

Общество с ограниченной ответственностью «Консус»  
186670, Р. Карелия, Лоухский район, п. Чупа, ул. Коргуева, д. 7а

Утвержден

№ \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
в границах элемента планировочной структуры  
в районе многоквартирных домов, расположенных по адресу:  
Республика Карелия, Калевальский район,  
дер. Юшкозеро, ул. Лесная, д. 15, д. 17**

Заказчик: Карельская Юлия Николаевна, Трифонова Мария Дмитриевна

Подрядчик: ООО "Консус"

Генеральный директор ООО «Консус»  
Кадастровый инженер



В. А. Шитиков  
В. А. Шитиков

п. Чупа, 2023

## Содержание

<b>1. Основная (утверждаемая) часть</b>	<b>3</b>
1.1. Текстовая часть	4
1.1.1. Пояснительная записка	4
1.1.2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, способы их образования	4
1.1.3. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд	6
1.1.4. Сведения о границах территории	6
1.2. Графическая часть	8
Чертеж межевания территории	9
<b>2. Материалы по обоснованию</b>	<b>10</b>
2.1. Текстовая часть	11
2.2. Графическая часть	14
Материалы по обоснованию (существующее состояние), чертеж	15

## **1. Основная (утверждаемая) часть**

## **1.1. Текстовая часть**

### **1.1.1. Пояснительная записка**

Проект межевания территории в границах элемента планировочной структуры в районе многоквартирных домов, расположенных по адресу: Республика Карелия, Калевальский район, дер. Юшкозеро, ул. Лесная, д. 15, д. 17 разработан в виде отдельного документа в соответствии с договорами подряда № КР2405-22 и № КР2407-22 от 20.05.2022 г.

Подготовка проекта межевания направлена на решение следующих задач:

- определение местоположения границ земельных участков, образование которых предусмотрено данным проектом межевания территории, постановка земельных участков на государственный кадастровый учет;
- реализация прав собственников помещений в многоквартирном доме на формирование земельного участка под многоквартирным домом с элементами озеленения и благоустройства, а также объектами вспомогательного использования, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома;
- учет мнения и интересов граждан, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства при образовании земельных участков путем проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту межевания территории.

Проект межевания включает в себя основную (утверждаемую) часть, состоящую из текстовой и графической частей (чертеж межевания территории), а также материалы по обоснованию проекта, состоящие из текстовой и графической части (чертеж существующего состояния территории).

### **1.1.2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, способы их образования, вид разрешенного использования образуемых земельных участков**

Вид разрешенного использования и площадь земельного участка, образование которого предусмотрено данным проектом межевания, определены в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны Ж-1 «Зона индивидуальной жилой застройки», утвержденным в составе Правил землепользования и застройки Юшкозерского сельского поселения.

В соответствии с подп. 4 п. 3 ст. 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации образование земельных участков, расположенных в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами, может осуществляться, в том числе, в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

Перечень образуемых земельных участков, а также сведения об их площади, способах образования, видах разрешенного использования и местоположении приведены в таблице 1.

Таблица 1

№ п/п	Обозначение образуемого земельного участка	Координаты характерных точек границ образуемого земельного участка (МСК-10)			Площадь образуемого земельного участка, кв. м.	Способ образования земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Категория земель образуемого земельного участка	Адрес (местоположение) образуемого земельного участка
1	:ЗУ1	Обозначение характерной точки	X	Y	1350	Образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	Двухквартирные жилые дома с приквартирными (приусадебными) участками с возможностью содержания птицы и скота	Земли населенных пунктов	Российская Федерация, Республика Карелия, Калевальский муниципальный район, Юшкозерское сельское поселение, дер. Юшкозеро, ул. Лесная, д. 17
		Контур 1							
		1	672 112,04	1 403 172,61					
		2	672 096,10	1 403 197,28					
		3	672 092,66	1 403 197,76					
		4	672 087,44	1 403 194,77					
		5	672 089,97	1 403 190,22					
		6	672 079,67	1 403 181,39					
		7	672 058,28	1 403 163,32					
		8	672 060,67	1 403 158,62					
		9	672 073,08	1 403 146,81					
		10	672 078,17	1 403 149,23					
		Контур 2							
		11	672 051,36	1 403 149,75					
		12	672 046,01	1 403 155,23					
		13	672 039,64	1 403 149,25					
		14	672 045,07	1 403 143,60					
2	:ЗУ2	Обозначение характерной точки	X	Y	1928	Образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	Двухквартирные жилые дома с приквартирными (приусадебными) участками с возможностью содержания птицы и скота	Земли населенных пунктов	Российская Федерация, Республика Карелия, Калевальский муниципальный район, Юшкозерское сельское поселение, дер. Юшкозеро, ул. Лесная, д. 15
		Контур 1							
		1	672 096,10	1 403 197,28					
		2	672 099,92	1 403 203,91					
		3	672 097,73	1 403 207,41					
		4	672 085,09	1 403 223,94					
		5	672 079,26	1 403 224,94					
		6	672 071,03	1 403 224,86					
		7	672 064,93	1 403 218,68					
		8	672 065,84	1 403 217,84					
		9	672 059,27	1 403 211,14					
		10	672 063,83	1 403 206,76					
		11	672 049,34	1 403 193,06					
		12	672 038,82	1 403 183,90					
		13	672 058,28	1 403 163,32					
		14	672 079,67	1 403 181,39					
		15	672 089,97	1 403 190,22					
		16	672 087,44	1 403 194,77					
		17	672 092,66	1 403 197,76					
		Контур 2							
		18	672 046,01	1 403 155,23					
		19	672 040,64	1 403 160,55					
		20	672 034,58	1 403 154,67					
		21	672 039,64	1 403 149,25					

### 1.1.3. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд

Данным проектом межевания территории образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования (территориям, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары) не предусматривается.

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к имуществу общего пользования, а также сведения о предполагаемом резервировании и (или) изъятии для государственных или муниципальных нужд приведены в таблице 2.

Таблица 2

№ п/п	Обозначение образуемого земельного участка	Адрес (местоположение) образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв. м.	Основание отнесения к общему имуществу	Сведения о предполагаемом резервировании и (или) изъятии для государственных или муниципальных нужд
1.	:ЗУ1	Российская Федерация, Республика Карелия, Калевальский муниципальный район, Юшкозерское сельское поселение, дер. Юшкозеро, ул. Лесная, д. 17	1350	Ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме).	Не предполагается
2	:ЗУ2	Российская Федерация, Республика Карелия, Калевальский муниципальный район, Юшкозерское сельское поселение, дер. Юшкозеро, ул. Лесная, д. 15	1928	Ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме).	Не предполагается

### 1.1.4. Сведения о границах территории

Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден данный проект межевания, содержат перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости на территории

Республики Карелия (МСК-10). Координаты характерных точек границ территории определены с точностью не ниже точности картографической основы Единого государственного реестра недвижимости наиболее крупного масштаба, созданной на территорию кадастрового квартала, в котором расположена граница территории.

В соответствии с п. 5 ч. 5 ст. 43 Градостроительного кодекса РФ координаты характерных точек границ территории, в отношении которой подготовлен проект межевания, определяются в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных в соответствии Градостроительным кодексом РФ для территориальных зон.

Требования к точности координат характерных точек границ территориальных зон утверждены Приказом Росреестра от 26.07.2022 N П/0292 во исполнение ч. 6.1 ст. 30 Градостроительного кодекса РФ.

Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории приведен в таблице 3.

Таблица 3

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м.	
	X	Y
Контур 1		
1	672 112,04	1 403 172,61
2	672 096,10	1 403 197,28
3	672 099,92	1 403 203,91
4	672 097,73	1 403 207,41
5	672 085,09	1 403 223,94
6	672 079,26	1 403 224,94
7	672 071,03	1 403 224,86
8	672 064,93	1 403 218,68
9	672 065,84	1 403 217,84
10	672 059,27	1 403 211,14
11	672 063,83	1 403 206,76
12	672 049,34	1 403 193,06
13	672 038,82	1 403 183,90
14	672 058,28	1 403 163,32
15	672 060,67	1 403 158,62
16	672 073,08	1 403 146,81
17	672 078,17	1 403 149,23
Контур 1		
18	672 051,36	1 403 149,75
19	672 046,01	1 403 155,23
20	672 040,64	1 403 160,55
21	672 034,58	1 403 154,67
22	672 039,64	1 403 149,25
23	672 045,07	1 403 143,60

## **1.2. Графическая часть**



— граница существующего земельного участка  
— граница зон с особыми условиями использования территории  
- - - граница кадастрового квартала  
- - - граница элемента планировочной структуры

— проектируемая граница образцового земельного участка

Μακρυνάδ 1:750

## **2. Материалы по обоснованию**

## 2.1. Текстовая часть

При подготовке Проекта межевания использованы следующие нормативные документы:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»;
- Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47;
- Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491;
- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2016 № 1034/пр Об утверждении свода правил "СП 42.13330.2016. Свод правил. "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*";
- Приказ Росреестра от 26.07.2022 N П/0292 "Об установлении формы графического описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формы текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, требований к точности определения координат характерных точек границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формату электронного документа, содержащего сведения о границах населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории";
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" (введены в действие Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 г. N 74);
- Приказ Министерства строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Республики Карелия от 25.04.2016 № 111 "Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Карелия" (в редакции Приказа Министерства строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Республики Карелия от 30.08.2018 № 247);
- Генеральный план Юшкозерского сельского поселения, утвержденный Решением от 27.12.2012 № XXXIII-II-124 33 сессии Совета Юшкозерского сельского поселения II созыва (в редакции Решения 15.12.2016 XXVIII-III-81 26 сессии Совета Юшкозерского сельского поселения III созыва);
- Правила землепользования и застройки Юшкозерского сельского поселения, утвержденные Решением от 30.04.2013 № XXXIII-II-123 33 сессии Совета Юшкозерского сельского поселения II созыва (в редакции Решения 24.04.2023 № XXXXII-IV-161 42 сессии Совета Юшкозерского сельского поселения IV созыва).

Подготовка проекта межевания также осуществлялась с учетом документов территориального планирования Российской Федерации, документов территориального планирования Республики Карелия (Схема территориального планирования Республики Карелия) документов территориального планирования Калевальского муниципального района (Схема территориального планирования Калевальского муниципального района), а также в соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости.

Проектом предусматривается формирование двух земельных участков, занятых многоквартирными жилыми домами.

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

Проектируемые объекты расположены на территории дер. Юшкозеро Юшкозерского сельского поселения Калевальского района Республики Карелия, в границах кадастровых кварталов 10:17:0050206 и 10:17:0050208 на землях населенных пунктов, в территориальной зоне Ж-1 «Зона индивидуальной жилой застройки». На образуемых участках располагаются здания многоквартирных домов.

В соответствии с п. 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47, многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме.

Согласно Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 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 с ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и

расположенные на указанном земельном участке объекты.

В силу ч. 5 ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 190-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» со дня проведения государственного кадастрового учета земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, такой земельный участок переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Сформированные границы земельных участков позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов жилой застройки.

Для территории, в отношении которой подготовлен данный проект межевания, не предусматривается осуществление комплексного развития территории, а также не планируется размещение линейных объектов, в связи с чем данный проект межевания, на основании ч. 5 ст. 41 и ч. 2 ст. 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (далее – Градостроительный кодекс РФ) подготовлен в виде отдельного документа (без подготовки проекта планировки территории) в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков. Установление, изменение или отмена красных линий для территории, в отношении которой подготовлен данный проект межевания, не предусматривается.

Размещение объектов федерального, регионального местного значения, изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд на территории, применительно к которой подготовлен данный проект межевания, не предусматривается.

Особо охраняемые природные территории, территории объектов культурного наследия, лесничества, участковые лесничества, лесные кварталы, лесотаксационные выделы и их части, публичные сервитуты в границах территории, применительно к которой подготовлен данный проект межевания территории, отсутствуют.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости, а также документам территориального планирования и градостроительного зонирования Юшкозерского сельского поселения, территория, в отношении которой подготовлен данный проект межевания территории расположена в следующих зонах с особыми условиями использования территории:

- Зона подтопления в отношении территории, прилегающей к зоне затопления, повышение уровня грунтовых вод которой обуславливается подпором вод уровнями высоких вод реки Чирко-Кемь в д. Юшкозеро, реестровый номер границы в ЕГРН - 10:17-6.488.

В ходе выполнения работ на местности также установлено частичное нахождение территории, в отношении которой подготовлен проект в охранных зонах линий электропередачи 0,4 кВ, а также линий связи.

Использование земельных участков, образование которых предусмотрено проектом межевания, возможно с учетом ограничений, устанавливаемых для вышеуказанных зон с особыми условиями использования территории в соответствии с нормативными документами.

Согласно градостроительному регламенту указанной территориальной зоны минимальная и максимальная площадь земельных участков для данной территориальной зоны не установлена.

## **2.2. Графическая часть**

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ (СУЩЕСТВУЮЩЕЕ СОСТОЯНИЕ), ЧЕРТЕЖ

10:17:0050206

:47

:48

антенна

стадион

10:17:0050208

:197

ул.Советская

:44

:78



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- граница существующего земельного участка
- граница кадастрового квартала
- граница зоны с особыми условиями использования территории
- граница элемента планировочной структуры

10:18:0090103 - номер кадастрового квартала

:127 - обозначение существующего земельного участка

КЖ - строение жилое огнестойкое

КН - строение нежилое огнестойкое

Ж - строение жилое деревянное

Н - строение нежилое деревянное

Масштаб 1:750