

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, пос. Сосновый, ул. Школьная, д. 10**

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	16
Материалы по обоснованию (существующее состояние), чертеж	17

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, пос. Сосновый, ул. Школьная, д. 10, разработан в виде отдельного документа (без подготовки проекта планировки территории) в соответствии с договором подряда № 3906-25-КР от 03.09.2025 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, 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 Кестеньгского сельского 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	:ЗУ1	<table><tr><th>Обозначение характерной точки</th><th>X</th><th>Y</th></tr><tr><td>1</td><td>812 188,64</td><td>1 413 048,67</td></tr><tr><td>2</td><td>812 187,10</td><td>1 413 075,45</td></tr><tr><td>3</td><td>812 179,85</td><td>1 413 075,92</td></tr><tr><td>4</td><td>812 179,54</td><td>1 413 078,78</td></tr><tr><td>5</td><td>812 165,77</td><td>1 413 078,52</td></tr><tr><td>6</td><td>812 161,71</td><td>1 413 078,00</td></tr><tr><td>7</td><td>812 162,02</td><td>1 413 075,51</td></tr><tr><td>8</td><td>812 146,32</td><td>1 413 072,78</td></tr><tr><td>9</td><td>812 150,48</td><td>1 413 035,33</td></tr><tr><td>10</td><td>812 177,64</td><td>1 413 038,31</td></tr><tr><td>11</td><td>812 177,41</td><td>1 413 048,14</td></tr></table>	Обозначение характерной точки	X	Y	1	812 188,64	1 413 048,67	2	812 187,10	1 413 075,45	3	812 179,85	1 413 075,92	4	812 179,54	1 413 078,78	5	812 165,77	1 413 078,52	6	812 161,71	1 413 078,00	7	812 162,02	1 413 075,51	8	812 146,32	1 413 072,78	9	812 150,48	1 413 035,33	10	812 177,64	1 413 038,31	11	812 177,41	1 413 048,14	1 451	Образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	Малозатяжная многоквартирная жилая застройка	Земли населенных пунктов	Российская Федерация, Республика Карелия, Лоухский муниципальный район, Кестеньгское сельское поселение, пос. Сосновый, ул. Школьная, д. 10
Обозначение характерной точки	X	Y																																									
1	812 188,64	1 413 048,67																																									
2	812 187,10	1 413 075,45																																									
3	812 179,85	1 413 075,92																																									
4	812 179,54	1 413 078,78																																									
5	812 165,77	1 413 078,52																																									
6	812 161,71	1 413 078,00																																									
7	812 162,02	1 413 075,51																																									
8	812 146,32	1 413 072,78																																									
9	812 150,48	1 413 035,33																																									
10	812 177,64	1 413 038,31																																									
11	812 177,41	1 413 048,14																																									

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. Школьная, д. 10	1 451	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 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, зон с особыми условиями использования территории, зон с особыми условиями использования территории, исполнение ч. 6.1 ст. 30 Градостроительного кодекса РФ.

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

Табл

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м.	
	X	Y
1	812 188,64	1 413 048,67
2	812 187,10	1 413 075,45
3	812 179,85	1 413 075,92
4	812 179,54	1 413 078,78
5	812 165,77	1 413 078,52
6	812 161,71	1 413 078,00
7	812 162,02	1 413 075,51
8	812 146,32	1 413 072,78
9	812 150,48	1 413 035,33
10	812 177,64	1 413 038,31
11	812 177,41	1 413 048,14

чек гра
ных зон
альных
ии фо
альных
ользов
их пун
рных т
террито
докум
зон, о
ритории
ии кот

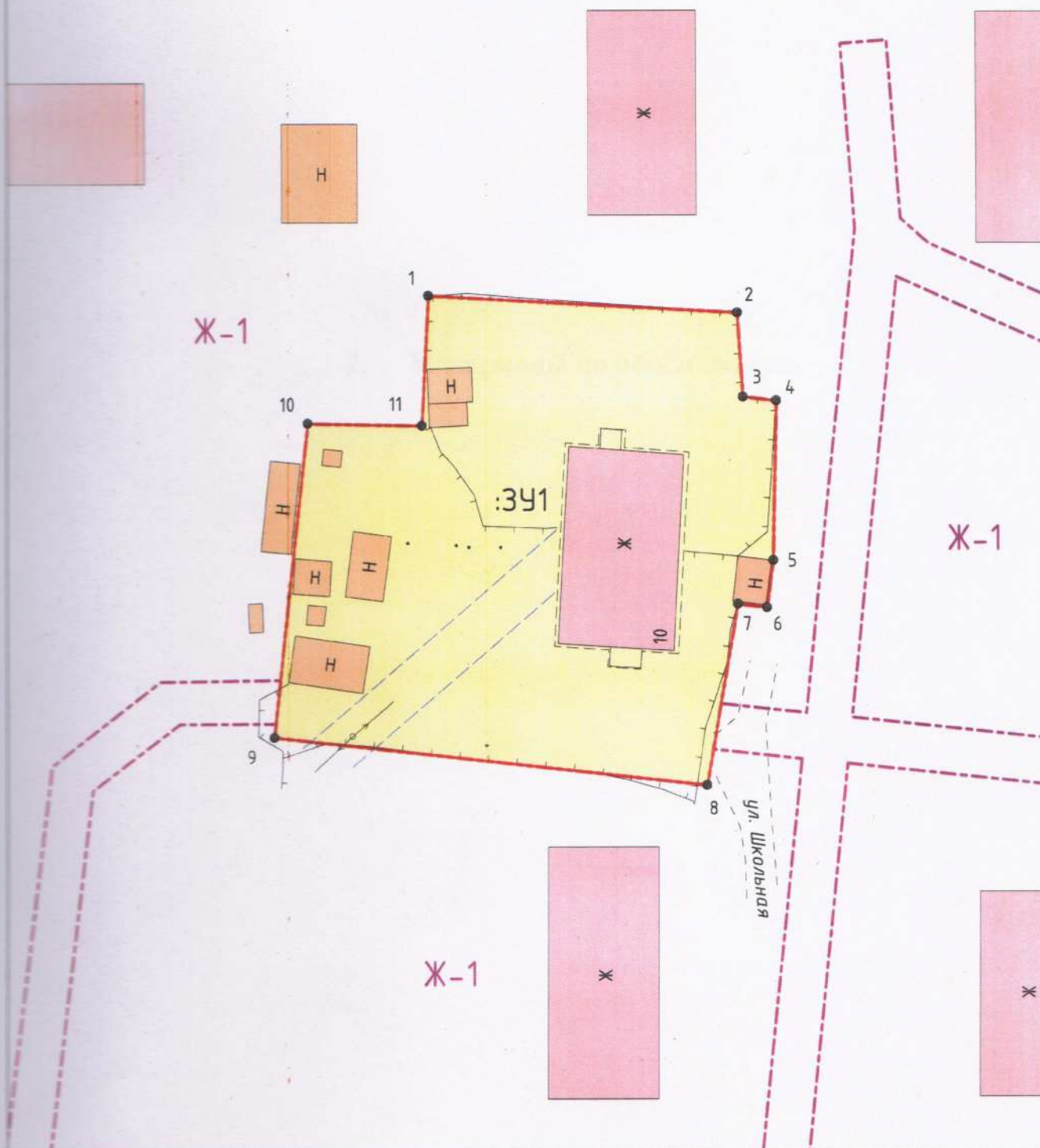
Табл

1.2. Графическая часть

ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

10:18-6.42

10:18:0090102



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

10:18:0090103 - номер кадастрового квартала

Ж-1 - обозначение территориальной зоны

:127 - обозначение существующего земельного участка

:3У1 - обозначение образуемого земельного участка

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

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 Кестеньгского сельского поселения, утвержденный Решением от 03.05.2024 № 67 X Сессии Совета Лоухского муниципального района V созыва;
- Правила землепользования и застройки Кестеньгского сельского поселения, утвержденные Решением от 25.06.2024 № 73 XI сессии Совета Лоухского муниципального района V созыва (в редакции Решения от 24.12.2024 № 106 XV 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) документов территориального планирования Лоухского муниципального района (Схема территориального планирования Лоухского муниципального района), а так соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости.

Проектом предусматривается формирование земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом.

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 пос. Сосновый Кестеньг сельского поселения Лоухского района Республики Карелия, в границах кадастрового квартала 10:18:0090102, на землях населенных пунктов, в территориальной зоне Ж-1 «индивидуального жилищного строительства». Проект предусматривает образование одного земельного участка, на котором располагается здание многоквартирного дома по адресу Республика Карелия, Лоухский район, пос. Сосновый, ул. Школьная, д. 10.

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, 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 дей-

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.

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:

- охранный зона линии 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 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 1000 кв. м., предельный максимальный размер (площадь) для данного вида разрешенного использования не установлен.

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 территории которого расположен земельный участок, образование которого предусмотрено данным проектом, является населенным пунктом в составе Кестеньгского сельского поселения.

В соответствии со ст. 84 Земельного кодекса РФ установление, изменение границ городских и сельских населенных пунктов осуществляются в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности.

Границы населенного пункта пос. Сосновый установлены Генеральным планом Кестеньгского сельского поселения, утвержденным Решением от 03.05.2024 № 67 X Сессии Совета Лоухского муниципального района V созыва.

Территория, в отношении которой подготовлен данный проект, расположена в границах населенного пункта пос. Сосновый согласно Генеральному плану Кестеньгского сельского поселения. 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 01.01.2016 года и зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости, выявлено пересечение границ указанного земельного участка с границами лесного участка, данное обстоятельство не является препятствием для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на указанный земельный участок.

Согласно Постановлению Правительства Республики Карелия от 10.11.2008 № 227 «О разграничении имущества, находящегося в муниципальной собственности Лоухского муниципального района» право собственности Кестеньгского сельского поселения на земельный участок по адресу: Республика Карелия, Лоухский район, пос. Сосновый, ул. Школьная, возникло со дня вступления в силу указанного постановления, то есть до 01.01.2016

Впоследствии в отношении расположенных в указанном жилом доме жилых помещений (квартир) в ЕГРН были зарегистрированы права собственности.

В соответствии с ч. 1 ст. 287.2. Гражданского кодекса Российской Федерации государственная регистрация прав на образованные в здании или сооружении помещения (или) машино-места право собственности на здание, сооружение в целом прекращается.

Расположенное на образуемом земельном участке здание является многоквартирным домом. В силу ч. 5 ст. 40 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственная регистрация права собственности на многоквартирный дом не осуществляется. Вместе с тем, в силу ч. 1 ст. 42 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственная регистрация возникновения, перехода, прекращения, ограничения права на жилое или нежилое помещение в многоквартирных домах и обременения такого помещения одновременно является государственной регистрацией возникновения, прекращения, ограничения неразрывно связанных с ним права общей долевой собственности на такое помещение.

на общее имущество и обременения такого имущества. В силу ст. 290 Гражданского кодекса РФ собственникам помещений, машино-мест в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения многоквартирного дома, несущие и не несущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование многоквартирного дома, расположенное за пределами или внутри помещений, обслуживающее более одного помещения, машино-места в многоквартирном доме.

Таким образом, наличие зарегистрированных прав на помещения в многоквартирном доме подразумевает и наличие зарегистрированных прав на общее имущество в многоквартирном доме, в том числе, и на конструктивные элементы, из которых состоит многоквартирный дом.

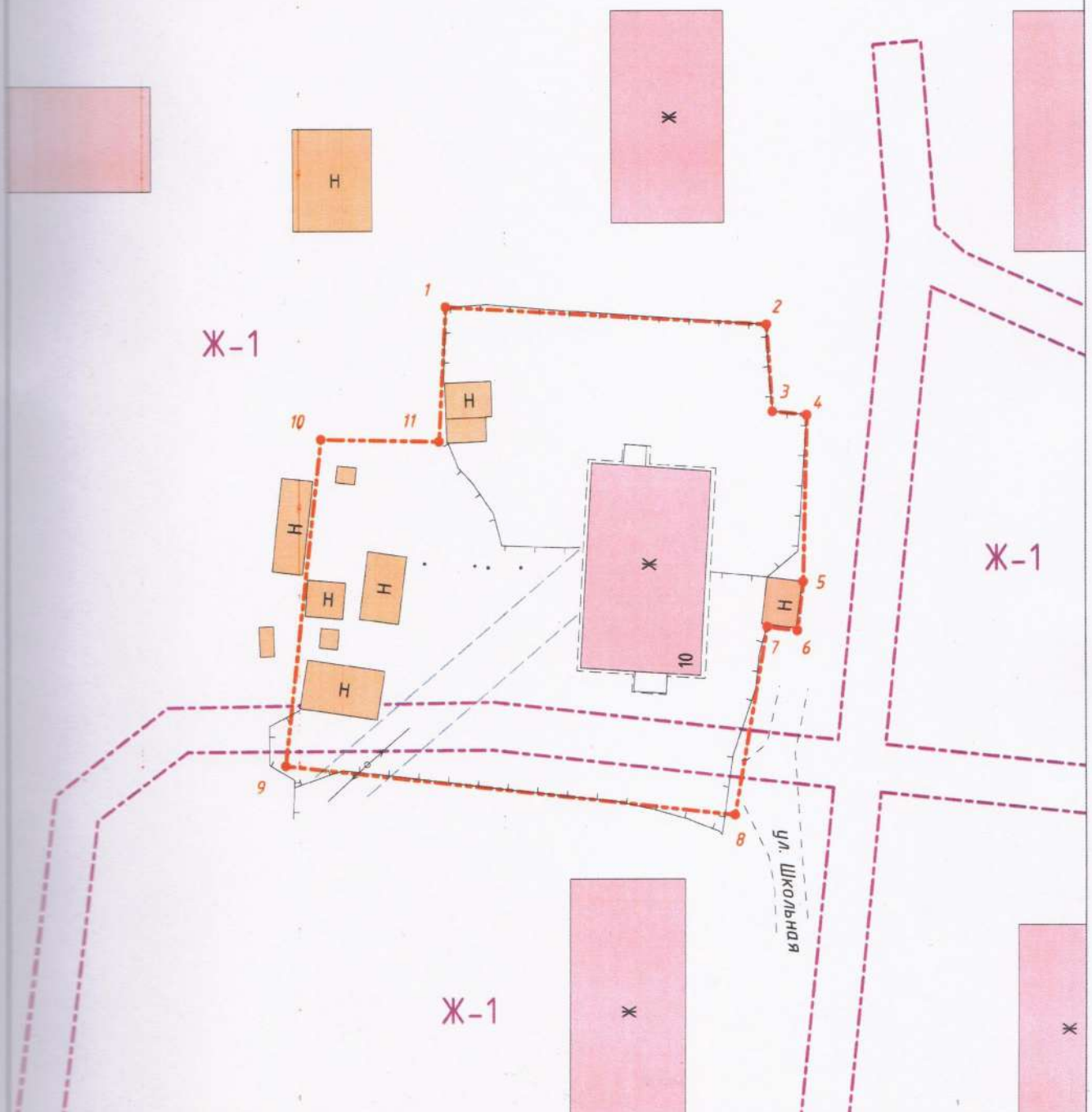
С учетом возникновения права собственности на указанный жилой (многоквартирный) дом до 01.01.2016 и последующей регистрации в ЕГРН прав собственности на расположенные в нем жилые помещения (квартиры), данный объект недвижимости, расположенный на образуемом участке, отвечает требованиям ч. 2 ст. 60.2. Федерального закона от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости», и пересечение границ образуемого участка с границей Лоухского лесничества не препятствует осуществлению кадастрового учета.

Также в силу ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ в существующей застройке поселений земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме. С учетом вышеизложенной нормы в границы участка определены с учетом местоположения хозяйственных строений, выполняющих вспомогательную функцию по отношению к многоквартирному дому и, в силу ст. 135 Гражданского кодекса РФ, следующих судьбе главного объекта (многоквартирного дома).

2.2 Графическая часть

10:18-6.42

10:18:0090102



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

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

- ЖЖ - строение жилое огнестойкое
- ЖН - строение нежилое огнестойкое

10:18:0090103 - номер кадастрового квартала

Ж-1 - обозначение территориальной зоны

127 - обозначение существующего земельного участка

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

- ЖЖ - строение жилое деревянное
- ЖН - строение нежилое деревянное

Масштаб 1:500