ООО «ПРОМЭНЕРГО»

295001, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Некрасова, 14
ОГРН 1097746553398, ИНН/КПП 7708705280/910201001,
тел. +7 (978) 821-91-00, e-mail: simf-proekt@mail.ru

Заказчики: Гостев Анатолий Анатольевич
Договор № 07/18-ПМ от 09.01.2018

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, г.Симферополь, ул.Гогля,36

Директор _____ **Малодыренко Д.Ю.**

г. Симферополь
2018г.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, г.Симферополь, ул.Гоголя,36

Директор	Малодыренко Д.Ю.
Главный инженер проекта	Вальчук Е.С.
Главный архитектор проекта	Гладун Е.В.
Исполнитель	Бессмертная В.А.

СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование	Стр.	Примеч.
	Текстовая часть		
1	Пояснительная записка	4-6	
2	Расчет нормативного размера земельного участка	7	
3	Основные характеристики участка	8	
	Основные технико-экономические показатели проекта межевания	9	
4	Ведомость координат поворотных точек	10	
	Графическая часть		
1	Чертеж межевания территории	11	
2	Чертеж межевания территории	11а	
3	Чертеж межевания территории	12	
4	Чертеж межевания территории	12а	
5	Топографический план земельного участка	12б	
	Приложения		
1	Копии выписок из реестра членов саморегулируемой организации	13-14	
2	Копия выписки из ЕГРЮ	15-17	
3	Копия свидетельства о постановке на учет Российской организации в налоговом органе	18	
4	Копия свидетельства о государственной регистрации юридического лица	19	

Пояснительная записка

Проект межевания территории многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, г.Симферополь, ул. Гоголя,36 разработан ООО «Промэнерго» на основании постановления Администрации города Симферополя от 28 июня 2017 № 2040 и договора от 09.01.2018 № 07/18-ПМ.

Согласно части 1 статьи 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки образуются, в том числе из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В соответствии с частью 3 статьи 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами.

Проектируемый объект расположен на территории муниципального образования городской округ Симферополь в границах кадастрового квартала 90:22:010107 на землях населенных пунктов. Площадь образуемого земельного участка равна 1929 кв.м. На образуемом земельном участке располагаются здания – многоквартирные двухэтажные и одноэтажные жилые дома и хозяйственные постройки.

Согласно Правил содержания общего имущества в многоквартирном жилом доме, утвержденных Постановлением правительства РФ от 13.08.2006 № 491, в состав общего имущества включаются:

- земельный участок, на котором расположен жилой дом, 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.

Земельный участок, согласно Временным правилам землепользования и застройки на часть территории муниципального образования городской округ Симферополь (город Симферополь) Республики Крым, утвержденным Решением Симферопольского горсовета Республики Крым от 28.04.2016 N 733 "Об утверждении Временных правил землепользования и застройки территории муниципального образования городского округа Симферополь (город Симферополь) Республики Крым" (вместе с "Временными правилами землепользования и застройки на часть территории муниципального образования городской округ Симферополь (город Симферополь) Республики Крым") расположен в территориальной зоне Ж-2 (Зона застройки

малоэтажными многоквартирными жилыми домами). Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами включают в себя участки территории города, предназначенные для размещения многоквартирных жилых домов средней этажности блокированных жилых домов высотой до четырех этажей. В зонах застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами допускается размещение объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, а также стоянок, гаражей, площадок для временной парковки автотранспорта, объектов социального, коммунально-бытового назначения, линейных и иных объектов.

Рекомендуемый вид разрешенного использования формируемого земельного участка, согласно приказу Минэкономразвития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540 – малоэтажная многоквартирная жилая застройка 2.1.1.

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 со сведениями государственного кадастра недвижимости в пределах границ проектируемого объекта публичные сервитуты не установлены. Границы зон действия публичных сервитутов проектом не предусмотрены. Имеется ограничение в виде охранной зоны линейных объектов инженерной инфраструктуры – линия электропередач на площади 3,2 кв.м. В пределах границ проектируемого земельного участка под многоквартирный жилой дом объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр, либо выявленные объекты культурного наследия отсутствуют. Для обеспечения прохода и подъезда через формируемый земельный участок предусмотрен сервитут – право ограниченного пользования земельным участком на площади 99 кв.м. (статья 23 Земельного кодекса РФ, статья 274 Гражданского кодекса РФ), на плане 90:22:010107:ЧЗУ1.

Границы и площадь образуемого земельного участка обусловлены сложившейся архитектурной застройкой в границах кадастрового квартала 90:22:010101, сведения о котором содержатся в кадастровом плане территории, выданным Государственным комитетом по государственной регистрации и кадастру Республики Крым от 04.10.2017 № 90-02/2017-620168. Площадь земельного участка (придомовой территории домовладения, расположенного в г.Симферополь, ул.Гоголя,36) согласно журналу наружных обмеров составляет 1929 кв.м.

Сформированные границы земельного участка позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживания объектов жилой застройки. Земельный участок, сформированный настоящим проектом определен для его оформления и признания объектом недвижимости в установленном законом порядке.

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 Российской Федерации от 28.05.2010г № 12-П положения частей 2 и 5 стать 16 во взаимосвязи с частями 1 и 2 статьи

36 Жилищного кодекса РФ, пунктом 3 статьи 3 и пунктом 5 статьи 36 Земельного кодекса РФ как предусматривающие переход в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном жилом 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.Гоголя,36 возникает в связи с нахождением на данном земельном участке многоквартирного жилого дома.

Формируемый земельный участок имеет непосредственный доступ к землям (земельным участкам) общего пользования – ул.Гоголя.

Многоквартирный жилой дом подключен к сетям электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения и канализации. Часть образуемого земельного участка имеет ограничение в виде охранной зоны линейного объекта инженерной инфраструктуры, а именно ЛЭП 0,4 кВ, площадью 3,2 кв.м.

Согласно сведений из Единого государственного реестра недвижимости, формируемый земельный участок имеет одного смежного землепользователя: земельный участок с кадастровым номером 90:22:010107:1398, находится в общей долевой собственности, границы уточнены.

На территории проектирования существует установленная система геодезической сети для определения координат точек земной поверхности с использованием спутниково – геодезических систем. Система определения координат: СК-63. Проект межевания выполнен в системе координат установленной на территории проектирования.

Исходными данными для разработки проекта межевания территории являются:

- Кадастровый план территории от 22.05.2018 № 90/ИСХ/2018-479830, выданный Государственным комитетом по государственной регистрации и кадастру Республики Крым.

В процессе разработки проекта межевания территории использовались следующие материалы и нормативно-правовые акты:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 36-ФЗ;
- Федеральный закон «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации № 189 – ФЗ от 29.12.29.12.2014;
- Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 03 июля 2015 г. № 218-ФЗ;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004г №190-ФЗ;
- Временные правилам землепользования и застройки на часть территории муниципального образования городской округ Симферополь (город Симферополь) Республики Крым, утвержденные Решением

Симферопольского горсовета Республики Крым от 28.04.2016 N 733 «Об утверждении Временных правил землепользования и застройки территории муниципального образования городского округа Симферополь (город Симферополь) Республики Крым» (вместе с «Временными правилами землепользования и застройки на часть территории муниципального образования городской округ Симферополь (город Симферополь) Республики Крым»);

- топографический план земельного участка, разработанный ООО «Промэнерго».

Расчет нормативного размера земельного участка.

Согласно СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах» (утверждены приказом Минземстроя РФ от 26 августа 1998г № 59), нормативный размер земельного участка в кондоминиумах, в основу определения которого положен принцип выявления удельного показателя земельной доли для здания разной этажности, рассчитывается путем умножения общей площади жилых помещений в данном кондоминиуме на удельный показатель земельной доли.

$$S_{норм.к} = S_к \times У_{з.д.},$$

Где:

$S_{норм.к}$ - нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, кв.м.;
$S_к$ – общая площадь жилых помещений в кондоминиуме, кв.м.;
$У_{з.д}$ – удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности.

Согласно «Методическим указаниям…», удельный показатель земельной доли выбирается на 1 кв.м. общей площади жилых помещений в доме, в зависимости от типа, времени и этажности постройки.

Адрес	Этажность	Жилая площадь здания, кв.м.	Удельный показатель земельной доли	Нормативный размер земельного участка, кв.м.	Проектный размер земельного участка, кв.м.
г.Симферополь, ул.Гоголя,36	2	663,2	2,84	1883	1929

Основные характеристики участка

Обозначение на схеме	:ЗУ1
Номер кадастрового квартала	90:22:010107
Адрес участка	Российская Федерация, Республика Крым, г.Симферополь, ул.Гоголя,36
Площадь участка	1929 кв.м.
Разрешенное использование	2.1.1. - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
Категория земель	Земли населенных пунктов
Территориальная зона	Ж-2 - зона застройки малоэтажными многоквартирными, блокированными жилыми домами
Способ образование земельного участка	Из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

Основные технико-экономические показатели проекта межевания

№ п/п	Наименование показателей	Единица из-ния	Современное состояние на 2018 год	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории – всего	кв.м.	-«-	-«-
2	Территории, подлежащие межеванию, в том числе *территории жилой застройки, из них: территория многоэтажной застройки территория 4-5-этажной застройки территория малоэтажной застройки в том числе малоэтажные жилые дома с приквартирными земельными участками индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками *территория объектов социального и культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения * территория объектов социального и культурно-бытового обслуживания внемикрорайонного значения *территория промышленной и коммунально-складской застройки	1929	1929	
3	Территории не подлежащие межеванию, в том числе *зеленые насаждения общего пользования *улицы, дороги, проезды, площади *прочие территории общего пользования			

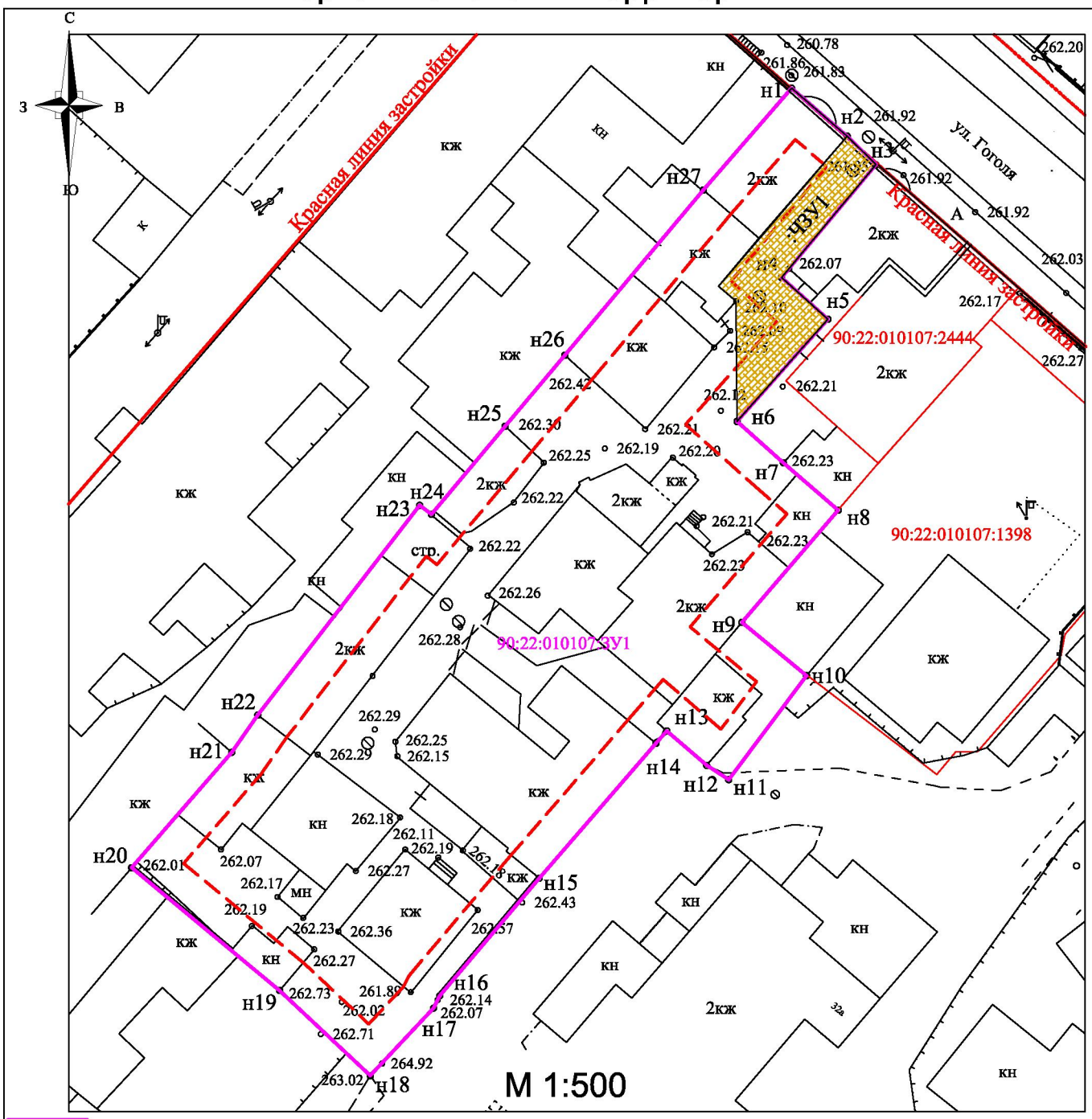
Ведомость координат поворотных точек границ
образуемого земельного участка,
расположенного по адресу:
Российская Федерация, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Гоголя,36
Система координат: 63 год

№	X	Y	Длина	Угол	Внутренний
1	4971427,07	5188907,20	6,04	130°50'17"	090°01'56"
2	4971423,12	5188911,77	3,33	134°52'42"	175°57'34"
3	4971420,77	5188914,13	12,091	219°51'58"	095°00'44"
4	4971411,49	5188906,38	5,126	132°09'12"	267°42'46"
5	4971408,05	5188910,18	11,234	221°36'29"	090°32'43"
6	4971399,65	5188902,72	5,106	131°44'43"	269°51'46"
7	4971396,25	5188906,53	5,948	130°50'30"	180°54'14"
8	4971392,36	5188911,03	12,171	220°32'06"	090°18'24"
9	4971383,11	5188903,12	6,883	129°31'04"	271°01'02"
10	4971378,74	5188908,43	10,672	216°50'54"	092°40'10"
11	4971370,19	5188902,03	2,155	302°52'44"	093°58'10"
12	4971371,36	5188900,22	4,339	310°53'16"	171°59'28"
13	4971374,20	5188896,94	1,361	220°49'46"	270°03'30"
14	4971373,17	5188896,05	14,682	220°53'06"	179°56'41"
15	4971362,07	5188886,44	12,666	220°13'42"	180°39'23"
16	4971352,40	5188878,26	1,131	206°47'29"	193°26'13"
17	4971351,39	5188877,75	7,613	223°05'02"	163°42'28"
18	4971345,84	5188872,55	10,229	313°15'26"	089°49'36"
19	4971352,84	5188865,10	15,815	309°41'23"	183°34'03"
20	4971362,94	5188852,93	12,555	040°53'54"	088°47'29"
21	4971372,43	5188861,15	3,74	035°05'33"	185°48'21"
22	4971375,49	5188863,30	21,804	037°37'17"	177°28'15"
23	4971392,76	5188876,61	1,232	128°04'44"	089°32'33"
24	4971392,01	5188877,58	9,449	039°53'27"	268°11'16"
25	4971399,25	5188883,64	7,623	039°59'53"	179°53'35"
26	4971405,09	5188888,54	17,738	039°59'30"	180°00'23"
27	4971418,68	5188899,94	11,095	040°52'13"	179°07'17"
			233,828		4500°00'00"

СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование	Стр.	Примеч.
	Текстовая часть		
1	Пояснительная записка	4-6	
2	Расчет нормативного размера земельного участка	7	
3	Основные характеристики участка	8	
	Основные технико-экономические показатели проекта межевания	9	
4	Ведомость координат поворотных точек	10	
	Графическая часть		
1	Чертеж межевания территории	11	
2	Чертеж межевания территории	12	
	Приложения		
1	Копия постановления Администрации города Симферополя от 28.06.2017 № 2040	13	
2	Копия технического задания	14-16	
3	Копии правоустанавливающих документов на объекты капитального строительства	17-40	
4	Копия протокола общего собрания собственников помещений	41	
5	Копия справки	43	
6	Копия технических условий и договоров	44-51	
7	Копии выписок из реестра членов саморегулируемой организации	52-53	
8	Копия выписки из ЕГРЮ	54-56	
9	Копия свидетельства о постановке на учет Российской организации в налоговом органе	57	
10	Копия свидетельства о государственной регистрации юридического лица	58	

Чертеж межевания территории



- вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения

н1 ● - вновь образованная характерная точка границы, сведения о которой достаточны для определения ее положения на местности

- красные линии

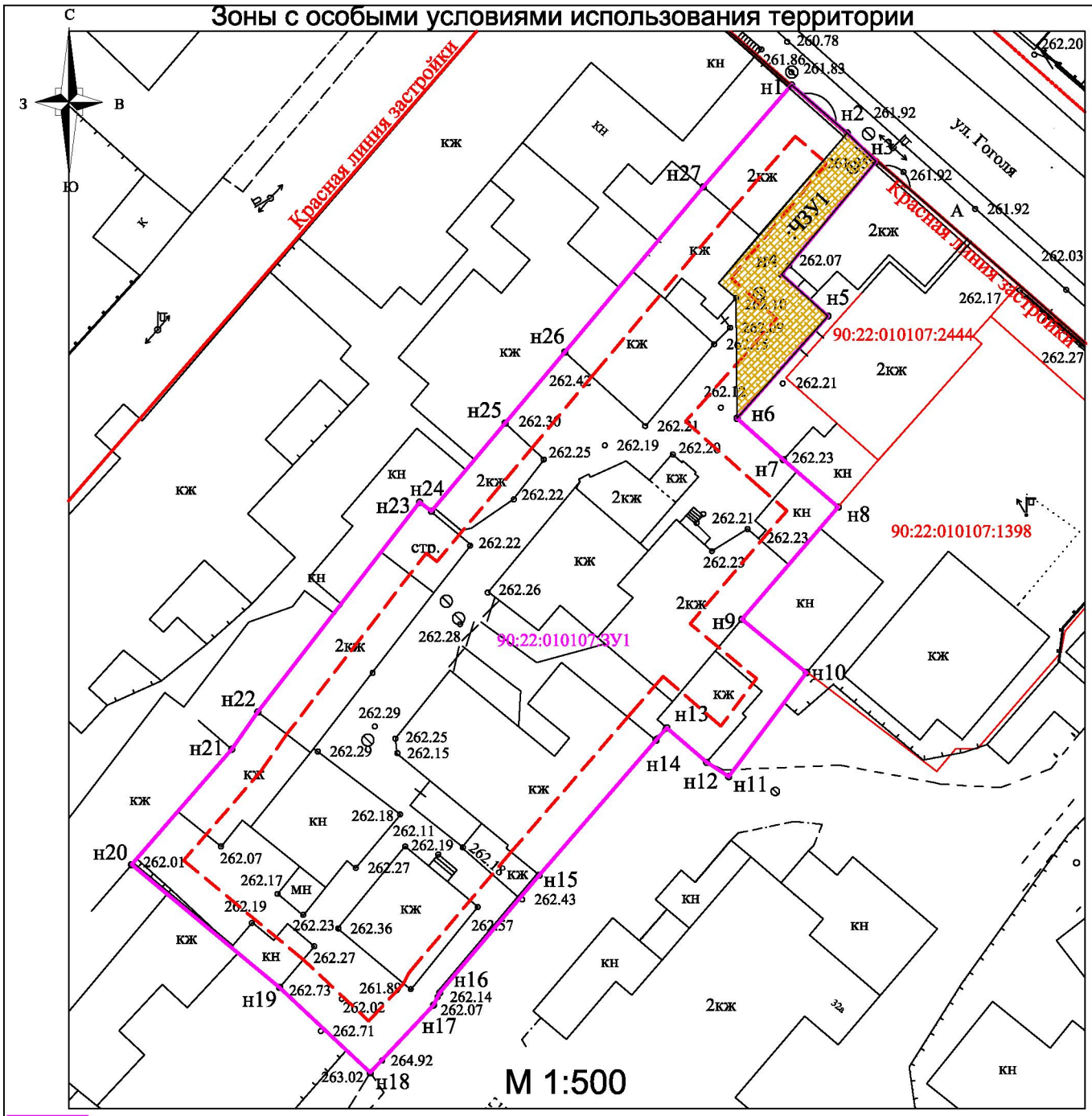
- линии регулирования застройки

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

	Фамилия	Подпись	Дата				
Директор	Малодыренко Д.Ю.			Республика Крым г. Симферополь, ул. Гоголя, 36			
				Проект межевания территории	Стадия	Лист	Листов
					П	1	1
Исполн.	Петренко М.В.			Чертеж межевания территории М 1:500	ООО "Промэнерго"		

Чертеж межевания территории.

Зоны с особыми условиями использования территории



- вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения

н1 ● - вновь образованная характерная точка границы, сведения о которой достаточны для определения ее положения на местности

- красные линии

- линии регулирования застройки

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

	Фамилия	Подпись	Дата
Директор	Малодыренко Д.Ю.		
Исполн.	Петренко М.В.		

Республика Крым

г. Симферополь, ул. Гоголя, 36

Проект межевания территории М 1:500	Стадия	Лист	Листов
	П	1	1

Чертеж межевания территории

Зоны с особыми условиями использования территории

ООО "Промэнерго"

М 1:500

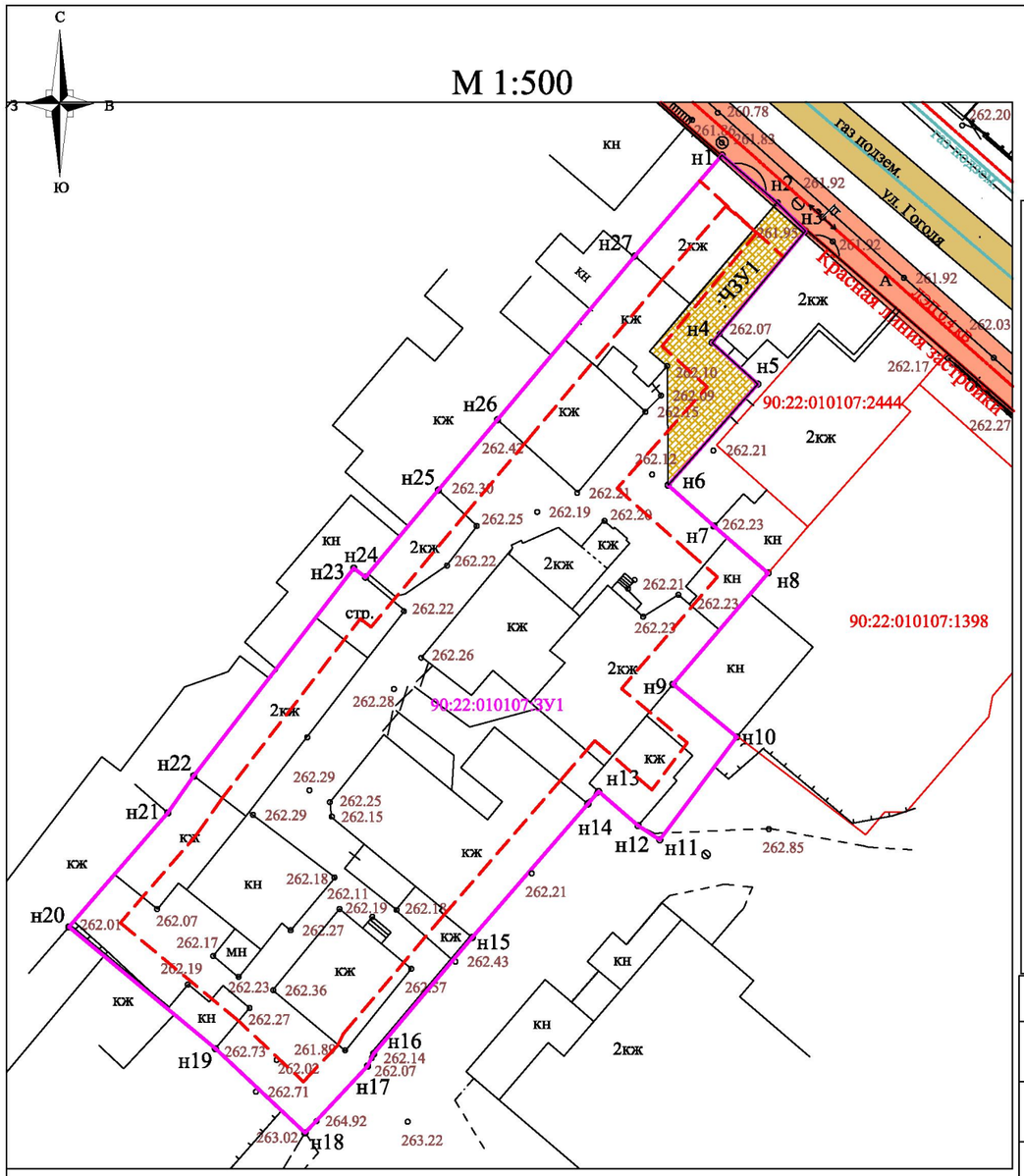


Схема расположения земельного участка в границах элемента планировочной структуры (квартале)

М 1:5 000

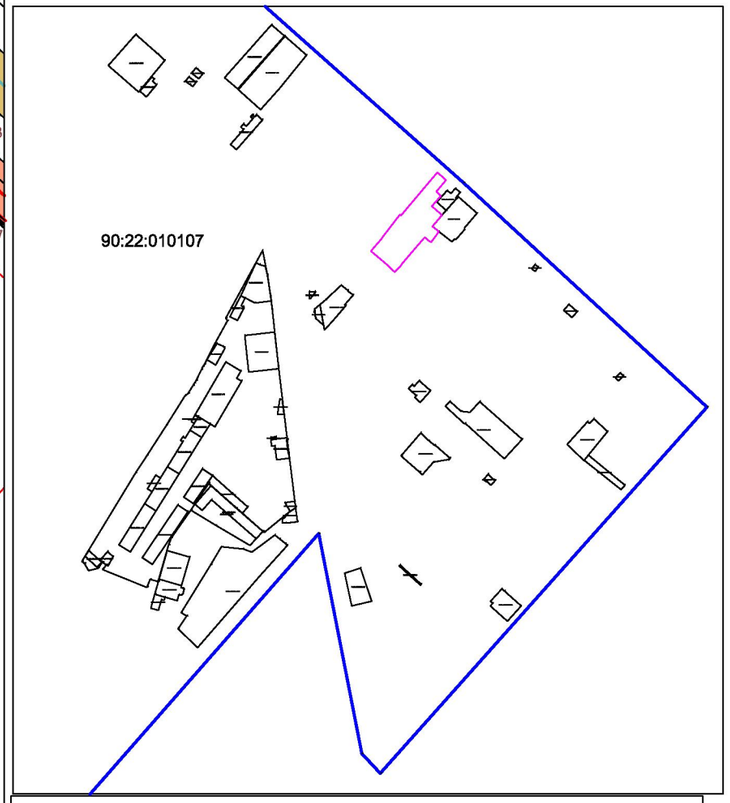
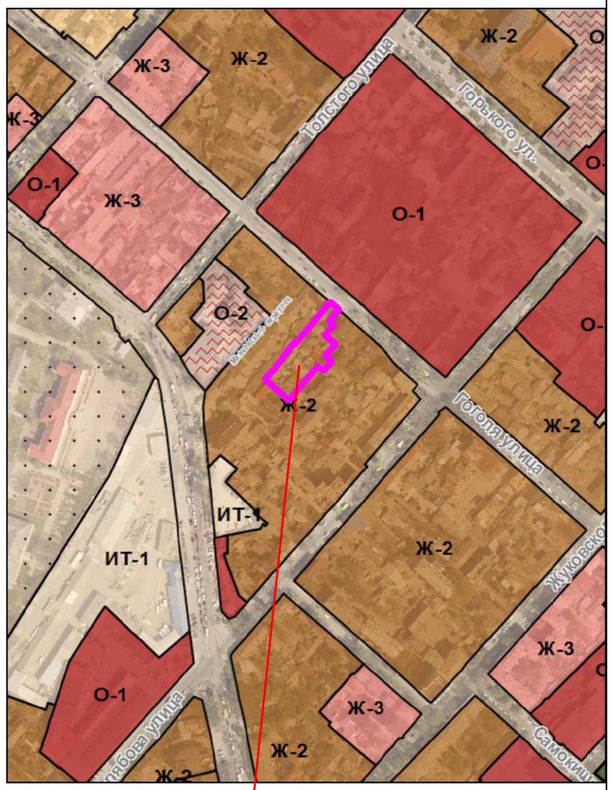


Схема расположения земельного участка на карте градостроительного зонирования

М 1:5 000



испрашиваемый земельный участок

Основные характеристики участка	
Адрес участка	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Гоголя, 36
Площадь участка	1929 кв.м.
Разрешенное использование	Зоны застройки малоэтажными многоквартирными, блокированными жилыми домами
Категория земель	земли населенных пунктов
Территориальная зона	Ж-2

Республика Крым

Красные линии в пределах ПМТ - отсутствуют

Территории объектов культурного наследия в пределах ПМТ - отсутствуют

Зоны действия публичных сервитутов в пределах ПМТ - отсутствуют

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
- граница кадастрового квартала
- :ЗУ1 - обозначение образуемого земельного участка
- :489 - кадастровый номер земельного участка в кадастровом квартале
- 90:22:010101 - номер кадастрового квартала
- н1 ● - вновь образованная характерная точка границы, сведения о которой достаточны для определения ее положения на местности
- Ж-1 - терреториальная зона на карте градостроительного зонирования
- утверждаемые красные линии
- линии отступа от красных линий
- охранная зона ЛЭП 0.4 кВ
- охранная зона газопровода
- сервитут 99 кв.м.

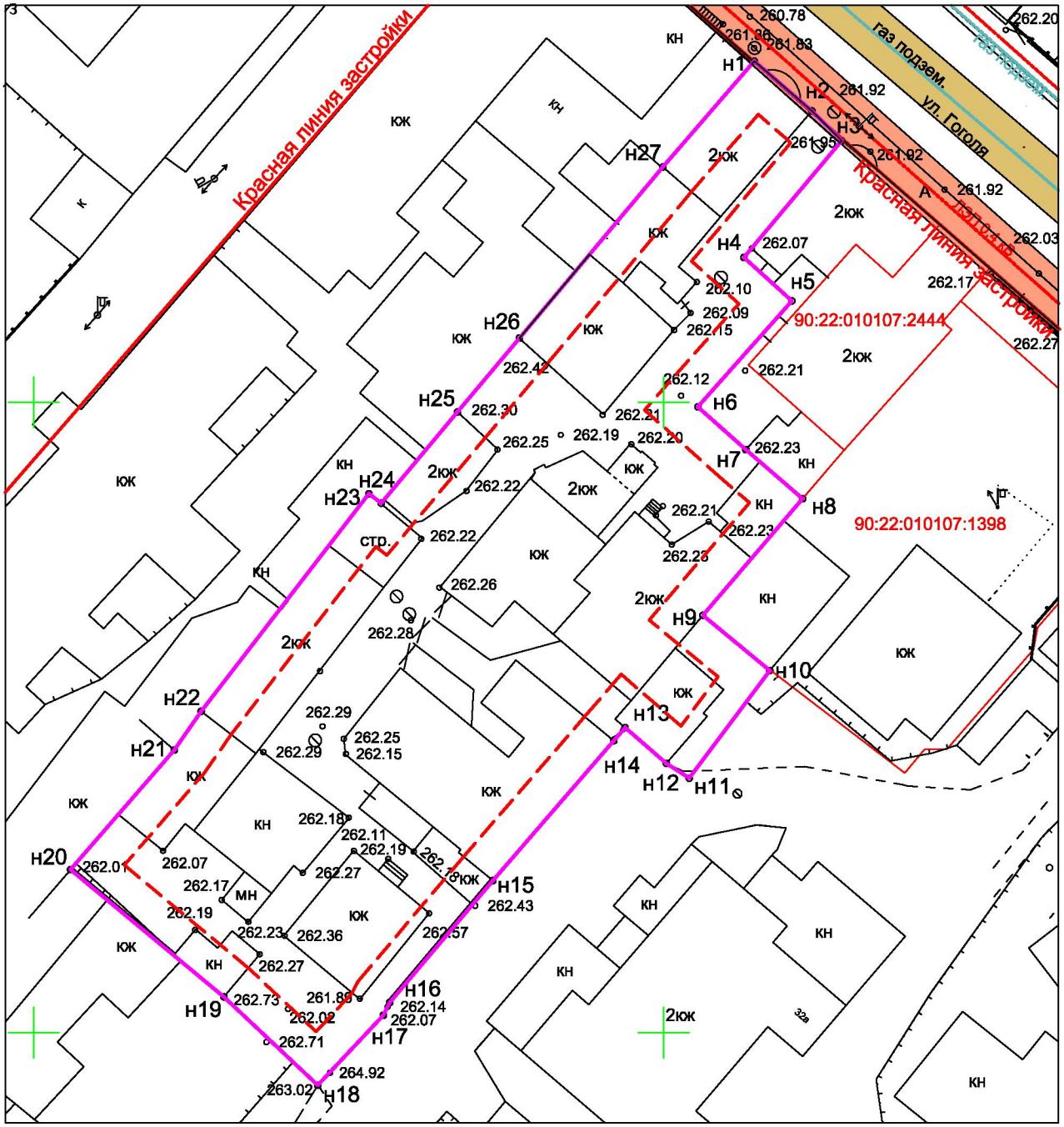
	Фамилия	Подпись	Дата
Директор	Малодыренко Д.Ю.		
ГИП	Вальчук Е.С.		
Исполн.	Петренко М.В.		

Республика Крым

г. Симферополь, ул. Гоголя, 36

Проект межевания территории	Стадия	Лист	Листов
	П	1	1
Чертеж межевания территории М 1:500	ООО "Крымспецкадастр"		

Топографический план земельного участка



МАСШТАБ 1:500

Система координат СК 63

Система высот Балтийская

	Фамилия	Подпись	Дата				
				Республика Крым, г. Симферополь, ул. Гоголя, 36			
Директор:	Малодыренко Д.Ю.						
					Масштаб	Лист	Листов
Исполнил:	Петренко М.В.				1:500	1	1
				Топографический план земельного участка	ООО "ПРОМЭНЕРГО" г. Симферополь		