



ООО «Кадастровые инженеры» 690039 г. Владивосток, ул. Русская, 17/2 офис 512  
Р/с 40702810550000010416 ИНН 2543005767\25430100 Дальневосточный банк ПАО Сбербанк  
Тел: 8 908 960 10 19; 8 914 676 0799 Электронная почта: [kading.dv@mail.ru](mailto:kading.dv@mail.ru)

УТВЕРЖДЕНО

от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

## ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

### ПОД МНОГОКВАРТИРНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

расположенные по адресу: Приморский край, Ханкайский район, с. Камень-Рыболов, ул. Решетникова, д. 6.

Заказчик: Администрация Ханкайского муниципального района  
Приморского края.


Подрядчик: ООО "Кадастровые инженеры"

Генеральный директор:  
ООО "Кадастровые инженеры"



Кадастровый инженер

  
О. В. Заворухин

  
Д. А. Ивлев

г. Владивосток 2020

## СОДЕРЖАНИЕ

### ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

#### 1. Введение

1.1 . Цель разработки проекта межевания

1.2. Исходные материалы, используемые в проекте межевания

1.3. Опорно-межевая сеть на территории проектирования

1.4. Рекомендации по порядку установления границ на местности

#### 2. Формирование земельных участков под многоквартирными жилыми домами

2.1. Параметры проектируемых земельных участков

2.2. Сведения об образуемых земельных участках

### ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

1. Схема расположения земельных участков

2. Чертеж межевания территории

## **ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

## 1. Введение

Проект межевания территории многоквартирного дома, расположенного по адресу: **Приморский край, Ханкайский район, с. Камень-Рыболов, ул. Решетникова, д. 6**, разработан в виде отдельного документа, на основании постановления администрации Ханкайского Муниципального района Приморского края, в соответствии с градостроительными регламентами, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению пожарной безопасности с целью образования земельного участка под многоквартирным домом и подготовлен в соответствии с действующим законодательством в сфере градостроительства и архитектуры и нормативно-правовыми актами, методическими указаниями, принятыми в рамках действующего законодательства.

При разработке использовались:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации №190-ФЗ от 29.12.2004г.;
- Земельный кодекс Российской Федерации №136-ФЗ от 25.10.2001г.;
- Водный кодекс Российской Федерации №74-ФЗ от 03.06.2006г.;
- Федеральный закон №131-ФЗ от 06.10.2003г. "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации";
- Федеральный закон №221-ФЗ от 24.07.2007г. "О кадастровой деятельности";
- Федеральный закон №218-ФЗ от 13.07.2015г. "О государственной регистрации недвижимости";
- СНиП 11-04-2003 "Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации"
- СНиП 2.07.01-89\* "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений";
- РДС 30-201-98 "Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации" от 01.07.1998г., принятой Постановлением Государственного комитета Российской Федерации по жилищной и строительной политике №18-30 от 06.04.1998г. в части, не противоречащей законодательству Российской Федерации;

- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации №540 от 01.09.2014г. "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков";

- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации №153/пр от 07.03.2019г. "Об утверждении методических рекомендаций по проведению работ по формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома";

- Генеральный план Камень-Рыболовского сельского поселения Ханкайского муниципального района;

- Правила землепользования и застройки Камень-Рыболовского сельского поселения Ханкайского муниципального района;

- Местные нормативы градостроительного проектирования Камень-Рыболовского сельского поселения Ханкайского муниципального района.

- Кадастровый план территории квартала 25:19:030207 от 16.11.2020 г. №КУВИ-002/2020-39347557.

Приказ Минэкономразвития РФ от 17.08.2012г. №518 "О требованиях к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, а также контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке".

Одним из основных нормативно-правовых документов для принятия решений по составлению проекта межевания территории являются Правила землепользования и застройки, принятые в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Земельным кодексом Российской Федерации и иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Подготовка проекта межевания осуществлена применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры.

Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков,

предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.

Проект межевания территории включает в себя чертеж межевания территории, на котором отображаются:

- границы образуемых и изменяемых земельных участков на кадастровом плане территории, условные номера образуемых земельных участков;

### **1.1 Цель разработки проекта межевания**

1. Установления границ земельных участков.
2. Формирование земельных участков, как объектов государственного учета объектов недвижимости и государственной регистрации прав на них.

Основными задачами проекта межевания территории являются:

1. Формирование границ земельных участков, предназначенных для размещения многоквартирных домов.
2. Координирование объекта землепользования.
3. Установление видов разрешенного использования образуемых земельных участков.
4. Установление адресов образуемых земельных участков.
5. Соблюдение общественных, частных интересов и прав, затрагиваемых при формировании земельных участков для размещения многоквартирных домов.

### **1.2 Исходные материалы, используемые в проекте межевания**

1. Материалы топографической съемки М 1:500
2. Правила землепользования и застройки Камень-Рыболовского сельского поселения Ханкайского муниципального района.
3. Сведения государственного кадастра недвижимости (ГКН) о земельных участках, границы которых установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства.

### **1.3 Опорно-межевая сеть на территории проектирования**

На территории проектирования существует установленная система геодезической сети для определения координат точек земной поверхности с использованием спутниковых систем. Система координат: МСК-25. Проект межевания выполнен в системе координат установленной на территории проектирования.

Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям Приложение к приказу Минэкономразвития РФ № 518 от 17 августа 2012 г. «О требованиях к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, а также контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке».

### **1.4 Рекомендации по порядку установления границ на местности**

Установление границ земельных участков на местности следует выполнять в соответствии с требованиями федерального законодательства, а также инструкции по проведению межевания.

Вынос межевых знаков на местность необходимо выполнять в комплексе землеустроительных работ с обеспечением мер по уведомлению заинтересованных лиц и согласованию с ними границ.

## **2. Формирование земельных участков под многоквартирными жилыми домами**

Проектом предусматривается формирование земельных участков, занятыми многоквартирными жилыми домами.

При формировании границ земельных участков был проведен анализ сведений, полученных из Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю, о границах смежных земельных участков.

### **2.1 Параметры проектируемых земельных участков**

Проектируемый объект расположен на территории Ханкайского района, с. Камень-Рыболов в границах кадастрового квартала 25:10:030207 на землях населенных пунктов в территориальной зоне «Ж-2» - зона застройки малоэтажными жилыми домами.



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

- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и 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.

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.

Обременения в границах проектирования (охранные зоны линейных объектов инженерной инфраструктуры) отсутствуют.

В пределах границ проектируемого земельного участка под многоквартирный жилой дом объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр, либо выявленные объекты культурного наследия отсутствуют. В соответствии с этим границы территорий объектов культурного наследия на чертеже межевания территории не отображены. Границы территорий объектов культурного наследия в проекте не разрабатываются.

## **2.2 Сведения об образуемых земельных участках**

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.11.2017) ст. 11.3 образование земельного участка в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами, будет производиться на основании утвержденного проекта межевания.



Земельный участок для размещения многоквартирного жилого дома образовывается из состава неразграниченных земель, находящихся в государственной собственности или муниципальной собственности.

В соответствии с Федеральным законом от 29.12.2004 N 189-ФЗ (ред. от 01.07.2017) "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации", ст. 16 - 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.

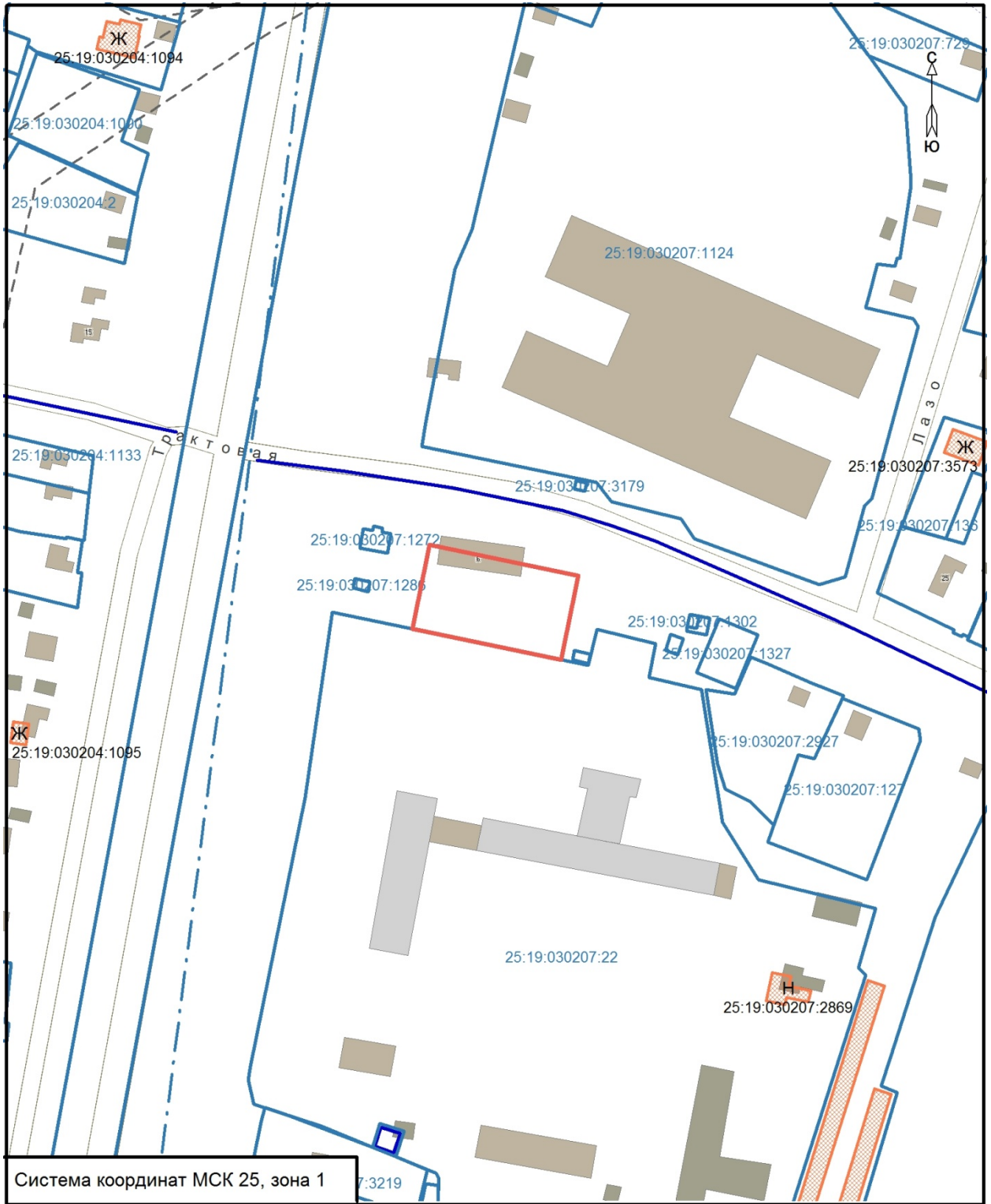
Образуемый земельный участок имеет непосредственный доступ к землям (территориям) общего пользования.

Таблица 1

Сведения об образуемом земельном участке		
Условный кадастровый номер	25:19:030207:3У1	
Адрес:	Приморский край, Ханкайский район, с. Камень-Рыболов, ул. Решетникова, д. 6	
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Среднеэтажная жилая застройка (размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей)	
Площадь образуемого земельного участка	1700 кв.м.	
Каталог координат Система координат МСК-25		
Номер точки	X	Y
1	539920.94	1404965.69
2	539931.17	1404911.70
3	539961.61	1404917.43
4	539951.31	1404971.40
1	539920.94	1404965.69

## **ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ**

СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ  
с. Камень-Рыболов, ул. Решетникова, д. 6



Масштаб 1:2000

Условные обозначения:



- граница образуемого земельного участка площадью 1700 м<sup>2</sup>



- граница и кадастровый номер земельного участка, стоящего на ГКУ



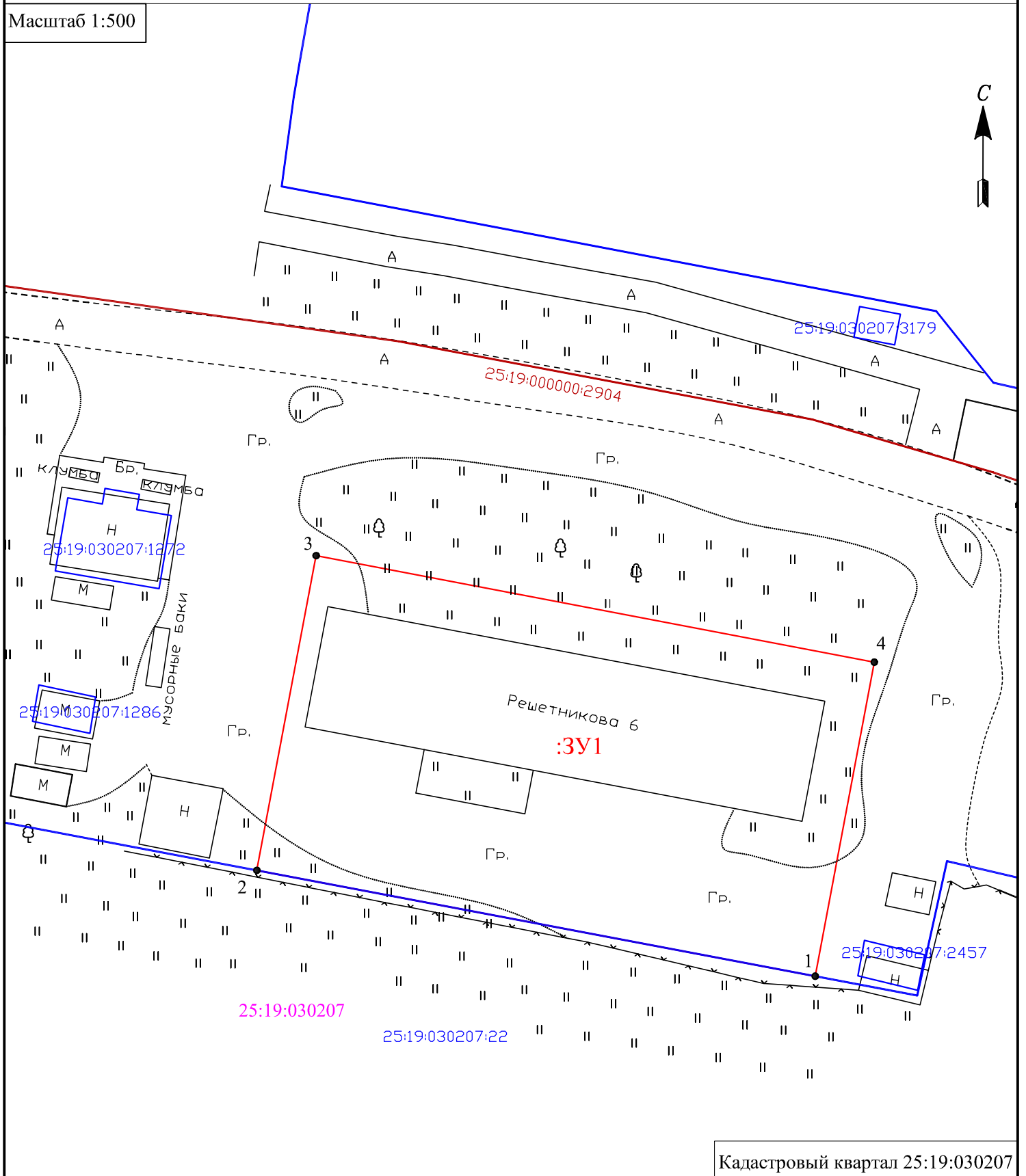
- граница и кадастровый номер здания, сооружения, стоящего на ГКУ

- граница кадастрового квартала

- линейный контур ОКС






ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
с. Камень-Рыболов, ул. Решетникова, д. 6

Масштаб 1:500



Кадастровый квартал 25:19:030207

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  - граница образуемого земельного участка;
-  - граница земельного участка, стоящего на ГКУ;
-  - граница сооружения, стоящего на ГКУ;
-  - граница кадастрового квартала;
-  1 - обозначение и номер характерной точки границы земельного участка;
- 25:19:030207:22 - кадастровый номер земельного участка стоящего на ГКУ;
- 25:19:030207 - номер кадастрового квартала;