

Общество с ограниченной ответственностью

Земля и Право

295021, Республика Крым
г. Симферополь, ул. Данилова, д. 43 оф. 30
ОГРН: 1179102004080, ИНН/КПП: 9102225169/910201001

Тел.: +7(978)048-1198
+7(978)713-7775
E-mail: OOO_Zemlya_pravo@mail.ru

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

**По адресу: Республика Крым, г.Симферополь,
ул. Мало-Фонтанная, д.52.**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

07.17 - ПМ

г. Симферополь
2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью

Земля и Право

295021, Республика Крым
г. Симферополь, ул. Данилова, д. 43 оф. 30
ОГРН: 1179102004080, ИНН/КПП: 9102225169/910201001

Тел.: +7(978)048-1198
+7(978)713-7775
E-mail: ООО_Zemlya_pravo@mail.ru

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

По адресу: Республика Крым, г.Симферополь,
ул. Мало-Фонтанная, д.52.

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

07.17 – ПМ

Директор: Малинина Н.Ю.

Главный архитектор проекта: Сарсумат М.А.

Изм.	№ док.	Подп.	Дата

г. Симферополь

2017 г.

СОДЕРЖАНИЕ

I. Основная часть проекта межевания территории

- 1. Общие положения.....3**
- 2. Исходные данные, используемые в проекте межевания территории...4**
- 3. Формирование земельного участка.....5**
- 4. Красные линии.....7**

II. Материалы по обоснованию проекта межевания территории

- 1. Зоны действия публичных сервитутов.....7**
- 2. Объекты культурного наследия.....8**
- 3. Особо охраняемые природные территории.....8**
- 4. Линии регулирования застройки.....8**
- 5. Объект капитального строительства.....8**

III. Графическое приложение.

IV. Исходные данные и приложения.

I. Основная часть проекта межевания территории.

1. Общие положения.

Проект межевания территории для размещения объекта «Многоквартирный жилой дом» по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Малофонтанная, д.52 разработан на основании:

- Постановления Администрации города Симферополь Республики Крым № 2777 от 17.08.2017 «О разрешении подготовки документации по межеванию территории земельного участка, расположенного по улице Малофонтанная, 52 в городе Симферополе Республики Крым»;

- Технического задания на разработку проекта межевания территории земельного участка, расположенного по улице Малофонтанная, 52 в городе Симферополе Республики Крым (Приложение к постановлению Администрации города Симферополь Республики Крым № 2777 от 17.08.2017).

- Договор №4 на проведение проектно-изыскательных работ (проект выполнен на материалах топографической съемки М1:1000).

При разработке использовались:

1. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ.

2. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ.

3. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

4. «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», утв. Приказом Минрегиона РФ от 30.12.2016 № 1034/пр. проектирования Республики Крым в действующей редакции;

5. Временные правила землепользования и застройки территории муниципального образования городского округа Симферополь (город Симферополь) Республики Крым.

6. Генеральный план муниципального образования городского округа Симферополь Республики Крым.

7. СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах» утверждены приказом Минземстроя РФ от 26.08.1998 №59.

8. Проект планировки и проект межевания территории улично-дорожной сети и территорий общественного пользования города Симферополь муниципального образования городской округ Симферополь.

Подготовка проекта межевания осуществлена применительно к застроенной территории, расположенной в границе элемента планировочной структуры.

Цель разработки проекта межевания:

1. Установление границы земельного участка.

2. Формирование земельного участка, как объекта государственного учета объектов недвижимости и государственной регистрации прав на них.

Основными задачами проекта межевания территории являются:

1. Формирование границ земельного участка, предназначенного для размещения многоквартирного дома.

2. Координирование объекта землепользования.

3. Определение вида разрешенного использования образуемого земельного участка.

4. Соблюдение общественных, частных интересов и прав, затрагиваемых при формировании земельного участка для размещения многоквартирного дома.

2. Исходные данные, используемые в проекте межевания территории.

Исходными данными для разработки проекта межевания территории являются:

1. Топографическая съемка.
 2. Выкопировка из карты градостроительного зонирования временных Правил землепользования и застройки территории муниципального образования городского округа Симферополь (город Симферополь) Республики Крым.
 3. Проект планировки и проект межевания территории улично-дорожной сети и территорий общественного пользования города Симферополь муниципального образования городской округ Симферополь.
 4. Сведения государственного кадастра недвижимости (ГКН) о земельных участках, границы которых установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства.
 5. Правоустанавливающие документы (права собственности) жильцов многоквартирного жилого дома.
 - Кадастровый паспорт здания 14 ноября 2016 года № 90-02/2016-610946
 - Кадастровый паспорт здания 09 февраля 2016 года № 90-02/2016-43380
 - Кадастровый паспорт здания 23 августа 2016 года № 90-02/2016-425766
 - Кадастровый паспорт здания 01 марта 2016 года № 90-02/2016-74171
 - Кадастровый паспорт здания 11 июля 2016 года № 90-02/2016-328399
 - Свидетельство о Государственной регистрации права № 90-90/016-90/016/001/2016-1397/1
 - Свидетельство о Государственной регистрации права № 90-90/016-90/016/001/2016-1396/1
 - Свидетельство о Государственной регистрации права № 90-90/016-90/016/901/2016-540/1
 - Технический паспорт на квартиру № 1 в жилом доме №52 литер «А», ул. Мало-Фонтанная, г. Симферополь.
 - Технический паспорт на квартиру № 4 в жилом доме №52 литер «Б», ул. Мало-Фонтанная, г. Симферополь.
 - Технический паспорт на квартиру № 2 в жилом доме №52, ул. Мало-Фонтанная, г. Симферополь.
 - Технический паспорт на квартиру № 5 в жилом доме №52, ул. Мало-Фонтанная, г. Симферополь от 27 ноября 2013 года.
 - Договор купли продажи квартиры №1 лит «А» от 25 мая 2004 года, зарегистрирован в реестре за № 2101
 - Договор купли продажи квартиры №4 лит «Б» от 19.06.2009 года, зарегистрирован в реестре за № 2-54
 - Договор купли продажи квартиры №2 от 29 марта 2017 года, зарегистрирован в реестре за № 1-615
 - Выписка о регистрации права собственности на объект недвижимости №3757221, дата 03.06.2004. Адрес объекта г. Симферополь, ул. Мало-Фонтанная, дом 52, кв. 1, литер «А».
 - Выписка из государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную Государственную регистрацию прав, дата выдачи 17.11.2016
 - Кадастровый план территории выдан Государственным Комитетом по Государственной регистрации и кадастру Республики Крым.
- В процессе разработки проекта межевания территории использовались следующие материалы и нормативно-правовые документы:
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ;

- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года N 136-ФЗ;
- Временные правила землепользования и застройки территории городского округа Симферополь (город Симферополь) Республики Крым.
- Приказ Минэкономразвития РФ от 08.12.2015 №921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке»
- другие нормативно-правовые акты.

2. Формирование земельного участка.

Настоящим проектом межевания территории предусматривается формирование земельного участка по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Мало-Фонтанная, д.52 .

В соответствии с СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах» (утверждены приказом Минземстроя РФ от 26 августа 1998 г. N 59), нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, в основу определения которого положен принцип выявления удельного показателя земельной доли для зданий разной этажности, рассчитывается путем умножения общей площади жилых помещений в данном кондоминиуме на удельный показатель земельной доли по формуле:

$$S_{\text{норм.к}} = S_{\text{к}} \times Y_{\text{з.д}}$$

где:

$S_{\text{норм.к}}$ - нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, м²;

$S_{\text{к}}$ - общая площадь жилых помещений в кондоминиуме, м²;

$Y_{\text{з.д}}$ - удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности.

Учитывая СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах» вычислена нормативная площадь земельного участка 439,9 кв.м.

Прохождение границ образуемого земельного участка обусловлено сложившейся архитектурной застройкой в границе кадастрового квартала 90:22:010222, сведения о котором содержатся в кадастровом плане территории, выданного Государственным Комитетом по Государственной регистрации и кадастру Республики Крым.

Согласно временных правил землепользования и застройки территории муниципального образования городского округа Симферополь (город Симферополь), формируемый земельный участок расположен в *территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)*. Зона предназначена для индивидуального жилого строительства, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Проект межевания территории является основанием для установления условно-разрешенного вида использования земельного участка (образованного) по адресу: ул. Малофонтанная, д.52 в городе Симферополе.

Рекомендуемый вид разрешенного использования земельного участка: малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1).

Категория земель: земли населенных пунктов.

На образуемом земельном участке располагается здание – многоквартирный жилой дом. Формирование проектной границы земельного участка выполнено в пределах существующего ограждения данной территории с учетом сложившейся градостроительной ситуации и фактического использования территории, положения границ сформированных прилегающих земельных участков, на основании сведений, полученных из Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по республике Крым.

В силу ч.1 ст.16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» №189-ФЗ от 29.12.2004г., постановления Конституционного Суда РФ от 28 мая 2010 г. N 12-П положения частей 2 и 5 статьи 16 во взаимосвязи с частями 1 и 2 статьи 36 Жилищного кодекса РФ как предусматривающие переход в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме сформированного и поставленного на кадастровый учет земельного участка под данным домом без принятия органами государственной власти или органами местного самоуправления решения о предоставлении им этого земельного участка в собственность и без государственной регистрации перехода права собственности на него признаны не противоречащими Конституции РФ, право собственности на образуемый земельный участок для обслуживания многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Малофонтанная, 52 возникает в связи с нахождением на данном земельном участке многоквартирного жилого дома.

Образуемый земельный участок имеет непосредственный *доступ* к землям (земельным участкам) общего пользования: ул. Малофонтанная.

Проектом межевания территории предлагается образовать из земель, находящихся в муниципальной собственности, один земельный участок: 90:22:010222:3У1.

Сведения о формировании земельного участка, выполненного в рамках настоящего проекта межевания территории: сведения об адресе, площади, разрешенном использовании и категории земель приведены в таблице 1.

Таблица 1

Обозначение на схеме	90:22:010222:3У1
Адрес участка	Российская Федерация, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Малофонтанная, д. 52
Площадь участка	605 кв.м.
Рекомендуемый вид разрешенного использования	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка 2.1.1
Категория земель	Земли населенных пунктов
Территориальная зона	Ж-1

Согласно Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства РФ от 13.08.06г № 491, в состав общего имущества включается:

- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом с элементами благоустройства и озеленения;
- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный жилой дом.

Сведения о координатах точек образуемого земельного участка для его оформления и признания его объектом недвижимости в установленном Законом порядке, приведены в таблице 2.

Таблица 2

Система координат: СК 1963 г.

Обозначение участка	№ точки	X	Y	Площадь
ЗУ1	н1	4 970 297,495	5 190 456,073	605,0
	н2	4 970 307,108	5 190 462,487	
	н3	4 970 312,432	5 190 465,437	
	н4	4 970 317,826	5 190 468,400	
	н5	4 970 315,997	5 190 471,730	
	н6	4 970 313,560	5 190 476,168	
	н7	4 970 311,588	5 190 479,745	
	н8	4 970 310,183	5 190 482,107	
	н9	4 970 311,208	5 190 482,716	
	н10	4 970 309,751	5 190 485,166	
	н11	4 970 307,302	5 190 489,282	
	н12	4 970 296,495	5 190 482,854	
	н13	4 970 296,164	5 190 483,410	
	н14	4 970 283,104	5 190 474,623	
	н15	4 970 286,405	5 190 470,368	
	н16	4 970 289,100	5 190 466,894	

5. Красные линии.

Красные линии приняты в соответствии с проектом планировки и проектом межевания территории улично-дорожной сети и территорий общественного пользования города Симферополь муниципального образования городской округ Симферополь.

II. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.

1. Зоны действия публичных сервитутов.

В соответствии со сведениями государственного кадастра недвижимости в пределах границ проектируемого объекта публичные сервитуты не установлены.

В пределах образуемого земельного участка следующие обременения:

- 1.охранная зона канализации площадь 215,8 кв.м;
- 2.охранная зона водоснабжения площадь 572 кв.м;
- 3.охранная зона систем электроснабжения площадь 228,7 кв.м.

2. Объекты культурного наследия.

В пределах проектируемого земельного участка объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр, либо выявленные объекты культурного наследия отсутствуют.

3. Особо охраняемые природные территории.

В пределах проектируемого земельного участка особо охраняемые природные территории отсутствуют.

4. Линии регулирования застройки.

Линии регулирования застройки - линии, определяющие место допустимого размещения зданий, строений, сооружений, которые приняты в соответствии с Временными Правилами землепользования и застройки муниципального образования городской округ (город Симферополь).

5. Объект капитального строительства.

Здание существующего жилого дома 1-о этажное. Данные о существующих объектах недвижимости, находящихся в собственности у жильцов, отражены в исходных данных и приложениях в виде копий документов, подтверждающих права собственности на квартиры.

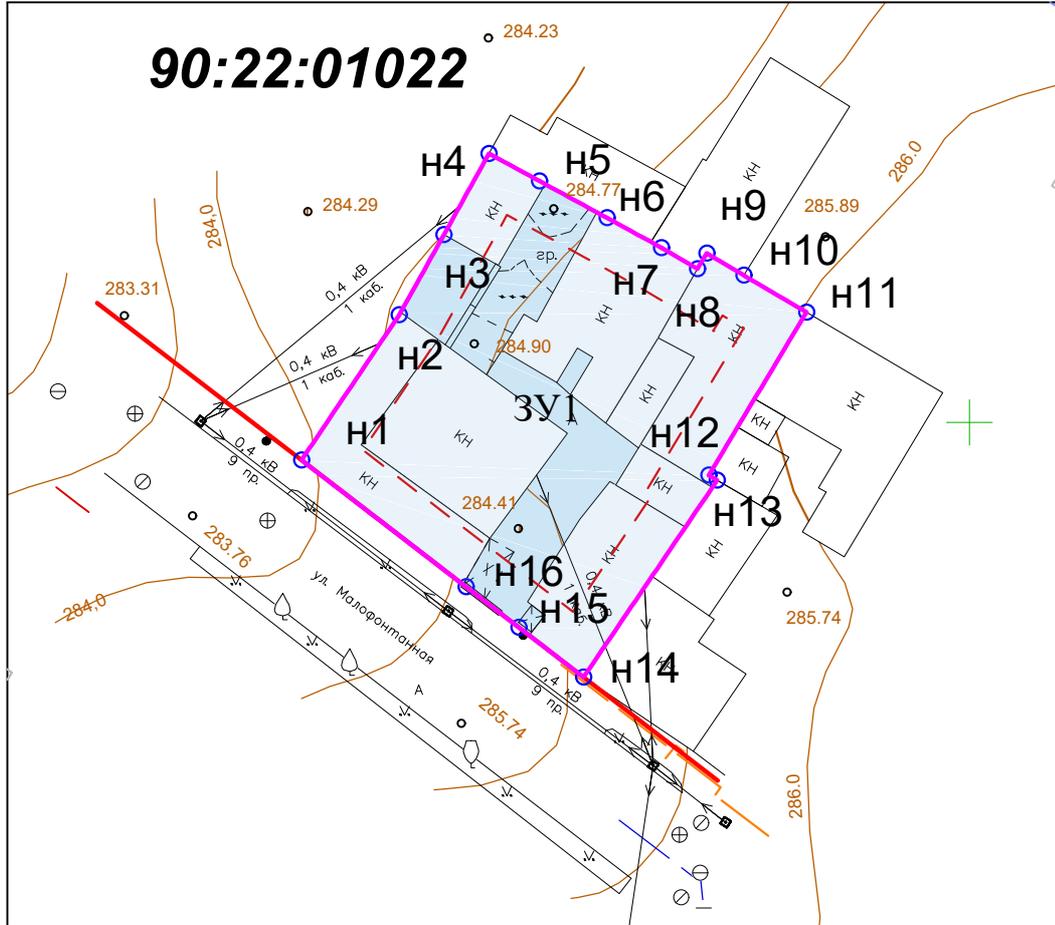
Технико-экономические показатели проекта межевания

№ п.п	Наименование показателей	Ед. изм.	Современное состояние на 2017г
1	Площадь проектируемой территории всего	кв.м	605
2	Территория подлежащая межеванию. В том числе:		
	Территории застройки малоэтажными жилыми домами	кв.м	309
	Территории застройки нежилыми зданиями	кв.м	105.8
3	Зеленые насаждения, проезды	кв.м	190.2

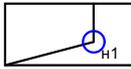
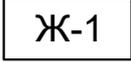
III.Графическое приложение.

Проект межевания территории

Чертеж межевания территории М 1:500



Условные обозначения

	Красные линии		Поворотные точки участка
	Границы участка		Территориальная зона застройки жилыми малоэтажными домами
	Линия регулирования застройки		

Основные характеристики участка

Обозначение на схеме	ЗУ1
Адрес участка	Российская Федерация, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Мало-Фонтанная, д. 52
Площадь участка	605
Рекомендуемый вид разрешенного использования	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код – 2.1.1)
Категория земель	Земли населенных пунктов
Территориальная зона	Ж-1

Система координат СК 1963г.
Система высот Балтийская

				Проект межевания территории по адресу: Российская Федерация, республика Крым, г. Симферополь, ул. Мало-Фонтанная, д. 52				
Изм.	Лист	ФИО	Подп.	Дата	Российская Федерация, республика Крым, г. Симферополь, ул. Мало-Фонтанная, д. 52	Стадия	Лист	Листов
Директор		Малинина Н.Ю.				ПМ	2	2
Пров.		Малинина Н.Ю.						
исп.		Сарсумат М.А.						
исп.		Алексишин С.Н.			Чертеж межевания территории Масштаб 1:500	ООО "Земля и право" г. Симферополь 2017г.		