

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,
Лоухский район, пгт. Лоухи, пер. Рабочий, д. 7**

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, 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	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 районе многоквартирного дома, расположенного по адресу: Республика Карелия, Лоухский район, пгт. Лоухи, пер. Рабочий, д. 7, разработан в виде отдельного документа в соответствии с договором подряда № 3848-25-КР от 01.08.2025.

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, 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, с учетом назначения расположенного на образуемом земельном участке объекта недвижимости (многоквартирный дом).

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	:3У1	<table><tr><th>Обозначение характерной точки</th><th>X</th><th>Y</th></tr><tr><td>1</td><td>820 624,00</td><td>1 444 830,20</td></tr><tr><td>2</td><td>820 631,58</td><td>1 444 841,80</td></tr><tr><td>3</td><td>820 634,11</td><td>1 444 849,76</td></tr><tr><td>4</td><td>820 632,92</td><td>1 444 850,16</td></tr><tr><td>5</td><td>820 635,06</td><td>1 444 855,70</td></tr><tr><td>6</td><td>820 637,40</td><td>1 444 854,75</td></tr><tr><td>7</td><td>820 640,48</td><td>1 444 865,84</td></tr><tr><td>8</td><td>820 633,25</td><td>1 444 871,52</td></tr><tr><td>9</td><td>820 611,72</td><td>1 444 876,49</td></tr><tr><td>10</td><td>820 598,38</td><td>1 444 862,99</td></tr><tr><td>11</td><td>820 592,57</td><td>1 444 839,28</td></tr></table>	Обозначение характерной точки	X	Y	1	820 624,00	1 444 830,20	2	820 631,58	1 444 841,80	3	820 634,11	1 444 849,76	4	820 632,92	1 444 850,16	5	820 635,06	1 444 855,70	6	820 637,40	1 444 854,75	7	820 640,48	1 444 865,84	8	820 633,25	1 444 871,52	9	820 611,72	1 444 876,49	10	820 598,38	1 444 862,99	11	820 592,57	1 444 839,28	1 468	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, пер. Рабочий, д. 7
Обозначение характерной точки	X	Y																																									
1	820 624,00	1 444 830,20																																									
2	820 631,58	1 444 841,80																																									
3	820 634,11	1 444 849,76																																									
4	820 632,92	1 444 850,16																																									
5	820 635,06	1 444 855,70																																									
6	820 637,40	1 444 854,75																																									
7	820 640,48	1 444 865,84																																									
8	820 633,25	1 444 871,52																																									
9	820 611,72	1 444 876,49																																									
10	820 598,38	1 444 862,99																																									
11	820 592,57	1 444 839,28																																									

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, пер. Рабочий, д. 7	1 468	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 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 "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" во исполнение ч. 6.1 ст. 30 Градостроительного кодекса РФ.

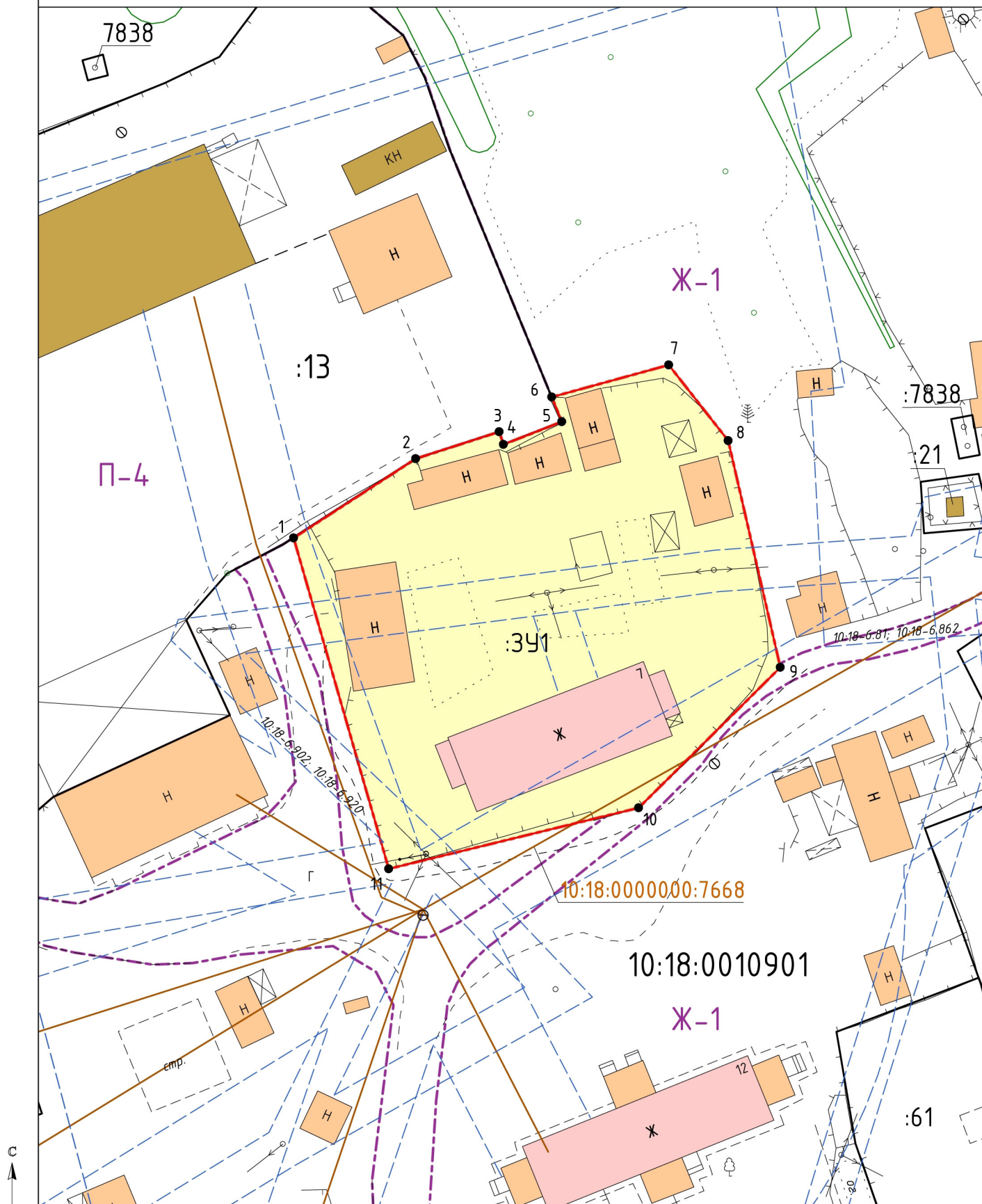
Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории приведен в таблице 3.

Таблица 3

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м.	
	X	Y
1	820 624,00	1 444 830,20
2	820 631,58	1 444 841,80
3	820 634,11	1 444 849,76
4	820 632,92	1 444 850,16
5	820 635,06	1 444 855,70
6	820 637,40	1 444 854,75
7	820 640,48	1 444 865,84
8	820 633,25	1 444 871,52
9	820 611,72	1 444 876,49
10	820 598,38	1 444 862,99
11	820 592,57	1 444 839,28

1.2. Графическая часть

ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

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

— проектируемая граница образуемого земельного участка

10:17:0030105 - номер кадастрового квартала

ЖИ - обозначение территориальной зоны

:148 - обозначение существующего земельного участка

:6921 - обозначение существующего объекта капитального строительства (по сведениям ЕГРН)

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»;
- 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 в соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости.

Проектом предусматривается формирование земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом.

При формировании границ земельного 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 одного земельного участка, на котором располагается здание многоквартирного дома по адресу: Республика Карелия, Лоухский район, пгт. Лоухи, пер. Рабочий, д. 7.

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, 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.

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 10:18:0010701, а также в соответствии с градостроительной документацией Лоухского городского поселения (Генеральный план и Правила землепользования и застройки) и иными нормативными документами территория, применительно к которой подготовлен данный проект межевания, расположена в следующих зонах с особыми условиями использования территории:

- Охранная зона объекта электросетевого хозяйства "ВЛ-0,4 кВ от ТП-11 Л-1, 2, 3, 4 Лоухи", реестровый номер границы в ЕГРН - 10:18-6.902 (частично);
- Публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства "ВЛ-0,4 кВ от ТП-11 Л-1, 2, 3, 4 Лоухи", реестровый номер границы в ЕГРН - 10:18-6.920 (частично);
- охранная зона сетей водоснабжения (частично).

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 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.

В ходе подготовки проекта выявлено пересечение границ образуемого участка с границей территориальной зоны Ж-1 согласно Правилам землепользования и застройки Лоухского городского поселения (нет в ЕГРН). Данное пересечение, очевидно, является следствием ошибки, допущенной при установлении границ территориальной зоны Ж-1 в рамках разработки Правил землепользования и застройки. Границы территориальной зоны Ж-1 в районе вышеуказанного пересечения имеют характерные очертания, которые позволяют сделать вывод о том, что установление границ территориальной зоны предполагалось по элементу уличной-дорожной сети – с обеих сторон от проезжей части пер. Рабочий, однако при соотнесении результатов геодезической съемки территории, применительно к которой подготовлен проект, установлено, что на местности границы территориальной зоны смещены к северу от проезжей части пер. Рабочий, на территорию фактического землепользования многоквартирного дома. В связи с вышеизложенным, в связи с наличием вышеуказанной ошибки в сведениях о границе территориальной зоны Ж-1, местоположение границ образуемого участка определено без учета пересечения с границами указанной территориальной зоны.

2.2 Графическая часть

The image is a technical cadastral map of a residential complex. Key elements include:

- Buildings:** Various colored polygons represent different structures. Orange rectangles are labeled 'H' (likely housing units). A large brown rectangle at the top left is labeled 'KH' (possibly a kitchen or common area). Pink rectangles are labeled 'Ж' (apartment buildings).
- Streets and Paths:** Dashed blue lines indicate roads or boundaries. A prominent dashed orange line with numbered points (1-10) traces a path through the site.
- Utility Lines:** Thin black and grey lines represent underground utilities. Some are labeled with codes like '10:18-6-802' and '10:18-6-862'.
- Identifiers:**
 - '7838' appears in the top left and middle right corners.
 - 'П-4' (Public Building 4) is written in purple on the left side.
 - 'Ж-1' (Apartment Building 1) is written in purple near the center and bottom.
 - Numerical codes like '10:18:0010901' and '10:18:0000000:7668' are placed near specific locations.
- Other Labels:** Letters like 'Г' and 'emp.' are scattered throughout, possibly indicating specific zones or equipment.

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

6921 - обозначение существующего объекта капитального строительства (по сведениям ЕГРН)

 - строение жилое деревянное

 - строение нежилое деревянное

Μαγεμαδ 1:750
