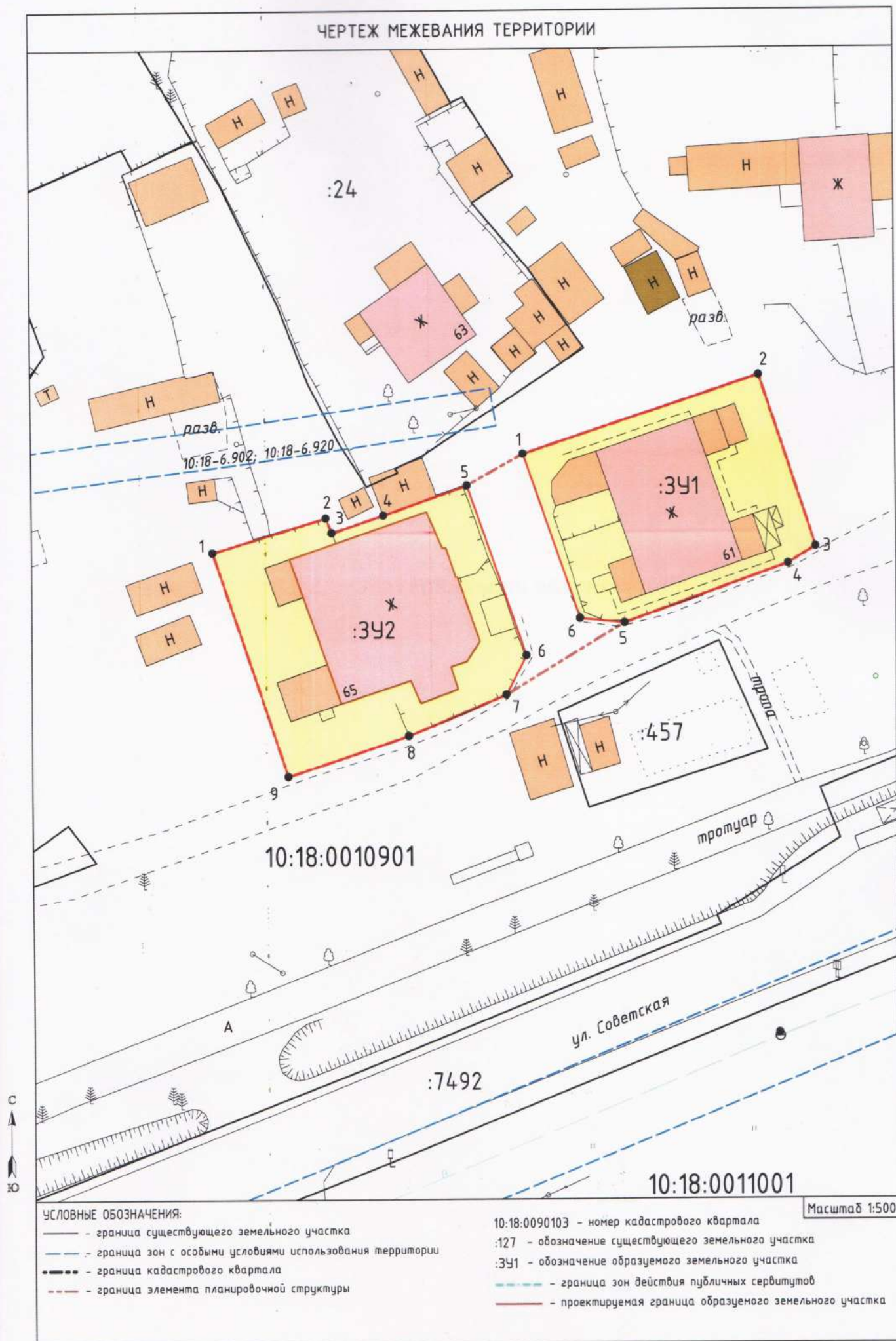
Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории приведен в таблице 3.

Таблица 3

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м.	
	X	Y
1	820 547,47	1 444 945,28
2	820 551,04	1 444 957,04
3	820 549,52	1 444 957,64
4	820 551,27	1 444 963,02
5	820 554,40	1 444 971,77
6	820 557,66	1 444 977,60
7	820 565,80	1 445 002,19
8	820 547,87	1 445 007,99
9	820 546,12	1 445 005,06
10	820 540,04	1 444 988,07
11	820 532,66	1 444 975,77
12	820 528,43	1 444 965,57
13	820 524,29	1 444 953,03

1.2. Графическая часть

ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



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
- :341 - обозначение образуемого земельного участка
- - - граница зон действия публичных сервитутов
- проектируемая граница образуемого земельного участка

Масштаб 1:500

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»;
- 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 2.1.4.1110-02 «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 Лоухского городского поселения, утвержденный Решением от 22.02.2013 № 110 XXIII Сессии Совета Лоухского городского поселения II созыва;
- Правила землепользования и застройки Лоухского городского поселения, утвержденные Решением от 22.02.2013 № 111 XXIII Сессии Совета Лоухского городского

поселения II созыва (в редакции Решения от 26.12.2024 № 13 IV сессии Совета Лоухского городского поселения VI 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 соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости.

Проектом предусматривается формирование двух земельных участков, занятых многоквартирными домами.

При формировании границ земельных участков 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. Лоухи Лоухского городского поселения Лоухского района Республики Карелия, в границах кадастрового квартала 10:18:0010901, на землях населенных пунктов, в территориальной зоне Ж-1 «Зона индивидуального жилищного строительства». Проект предусматривает образование двух земельных участков, на которых расположены здания многоквартирных домов по адресу Республика Карелия, Лоухский район, пгт. Лоухи, ул. Советская, д. 61 и д. 65.

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 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.

Для территории, в отношении 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 кварталы, лесотаксационные выделы и их части, публичные сервитуты в границах территории, применительно к которой подготовлен данный проект межевания территории, отсутствуют.

В соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости в форме кадастрового плана территории кадастрового квартала 10:18:0010901, а также в соответствии с градостроительной документацией Лоухского городского поселения (Генеральный план и Правила землепользования и застройки) зоны с особыми условиями территории в отношении территории, применительно к которой подготовлен данный проект, отсутствуют. В ходе выполнения работ на местности зоны с особыми условиями территории также не выявлены.

В соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны Ж-1 «Зона индивидуального жилищного строительства» предельный минимальный размер (площадь) земельных участков для вида разрешенного использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» составляет 500 кв. м., предельный максимальный размер (площадь) для данного вида разрешенного использования не установлен.

2.2 Графическая часть

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ (СУЩЕСТВУЮЩЕЕ СОСТОЯНИЕ), ЧЕРТЕЖ



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
- Ж - строение жилое огнестойкое
- ЖН - строение нежилое огнестойкое
- Ж - строение жилое деревянное
- Н - строение нежилое деревянное

Масштаб 1:500