

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](mailto:OOO_Zemlya_pravo@mail.ru)

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

для размещения объекта:

«Многоэтажный многоквартирный  
жилой дом»

По адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул.  
Миллера, ба.

**ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

Директор:

Главный архитектор проекта:

Малыгина Н.Ю.

Сарсумат М.А.

21.17 - ПМ

| Имя | 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.....4
4. Красные линии.....8

### II. Материалы по обоснованию проекта межевания территории

1. Зоны действия публичных сервитутов.....9
2. Объекты культурного наследия.....11
3. Особо охраняемые природные территории.....11
4. Линии регулирования застройки.....11
5. Объект капитального строительства.....11

### III. Графическое приложение.

### IV. Исходные данные и приложения.

## **I. Основная часть проекта межевания территории.**

### **1. Общие положения.**

Проект межевания территории для размещения объекта «Многоэтажный жилой дом» по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, город Симферополь, улица Миллера ба, разработан на основании:

- Постановления Администрации города Симферополь Республики Крым № 2640 от 09.08.2017 «О разрешении подготовки документации по межеванию территории земельного участка, расположенного по улице Миллера, ба в городе Симферополе Республики Крым»;
- Технического задания на разработку проекта межевания территории земельного участка, расположенного по улице Миллера, ба в городе Симферополе Республики Крым (Приложение к постановлению Администрации города Симферополь Республики Крым № 2640 от 09.08.2017).
- Договора на проведение проектно-изыскательных работ.

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 Минстрой РФ от 30.12.2010 №1034/пр.
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. Проект планировки и проект межевания территории Улично-дорожной сети и территории общественного пользования города Симферополя муниципального образования городской округ Симферополь.
8. «СП 30-101-98 Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах» утв. приказом Минземстроя РФ от 26 августа 1998 №59.

Подготовка проекта межевания осуществлена применительно к застроенной территории, расположенной в границе элемента планировочной структуры. Размер земельного участка в границе застроенной территории устанавливаются с учетом фактического землепользования.

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 (договор №21 с «Научно-производственное предприятие Экотехпром».
2. Сведения государственного кадастра недвижимости (ГКН) о земельных участках, границы которых установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства.
3. Правоустанавливающие документы (права собственности) жильцов многоквартирного жилого дома предоставленные Заказчиком.
4. Проект планировки и проект межевания территории Улично-дорожной сети и территории общественного пользования города Симферополя муниципального образования городской округ Симферополь.

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

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Временные правила землепользования и застройки территории муниципального образования 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. Миллера, 6а.

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, м<sup>2</sup>;

$S_{\text{к}}$  - общая площадь жилых помещений в кондоминиуме, м<sup>2</sup>;

$Y_{\text{з.д}}$  .. .. .

Учитывая СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах» вычислена нормативная площадь земельного участка 0,3622 га.

Прохождение границ образуемого земельного участка обусловлено сложившейся архитектурной застройкой в границе кадастрового квартала 90:22:010308, сведения о котором содержатся в кадастровом плане территории, выданного Государственным Комитетом по Государственной регистрации и кадастру Республики Крым.

Согласно временных Правил землепользования и застройки городского округа Симферополь (г. Симферополь) Республики Крым, формируемый земельный участок расположен в *территориальной зоне* застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-4).

Зоны застройки многоэтажными жилыми домами включают в себя участки территории города, предназначенные для размещения многоэтажных многоквартирных жилых домов этажностью от 9 до 16 этажей (высотой до 50 метров), а также объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

В зонах жилой многоэтажной застройки допускается размещение объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, размещение подземных гаражей и автостоянок; спортивных и детских площадок, площадок отдыха и иных объектов в случаях, предусмотренных настоящей статьей. Объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, должно быть не более 20% от общей площади помещений дома.

Рекомендуемый вид разрешенного использования: *размещение девяти - шестнадцатиэтажных многоквартирных жилых домов (код – 2.6), при сохранении средней этажности зоны до 10 этажей, в пределах квартала, микрорайона, иного элемента планировочной структуры зоны жилой застройки средней этажности.*

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 29.12.2004, 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. Миллера 6а возникает в связи с нахождением на данном земельном участке многоквартирного жилого дома.

Образуемый земельный участок имеет непосредственный доступ к землям общего пользования: улица Миллера.

Проектом межевания территории предлагается образовать один земельный участок: ЗУ1 с рекомендуемым видом разрешенного использования согласно классификатору, утвержденного Приказом Минэкономразвития №540 от 01.09.2014 с изменениями и дополнениями от 30.09.2015.

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                              | ЗУ1                                                                    |
| Адрес участка                                     | Российская Федерация, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Миллера, ба |
| Площадь участка                                   | 2880 кв.м.                                                             |
| Вид разрешенного использования земельного участка | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) код 2.6              |
| Категория земель                                  | Земли населенных пунктов                                               |
| Территориальная зона                              | Ж-4                                                                    |
| Способ образования земельного участка             | Из земель муниципальной собственности                                  |

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      | 4 968 162,87 | 5 188 546,78 | 2880,0  |
|                     | н2      | 4 968 180,71 | 5 188 559,15 |         |
|                     | н3      | 4 968 180,67 | 5 188 561,17 |         |
|                     | н4      | 4 968 173,37 | 5 188 575,35 |         |
|                     | н5      | 4 968 181,44 | 5 188 579,77 |         |
|                     | н6      | 4 968 176,17 | 5 188 590,85 |         |

|     |              |              |
|-----|--------------|--------------|
| н7  | 4 968 176,41 | 5 188 592,36 |
| н8  | 4 968 175,14 | 5 188 594,56 |
| н9  | 4 968 176,97 | 5 188 597,30 |
| н10 | 4 968 173,92 | 5 188 601,89 |
| н11 | 4 968 169,42 | 5 188 606,94 |
| н12 | 4 968 171,67 | 5 188 609,26 |
| н13 | 4 968 169,54 | 5 188 610,36 |
| н14 | 4 968 165,95 | 5 188 612,49 |
| н15 | 4 968 153,10 | 5 188 634,79 |
| н16 | 4 968 135,47 | 5 188 626,00 |
| н17 | 4 968 116,71 | 5 188 614,93 |

## 5. Красные линии.

Красные линии указаны согласно проекта планировки и проекта межевания территории улично-дорожной сети и территории общественного пользования города Симферополя муниципального образования городской округ Симферополь и откорректированы в соответствии с проектом межевания территории на листе: «Чертеж красных линий».

Таблица 3. Образующие поворотные точки красных линий  
Система координат: СК 1963 г.

| № точки | X            | Y            |
|---------|--------------|--------------|
| н1      | 4 968 153,10 | 5 188 634,79 |
| н2      | 4 968 135,47 | 5 188 626,00 |
| н3      | 4 968 116,71 | 5 188 614,93 |
| н4      | 4 968 162,87 | 5 188 546,78 |

## 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. Рассматриваемая территория имеет обременения в виде охранных зон:

1. охранные зоны водоснабжения (5м от оси);
2. охранные зоны бытовой канализации (5м от оси);
3. охранные зоны газоснабжения (2м от оси);
4. охранные зоны систем электроснабжения (2м от оси).
5. охранные зоны подземного кабеля линий электропередачи (1м от оси).
6. охранные зоны линий связи (в городах и других населенных пунктах прохождение трасс подземных кабельных линий связи определяется по табличкам на зданиях, опорах воздушных линий связи, линий электропередач, ограждениях, а также по технической

документации. Границы охранных зон на трассах подземных кабельных линий связи определяются владельцами или предприятиями, эксплуатирующими эти линии).

7. охранные зоны теплотрассы (5 от оси) 451 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.

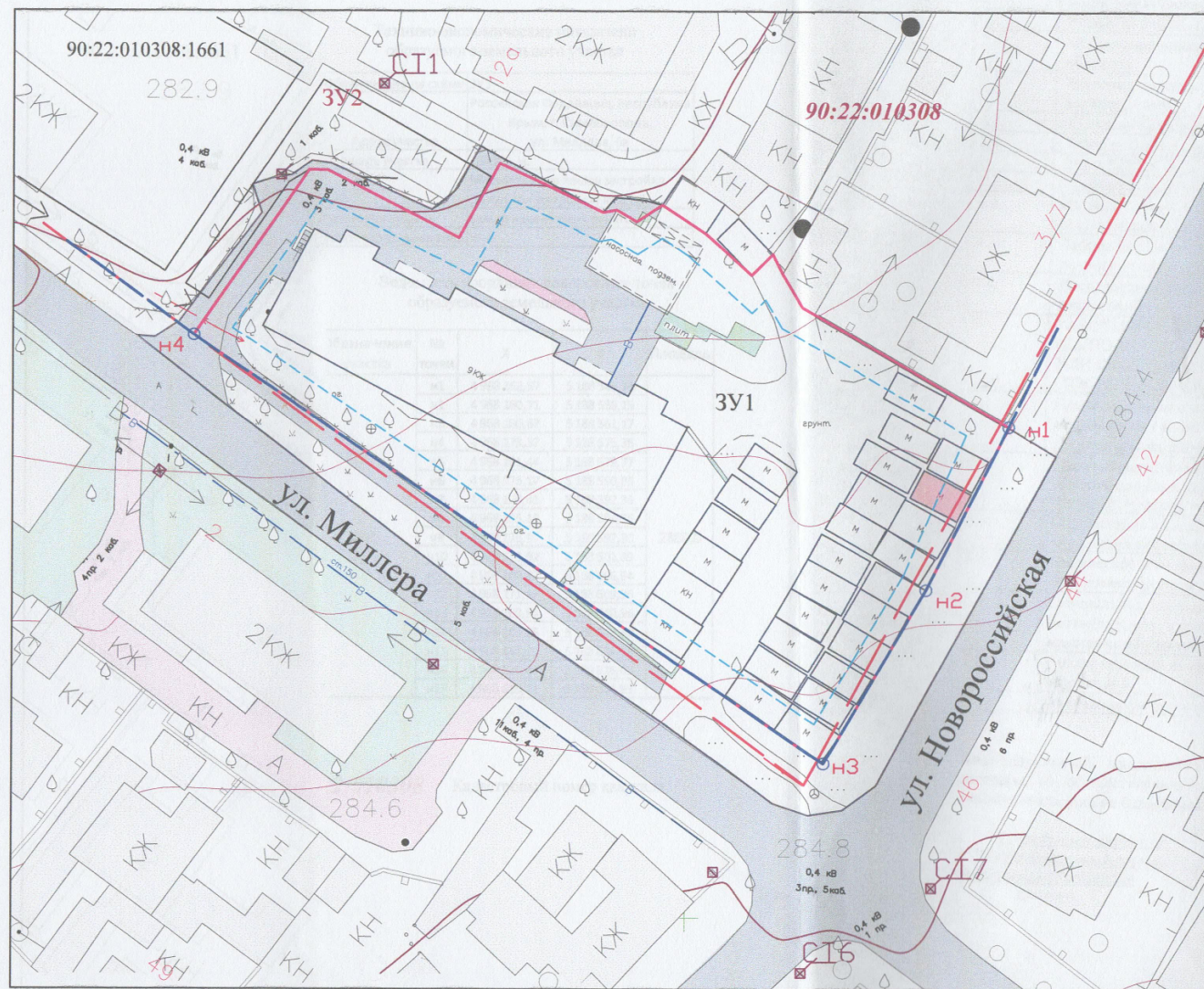
## **4. Линии регулирования застройки.**

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

## **5. Объект капитального строительства.**

Здание существующего многоквартирного жилого дома девятиэтажное. 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.

# Чертеж красных линий



Координаты проектируемых (изменяемых) красных линий

| № точки | X            | Y            |
|---------|--------------|--------------|
| н1      | 4 968 153,10 | 5 188 634,79 |
| н2      | 4 968 135,47 | 5 188 626,00 |
| н3      | 4 968 116,71 | 5 188 614,93 |
| н4      | 4 968 162,87 | 5 188 546,78 |

## Условные обозначения

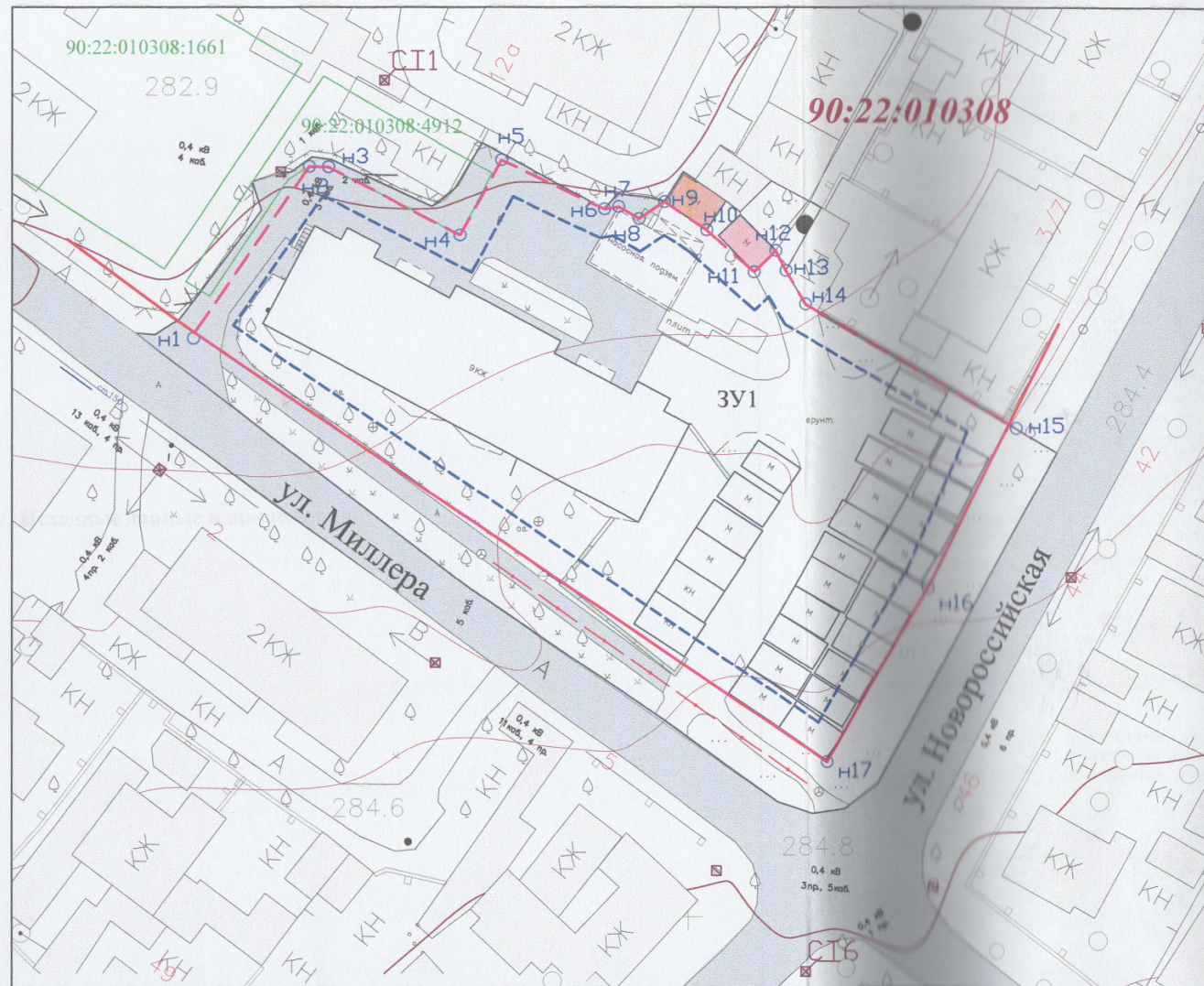
|  |                             |
|--|-----------------------------|
|  | Существующие красные линии  |
|  | Проектируемые красные линии |
|  | Границы участка             |

|  |                                              |
|--|----------------------------------------------|
|  | Дороги и проезды                             |
|  | Поворотные точки редактируемых красных линий |
|  | Линии регулирования застройки                |

3У1 Обозначение образуемого земельного участка

|                                           |         |         |         |         |                                                                                                                |        |      |
|-------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------|
| Изм.                                      | Лист    | Ф.И.О.  | Подп.   | Дата    | Проект межевания территории по адресу: ул. Миллера, 6а, г. Симферополь, Республика Крым, Российская Федерация. |        |      |
| Листов                                    | Масштаб | Масштаб | Масштаб | Масштаб | улица Миллера, 6а, г. Симферополь, Республика Крым, Российская Федерация.                                      | Стация | Лист |
| исп.                                      | исп.    | исп.    | исп.    | исп.    | ОАО "Земля и право"                                                                                            | ПМ     | 3    |
| исп.                                      | исп.    | исп.    | исп.    | исп.    | г. Симферополь                                                                                                 | Листов | 3    |
| Чертеж межевания территории Масштаб 1:500 |         |         |         |         | 2017г.                                                                                                         |        |      |

# Чертеж межевания территории



Технико-экономические показатели образуемого земельного участка

|                      |                                                                        |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Обозначение на схеме | ЗУ1                                                                    |
| Адрес участка        | Российская Федерация, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Миллера, ба |
| Площадь участка      | 2880 кв.м.                                                             |
| ВРИ                  | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) код 2.6              |
| Категория земель     | Земли населенных пунктов                                               |
| Территориальная зона | Ж-4                                                                    |

Ведомость координат поворотных точек образуемого земельного участка

| Обозначение участка | № точки | X            | Y            | Площадь |
|---------------------|---------|--------------|--------------|---------|
| ЗУ1                 | н1      | 4 968 162,87 | 5 188 546,78 | 2880,0  |
|                     | н2      | 4 968 180,71 | 5 188 559,15 |         |
|                     | н3      | 4 968 180,67 | 5 188 561,17 |         |
|                     | н4      | 4 968 173,37 | 5 188 575,35 |         |
|                     | н5      | 4 968 181,44 | 5 188 579,77 |         |
|                     | н6      | 4 968 176,17 | 5 188 590,85 |         |
|                     | н7      | 4 968 176,41 | 5 188 592,36 |         |
|                     | н8      | 4 968 175,14 | 5 188 594,56 |         |
|                     | н9      | 4 968 176,97 | 5 188 597,30 |         |
|                     | н10     | 4 968 173,92 | 5 188 601,89 |         |
|                     | н11     | 4 968 169,42 | 5 188 606,94 |         |
|                     | н12     | 4 968 171,67 | 5 188 609,26 |         |
|                     | н13     | 4 968 169,54 | 5 188 610,36 |         |
|                     | н14     | 4 968 165,95 | 5 188 612,49 |         |
|                     | н15     | 4 968 153,10 | 5 188 634,79 |         |
|                     | н16     | 4 968 135,47 | 5 188 626,00 |         |
|                     | н17     | 4 968 116,71 | 5 188 614,93 |         |

90:22:010308 Кадастровый номер квартала

Условные обозначения

- Красные линии
- Границы участка
- Поворотные точки участка

Дороги и проезды

Линия регулирования застройки

Существующая часть границы, имеющейся в ГКН, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения.

90:22:010308:4912  
90:22:010308:1661

ЗУ1

Обозначение образуемого земельного участка

|          |                  |        |         |      |                                                                                                               |                                           |      |        |
|----------|------------------|--------|---------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------|--------|
|          |                  |        |         |      | Проект межевания территории по адресу: ул. Миллера, ба г. Симферополь, Республика Крым, Российская Федерация. |                                           |      |        |
| Изм.     | Лист             | Ф.И.О. | Проект. | Дата | улица Миллера, ба, г. Симферополь, Республика Крым, Российская Федерация.                                     | Страница                                  | Лист | Листов |
| Дизайнер | Михайлова Н.Ю.   |        |         |      |                                                                                                               | ПМ                                        | 3    | 3      |
| Проект.  | Михайлова Н.Ю.   |        |         |      | Чертеж межевания территории Масштаб 1:500                                                                     | ООО "Земля и право" г. Симферополь 2017г. |      |        |
| исп.     | Саргсумян М.А.   |        |         |      |                                                                                                               |                                           |      |        |
| исп.     | Александров С.Н. |        |         |      |                                                                                                               |                                           |      |        |