

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: Зубоченко Денис Викторович
Договор № 03/18-ПМ от 09.01.2018

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу:
Российская Федерация, Республика Крым, г. Симферополь,
ул. Калинина, № 6а

Директор

г. Симферополь
2018г.

Малодыренко Д.Ю.



ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу:
Российская Федерация, Республика Крым, г.Симферополь,
ул.Калинина, № 6а

Директор

Главный инженер проекта

Главный архитектор проекта

Исполнитель



Малодыренко Д.Ю.

Вальчук Е.С.

Гладун Е.В.

Бессмертная В.А.

СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование	Стр.	Примеч.
Основная часть			
1	Текстовая часть	5-7	
2	Расчет нормативного размера земельного участка	8	
3	Основные характеристики участка	9	
4	Ведомость координат поворотных точек	10	
Графическая часть			
1	Чертеж межевания территории	11	
Материалы по обоснованию			
1	Текстовая часть	13-14	
2	Чертеж межевания территории	15	
3	Копия чертежа межевания территории (с согласованием служб)	16	
4	Копия постановления Администрации	17-19	
5	Схематический план БТИ	20-21	
6	Информация по объектам недвижимости	22-25	
7	Копия справки ГУП РК «Крымэнерго»	26	
8	Копии правовых документов на квартиры	27-31	
9	Копии ТУ	31-35	
10	Копии выписок из реестра членов саморегулируемой организации	36-37	
11	Копия выписки из ЕГРЮ	38-40	
12	Копия свидетельства о постановке на учет Российской организации в налоговом органе	41	
13	Копия свидетельства о государственной регистрации юридического лица	42	

Проект межевания территории многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, Симферополь, ул. Калинина, № 6а разработан ООО «Промэнерго» на основании постановления Администрации города Симферополя от 17 марта 2018 № 390 и договора от 09.01.2018 № 03/18-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 земельного планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами.

Заказываемый объект расположен на территории муниципального образования городской округ Симферополь в границах кадастрового квартала № 01-01-0101 на землях населенных пунктов. Площадь образуемого земельного участка равна 1398 кв.м. На образуемом земельном участке располагается объект - одноэтажный многоквартирный жилой дом и хозяйственные постройки.

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Земельный участок, на котором расположен жилой дом, границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

В границах земельного участка расположены 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 городского Совета Республики Крым от 28.04.2016 № 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 жилыми многоквартирными жилыми домами). Зона застройки жилыми многоквартирными жилыми домами включает в себя участки территории города, предназначенные для размещения многоквартирных жилых

Текстовая часть

Проект межевания территории многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, г.Симферополь, ул. Калинина, № 6а разработан ООО «Промэнерго» на основании постановления Администрации города Симферополя от 17 марта 2017 № 590 и договора от 09.01.2018 № 03/18-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 1398 кв.м. На образуемом земельном участке располагаются здания — одноэтажный многоквартирный жилой дом 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.

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. Имеются ограничения в виде охранной зоны линейных объектов инженерной инфраструктуры – теплотрассы на площади 88 кв.м., водопровода на площади 25 кв.м., канализации на площади 26 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.

Смежными земельными участками, согласно данным Государственного комитета по государственной регистрации и кадастру, являются:

- от точки н 19 до точки н 1 - земельный участок площадью 234 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – малоэтажная, многоквартирная жилая застройка, кадастровый номер земельного участка – 90:22:010107:7409, статус объекта – учтенный, расположенный по адресу: Республика Крым, г.Симферополь, пер.Тупой, 4а;

- от точки н 2 до точки н 3 - земельный участок площадью 150 кв.м., категория земель – не установлена, кадастровый номер земельного участка – 90:22:010107:1026, статус объекта – временный, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, пер. Тупой, 4а.

Сформированные границы земельного участка позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию 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, статья 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.Калинина, 6а возникает в связи с нахождением на данном земельном участке многоквартирного жилого дома.

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

Многоквартирный жилой дом подключен к сетям электроснабжения, водоснабжения и теплоснабжения. Сети газоснабжения отсутствуют.

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 16.01.2019 № 90-02/2019-620168, выданный Государственным комитетом по государственной регистрации и кадастру Республики Крым;

- материалы Симферопольского бюро технической инвентаризации.

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 29.12.2014;

- Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 03 июля 2015 г. № 218-ФЗ;

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004г № 190-ФЗ;

- Временные правила 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, выполненный 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.

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

Где:

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

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

$Y_{\text{з.д.}}$ - 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.

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) не производился, так как удельный показатель земельной доли выбирается на 1 кв.м. общей площади жилых помещений в доме, в зависимости от типа, времени и этажности постройки для зданий **этажностью 2** и выше этажей. На формируемой границе земельном участке расположено **одноэтажное** здание – многоквартирный жилой дом.

Основные технико-экономические показатели проекта межевания

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2019 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	1398	1398	

	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			
3	Территории не подлежащие межеванию, в том числе *зеленые насаждения общего пользования *улицы, дороги, проезды, площади *прочие территории общего пользования			

Основные характеристики участка

Обозначение на схеме	:ЗУ1
Номер кадастрового квартала	90:22:010107
Адрес объекта проектирования	Российская Федерация, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Калинина, 6а
Площадь участка	1398 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 образования земельного участка	Из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

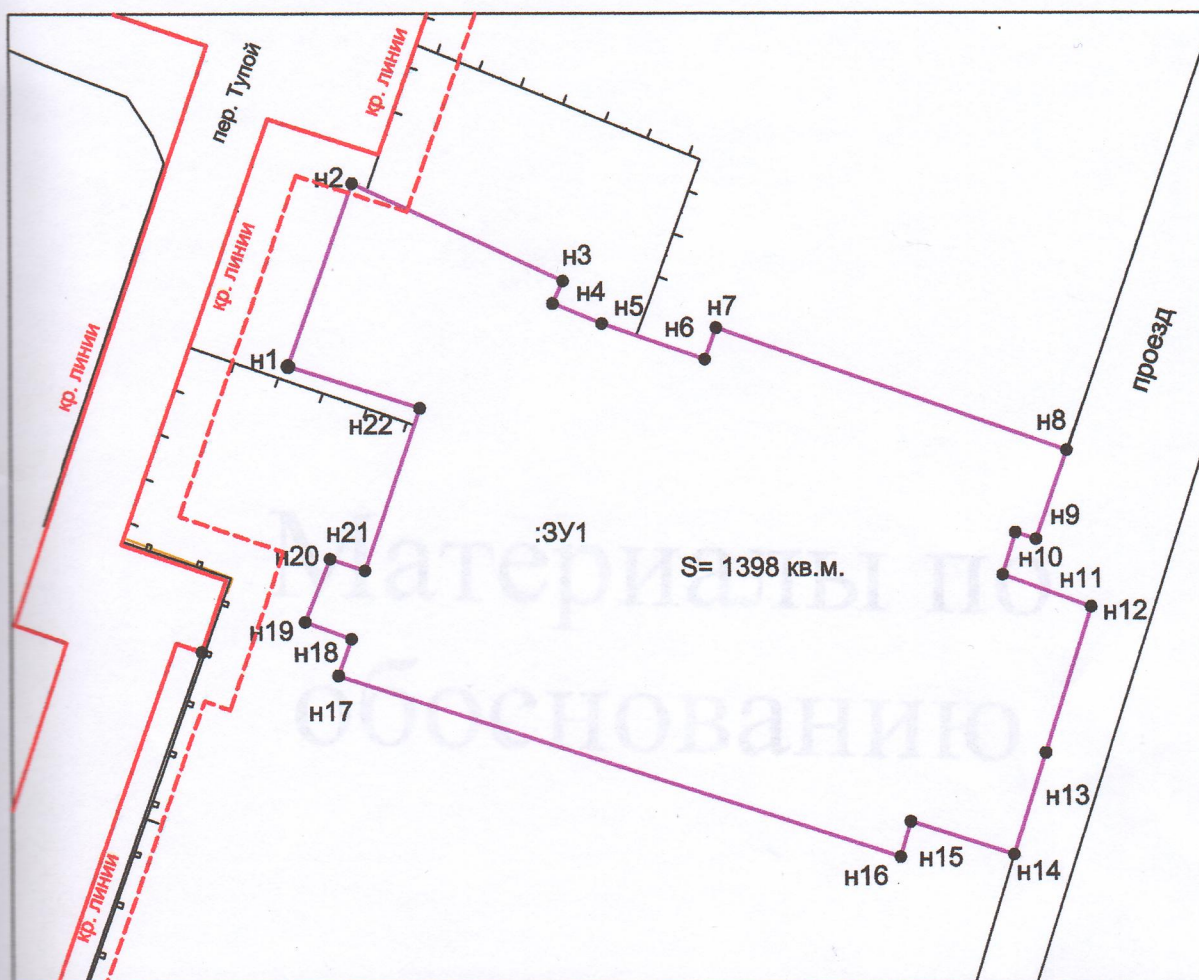
**Ведомость координат поворотных точек границ
образуемого земельного участка,
расположенного по адресу:
Российская Федерация, Республика Крым, г. Симферополь, ул.Калинина, 6а
Система координат: 63 год**

№	X	Y	Длина	Угол	Внутренний
н1	4971532.21	5188456.25	13.04	021°32'55"	086°13'54"
н2	4971544.34	5188461.04	14.90	115°25'49"	086°07'06"
н3	4971537.94	5188474.50	1.77	204°23'25"	091°02'24"
н4	4971536.33	5188473.77	3.50	112°19'04"	272°04'21"
н5	4971535.00	5188477.02	7.23	109°03'42"	183°15'22"
н6	4971532.64	5188483.84	2.20	019°40'17"	269°23'26"
н7	4971534.71	5188484.58	24.53	109°17'04"	090°23'13"
н8	4971526.61	5188507.73	6.23	199°06'13"	090°10'52"
н9	4971520.72	5188505.69	1.44	287°25'32"	091°40'41"
н10	4971521.15	5188504.32	2.93	196°53'12"	270°32'19"
н11	4971518.35	5188503.47	6.21	109°46'41"	267°06'32"
н12	4971516.25	5188509.31	10.15	197°18'37"	092°28'04"
н13	4971506.56	5188506.29	7.05	197°35'12"	179°43'25"
н14	4971499.84	5188504.16	7.17	287°37'33"	089°57'39"
н15	4971502.01	5188497.33	2.43	196°16'11"	271°21'22"
н16	4971499.68	5188496.65	39.06	287°58'16"	088°17'55"
н17	4971511.73	5188459.50	2.58	019°29'22"	088°28'54"
н18	4971514.16	5188460.36	3.25	290°19'45"	269°09'36"
н19	4971515.29	5188457.31	4.47	021°48'05"	088°31'40"
н20	4971519.44	5188458.97	2.44	108°26'06"	093°21'59"
н21	4971518.67	5188461.28	11.36	018°50'59"	269°35'07"
н22	4971529.42	5188464.95	9.14	287°46'50"	271°04'09"
			183.05		3600°00'00"



Чертеж межевания территории

М 1:500



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
- вновь образованная характерная точка границы, сведения о которой достаточны для определения ее положения на местности
- красные линии
- линии отступа от красных линий

	Фамилия	Подпись	Дата	Республика Крым			
интер	Малодыренко Д.Ю.			г. Симферополь, ул. Калинина, 6а			
СПН.	Петренко М.В.			Проект межевания территории	Стадия	Лист	Листов
					П	1	1
		Чертеж межевания территории			ООО "Промэнерго"		
		М 1:500					