# Проект межевания территории, занимаемой многоквартирными жилыми домами в городском округе Самара в границах Смышляевского шоссе, земельного участка с кадастровым номером 63:01:0253003:615

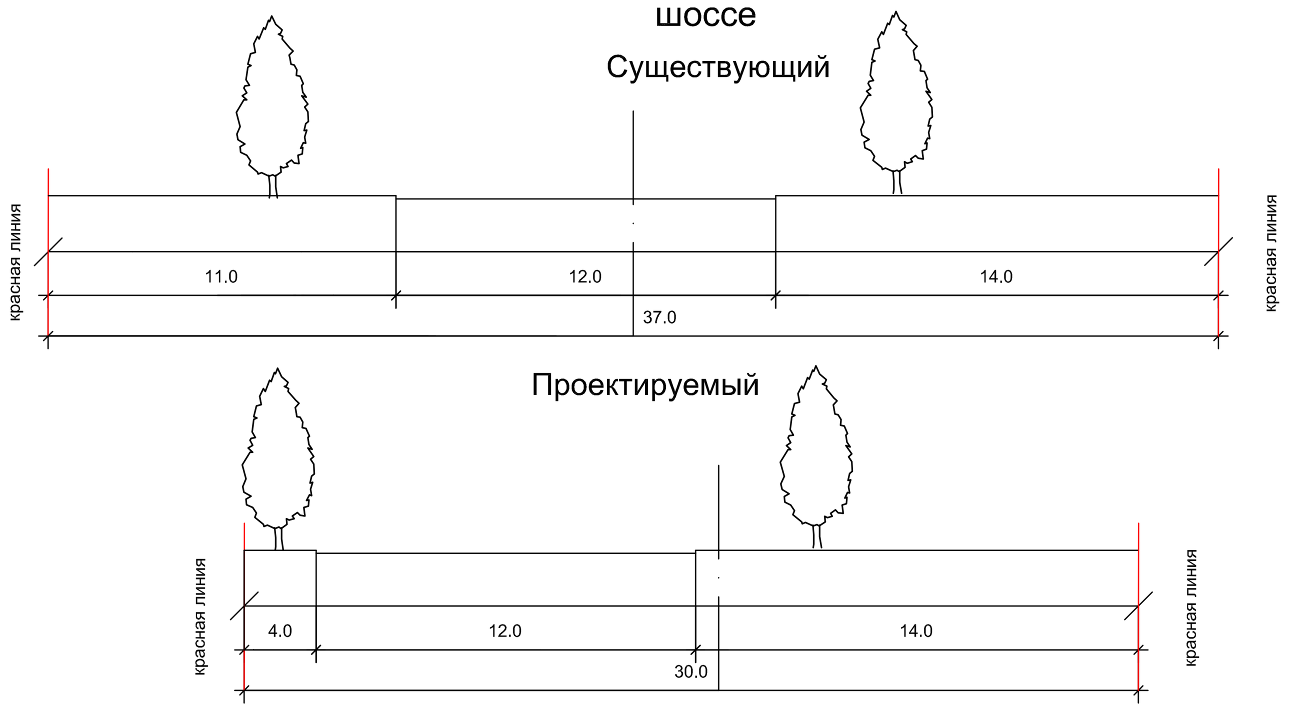
## Материалы по обоснованию

Масштаб 1:1000

### Условные обозначения:

- граница разработки проекта межевания
- линии регулировки застройки ( линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, сооружений, строений)
- граница земельного участка, в отношении которого осуществлен государственный кадастровый учет
- :ЗУ1 — граница образуемых и изменяемых земельных участков
- :чзу1 — часть ЗУ для проезда и прохода неограниченного круга лиц к землям общего пользования
- граница кадастрового квартала
- границы зон с особыми условиями использования территории
- объекты капитального строительства, в отношении которых осуществлен государственный кадастровый учет
- граница красной линии (сушествующей)
- 1 — координаты точек красной линии (существующей)
- граница утверждаемой красной линии
- 1 — координаты утверждаемых точек красной линии
- красные линии отменяемые
- отм.1 — координаты отменяемых точек красной линии
- 00:00:0000000 — номер кадастрового квартала
- :0000 — кадастровый номер земельного участка, в отношении которого осуществлен государственный кадастровый учет
- 00:00:000000:00000 — кадастровый номер объекта капитального строительства, в отношении которого осуществлен государственный кадастровый учет
- 00:00-0.000 — кадастровый номер зоны с особыми условиями использования территории, в отношении которой осуществлен государственный кадастровый учет
- 9ПЖ — объект капитального строительства

### сечение 1-1 Поперечный профиль Смышляевское шоссе




Масштаб 1:200


Ведомость координат отменяемых точек красных линий:

| № | Х | У |
|---|---|---|
| отм.16 | 392175,62 | 1386439,25 |
| отм.17 | 392052,99 | 1386260,73 |

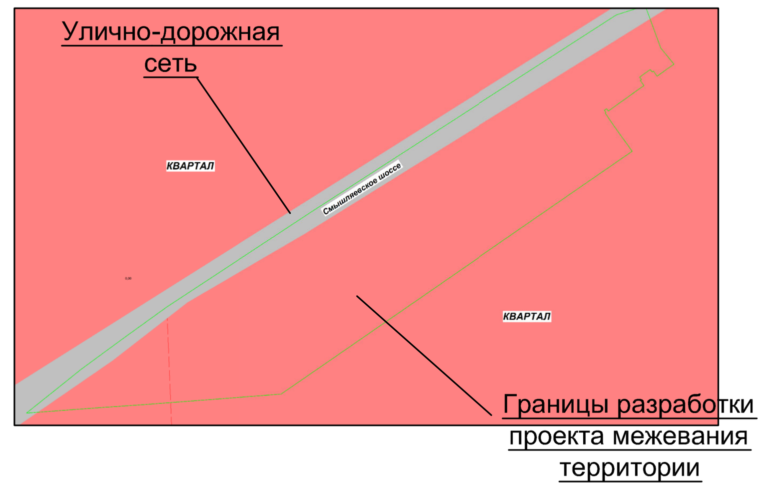
Ведомость координат утверждаемых точек красных линий:

| № | Х | У |
|---|---|---|
| 16 | 392204,22 | 1386474,63 |
| 17 | 392188,60 | 1386451,28 |
| 23 | 392185,89 | 1386447,24 |
| 24 | 392071,06 | 1386275,06 |
| 25 | 392051,10 | 1386246,01 |
| 26 | 392053,36 | 1386244,33 |

Ведомость координат точек красных линий (существующих):

| № | Х | У |
|---|---|---|
| 18 | 392049,27 | 1386226,77 |
| 19 | 391969,62 | 1386113,92 |
| 20 | 391913,25 | 1386034,61 |


### Схема расположения существующих элементов планировочной структуры




### Границы земельных участков, относящихся по категории к землям населенных пунктов

:615:ЗУ1 — образуемый земельный участок с условным номером :615:ЗУ1, S=136 кв.м, ВРИ 3.1.1 - предоставление коммунальных услуг, образование земельного участка 63:01:0253003:615:ЗУ1 путем раздела земельного участка с КН 63:01:0253003:615 с сохранением исходного в измененных границах (фактически занимаемый модульной котельной). В границах образуемого земельного участка с условным номером :615:ЗУ1 расположен земельный участок с КН 63:01:0253003:5- реестровая ошибка (данный земельный участок сведения о котором содержатся в ЕГРН, отсутствуют сведения о ВРИ, категория земель не установлена, отсутствует собственник данного земельного участка. Земельный участок с КН 63:01:0253003:5 накладывается на земельный участок с КН 63:01:0253003:615, а следовательно и границу :615:ЗУ1).

:ЗУ1 — образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ1, S=4544 кв.м, ВРИ 2.6- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), образован путем объединения земельного участка 63:01:0253003:611, 63:01:0253003:612 (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом). В том числе часть земельного участка :чзу1 S=3652 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования. Площадь земельного участка под объектом капитального строительства S=892 кв.м. В границах образуемого земельного участка с условным номером :ЗУ1 расположен земельный участок с КН 63:01:0253003:5- реестровая ошибка (данный земельный участок сведения о котором содержатся в ЕГРН, отсутствуют сведения о ВРИ, категория земель не установлена, отсутствует собственник данного земельного участка. Земельный участок с КН 63:01:0253003:5 накладывается на земельный участок с КН 63:01:0253003:611, 63:01:0253003:612, а следовательно и границу :ЗУ1).

## Примечания:

1. Линия регулирования застройки (линия отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений) установлена с отступом от красной линии внутрь квартала - 0 м.
2. При постановке земельных участков на государственный кадастровый учет границы зон с особыми условиями использования территорий, в том числе охранные зоны соответствующих коммуникаций по сведениям ЕГРН граница проектирования полностью располагается в зоне с особыми условиями использования территории: 63:00-6.109, 63:00-6.390, 63:00-6.391.
3. В границах разработки ПМТ отсутствуют объекты культурного наследия .
4. В границах разработки ПМТ границы публичных сервитутов отсутствуют .
5. В границах разработки ПМТ сведения об особо охраняемых природных территориях отсутствуют .
6. Проектом межевания не предусмотрено резервирование и (или) изъятие для государственных и муниципальных нужд земельных участков .
7. Границы образуемых земельных участков и зон с особыми условиями использования территории позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов застройки в условиях сложившейся планировочной системы территории проектирования .
8. В соответствии со статьей 36 п.8 Градостроительного кодекса РФ: «Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов, культурного наследия».
9. В соответствии с письмом Министерства экономического развития РФ от 27.09.2011 № д23-4059 «О возможности расположения на земельном участке нескольких многоквартирных домов», отдельно стоящие многоквартирные дома, расположенные на одном земельном участке и объединенные общим инженерным оборудованием, могут рассматриваться как составная часть сложного недвижимого имущества - имущества общего пользования собственников помещений в многоквартирном доме .
10. В соответствии с постановлением Пленума Верховного Суда РФ №10, Пленума ВАС РФ №22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой прав собственности и других вещных прав», если земельный участок под многоквартирным жилым домом сформирован до введения в действие Жилищного кодекса РФ и в отношении него проведен государственный кадастровый учет, право общей долевой собственности на него у собственников помещений в многоквартирном доме возникает в силу закона с момента введения в действие Жилищного кодекса РФ .
11. В соответствии с приказом Минстроя РФ от 07.03.2019 №153/пр «Об утверждении методических рекомендаций по проведению работ по формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома», размер образуемого земельного участка определяется исходя из территории, необходимой для обеспечения функционирования (обслуживания) площади многоквартирного дома, с учетом соблюдения требований градостроительных нормативов, противопожарной безопасности, санитарных разрывов между зданиями и иных норм, обеспечивающих нормальные условия проживания и пребывания граждан в многоквартирном доме, обслуживания данного дома и иных объектов, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также доступ к такому дому и иным подобным объектам .
12. Красные линии в границах разработки проекта межевания устанавливаются и принимаются в соответствии с Инструкцией о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации РДС-30-201-98, принятой постановлением Госстроя России от 06.04.1998 г.№18-30 и с учетом фактического землепользования .

Ведомость координат отменяемых точек красных линий :

| № | Х | У |
|---|---|---|
| отм.16 | 392175,62 | 1386439,25 |
| отм.17 | 392052,99 | 1386260,73 |

Ведомость координат утверждаемых точек красных линий :

| № | Х | У |
|---|---|---|
| 16 | 392204,22 | 1386474,63 |
| 17 | 392188,60 | 1386451,28 |
| 23 | 392185,89 | 1386447,24 |
| 24 | 392071,06 | 1386275,06 |
| 25 | 392051,10 | 1386246,01 |
| 26 | 392053,36 | 1386244,33 |

Ведомость координат точек красных линий (существующих):

| № | Х | У |
|---|---|---|
| 18 | 392049,27 | 1386226,77 |
| 19 | 391969,62 | 1386113,92 |
| 20 | 391913,25 | 1386034,61 |

13.В границах разработки ПМТ отсутствуют образуемые земельные участки, которые отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования .

14. Для постановки на кадастровый учет земельного участка, занимаемого модульной котельной (:615:ЗУ1), сформированным в данном проекте межевания территории , необходимо провести кадастровые работы :

1-ый этап- Исправление реестровой ошибки с КН 63:01:0253003:5.

2-ой этап - Образование земельного участка 63:01:0253003:615:ЗУ1 путем раздела с сохранением исходного в измененных границах.

63:01:0253003:5 (по адресу: Самарская обл., г. Самара - по Смышляевскому шоссе, S=35 580,2 кв. м, ВРИ «данные отсутствуют», дата постановки на учет: 26.04.2007г.), (выписка из ЕГРН от 26.08.2021 г. № 99/2021/413435178 );

63:01:0253003:615 (по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Кировский район, по Смышляевскому шоссе, S=27 525 кв. м, ВРИ «Для объектов общественно-делового значения», дата постановки на учет: 05.02.2013 г.), (выписка из ЕГРН от 26.08.2021 г. № 99/2021/413468443 ).

Для постановки на кадастровый учет земельного участка, занимаемого многоквартирным жилым домом (:ЗУ1), сформированным в данном проекте межевания территории , необходимо провести кадастровые работы :

1-ый этап- Исправление реестровой ошибки с КН 63:01:0253003:5.

2-ой этап -Образование земельного участка :ЗУ1 путем объединения земельных участков с КН 63:01:0253003:611, 63:01:0253003:612.

63:01:0253003:611 (по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Кировский район, по Смышляевскому шоссе, на участке расположено здание (корпус 53 общежитие для малосемейных), S=1 111 кв. м, ВРИ «Для объектов общественно-делового значения», дата постановки на учет: 05.02.2013 г.), (выписка из ЕГРН от 17.10.2021 г. № 99/2021/424461757).

63:01:0253003:612 (по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Кировский район, по Смышляевскому шоссе, S=3 433 кв. м, ВРИ «Для объектов общественно-делового значения», дата постановки на учет: 05.02.2013 г.), (выписка из ЕГРН от 17.10.2021 г. № 99/2021/424460931).

В соответствии с п.4 ст.11.2 Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 г.№136-ФЗ, при образовании земельного участка :615:ЗУ1 и :ЗУ1 согласие собственника не требуется .

Данная документация выполнена в соответствии с действующими нормативами и техническими рекомендациями в соответствии со ст .45 п.10 Градостроительного кодекса РФ .

## Перечень образуемых земельных участков

| Условный номер образуемого земельного участка в соответствии с проектом межевания | Площадь образуемого земельного участка (кв.м) | Кадастровые (условные) номера исходных земельных участков, из которых образуется земельный участок | Площадь исходных земельных участков (кв.м) | Примечания | Вид разрешенного использования образуемого земельного участка | Способ образования земельного участка | Реестровые ошибки расположенные в границе образуемого земельного участка |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| :615:ЗУ1 | 136 | :615:ЗУ1-образование земельного участка 63:01:0253003:615 путем раздела земельного участка с КН 63:01:0253003:615 с сохранением исходного в измененных границах | 136 | - | 3.1.1-предоставление коммунальных услуг | раздел земельного участка | 63:01:0253003:5 |
| :ЗУ1 | 4544 | 63:01:0253003:611- земельные участки в отношении которых осуществлен государственный кадастровый учет | 1111 | В том числе часть земельного участка :чзу1 S=3652 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования. Площадь земельного участка под объектом капитального строительства S=892 кв.м. | 2.6- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | объединение земельных участков | 63:01:0253003:5 |
| | | 63:01:0253003:612- земельные участки в отношении которых осуществлен государственный кадастровый учет | 3 433 | | | | |

Система координат кадастрового квартала , МСК-63

| Изм. | Кол.уч. | Лист | №док. | Подпись | Дата | 210709-2021/6-ПМТ(81) | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | Проект межевания территории , занимаемой многоквартирными жилыми домами в городском округе Самара в границах Смышляевского шоссе , земельного участка с кадастровым номером 63:01:0253003:615 | | |
| Директор | | Прилепин В.А. | | | | Документация по планировке территории Материалы по обоснованию | Стадия: ПМТ | Лист: 1.2 / Листов: 1 |
| Нач.отдела | | Мишустина Е.А. | | | | | | |
| Кадастровый инженер | | Гончарова С.М. | | | | | | |
| | | | | | | Материалы по обоснованию М 1:1000 | ООО "ГЕОЗЕМСТРОЙ" | |