

*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**

**По адресу: Республика Крым, г.Симферополь, ул  
Таврическая, д.38.**

## **ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

**05.17 - ПМ**

г. Симферополь  
2017 г.

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: ООО\_Zemlya\_pravo@mail.ru

## ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

По адресу: Республика Крым, г.Симферополь, ул  
Таврическая, д.38.

## ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**05.17 – ПМ**

Директор: Малинина Н.Ю.

Главный архитектор проекта: Сарсумат М.А.

Изм.	№ док.	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.....7**

### **II. Материалы по обоснованию проекта межевания территории**

- 1. Зоны действия публичных сервитутов.....7**
- 2. Объекты культурного наследия.....7**
- 3. Особо охраняемые природные территории.....7**
- 4. Линии регулирования застройки.....8**
- 5. Объект капитального строительства.....8**

### **III. Графическое приложение.**

### **IV. Исходные данные и приложения.**

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

### **1. Общие положения.**

Проект межевания территории по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Таврическая, 38б разработан на основании:

- Постановление Администрации города Симферополя Республики Крым №2781 от 17 августа 2017 «О разрешении разработки проекта межевания территории земельного участка, расположенного по улице Таврической, 38б в городе Симферополе Республики Крым»;
- Технического задания на разработку проекта межевания территории земельного участка, расположенного по улице Таврической, 38б в городе Симферополе Республики Крым (Приложение к постановлению Администрации города Симферополь Республики Крым №2781 от 17.08.2017)
- Договор № 5 на проведение проектно-изыскательных работ (проект выполнен на материалах топографической съемки М1:1000)

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 Минрегиона РФ от 30.12.2016 № 1034/пр проектирования Республики Крым» в действующей редакции;
5. Временные правила землепользования и застройки территории муниципального образования городского округа Симферополь (город Симферополь) Республики Крым.
6. Генеральный план муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым;
7. СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах» утверждены приказом Минземстроя РФ от 26.08.1998 №59;
8. Проект планировки и проект межевания территории улично-дорожной сети и территорий общественного пользования города Симферополь муниципального образования городской округ Симферополь.

Подготовка проекта межевания осуществлена применительно к застроенной территории, расположенной в элементе планировочной структуры.

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.
- 2.Выкопировка из карты градостроительного зонирования временных Правил землепользования и застройки городского округа (город Симферополь) Республики Крым.
- 3.Проект планировки и проект межевания территории улично-дорожной сети и территорий общественного пользования города Симферополь муниципального образования городской округ Симферополь.

4.Сведения государственного кадастра недвижимости (ГКН) о земельных участках, границы которых установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства.

5.Правоустанавливающие документы (права собственности) жильцов многоквартирного жилого дома:

- Кадастровый паспорт здания от 02 ноября 2016г. № 90-02/2016-581730;
- Свидетельство о праве на наследство по завещанию от 10.11.1998г. Номер в реестре нотариуса 2-3914. Дата в реестре нотариуса 10.11.1998;
- Свидетельство о праве на наследство по закону от 14.11.2016г. Номер в реестре нотариуса 3-2523. Дата в реестре нотариуса 14.11.2016;
- Кадастровый план территории выдан Государственным Комитетом по Государственной регистрации и кадастру Республики Крым.

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

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года N 136-ФЗ;
- Временные правила землепользования и застройки территории 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.

## 3. Формирование земельного участка.

Настоящим проектом межевания территории предусматривается формирование земельного участка по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Таврическая, 386 .

Согласно 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>;

$Y_{\text{з.д}}$  - удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности.

Учитывая СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах» вычислена нормативная площадь земельного участка 380,56 кв.м.

Прохождение границ образуемого земельного участка обусловлено сложившейся архитектурной застройкой в границе кадастрового квартала 90:22:01022, сведения о котором содержатся в кадастровом плане территории, выданного Государственным Комитетом по Государственной регистрации и кадастру Республики Крым. В соответствии с временными правилами землепользования и застройки территории муниципального образования городской округ Симферополь (город Симферополь), формируемый земельный участок расположен в *территориальной зоне застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (Ж-2)*.

Зоны застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами включают в себя участки территории города, предназначенные для размещения многоквартирных жилых домов средней этажности и блокированных жилых домов высотой до четырех этажей.

*Вид разрешенного использования земельного участка:* малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код – 2.1.1).

*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, а также расчета нормативной площади в соответствии с СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах».

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 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. Таврическая, 38б возникает в связи с нахождением на данном земельном участке многоквартирного жилого дома.

Образуемый земельный участок имеет непосредственный *доступ* к землям (земельным участкам) общего пользования: ул. Таврическая.

Проектом межевания территории предлагается образовать путем выдела из земель, находящихся в муниципальной собственности, один земельный участок: 90:22:010222:3У1.

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	90:22:010222:ЗУ1
Адрес участка	Российская Федерация, Республика Крым, г.Симферополь, ул. Таврическая, д 38б
Площадь участка	470 кв.м.
Вид разрешенного использования	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код – 2.1.1)
Категория земель	Земли населенных пунктов
Территориальная зона	Ж-2

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 1863 г.

Обозначение участка	№ точки	X	Y	Площадь
ЗУ1	н1	4 970 685,696	5 190 028,632	470,0
	н2	4 970 691,943	5 190 035,374	
	н3	4 970 695,375	5 190 039,075	
	н4	4 970 697,732	5 190 042,061	
	н5	4 970 701,522	5 190 045,941	
	н6	4 970 691,465	5 190 055,976	
	н7	4 970 687,513	5 190 058,715	
	н8	4 970 683,783	5 190 054,997	
	н9	4 970 682,373	5 190 053,594	
	н10	4 970 679,165	5 190 057,245	

н11	4 970 678,883	5 190 057,571
н12	4 970 675,764	5 190 055,638
н13	4 970 671,255	5 190 051,788
н14	4 970 675,401	5 190 045,140
н15	4 970 681,189	5 190 035,859

## **5. Красные линии.**

В пределах ситуационной схемы земельного участка расположенного по адресу: улица Таврическая, 38б согласно постановление администрации города Симферополя №2781 от 17.08.2017 «О разрешении разработки проекта межевания территории земельного участка, расположенного по улице Таврической, 38б в городе Симферополе Республики Крым» красные линии отсутствуют.

Также проектом межевания, не предусматривается установление красных линий в пределах проектируемой территории.

## **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. Рассматриваемый участок обременен правом прохода для жильцов смежных домовладений для обслуживания стен жилых домов блокированной застройки, образующих границы земельного участка.

Также, в пределах образуемого земельного участка следующие обременения:

- 1.охранная зона канализации площадь 426 кв.м;
- 2.охранная зона водоснабжения площадь 1,069 кв.м;
- 3.охранная зона систем газоснабжения площадь 136 кв.м.

### **2. Объекты культурного наследия.**

В пределах проектируемого земельного участка объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр, 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, которые приняты в соответствии с Временными Правилами землепользования и застройки муниципального образования городской округ (город Симферополь).

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

Здание существующего жилого дома 1-о этажное. 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.

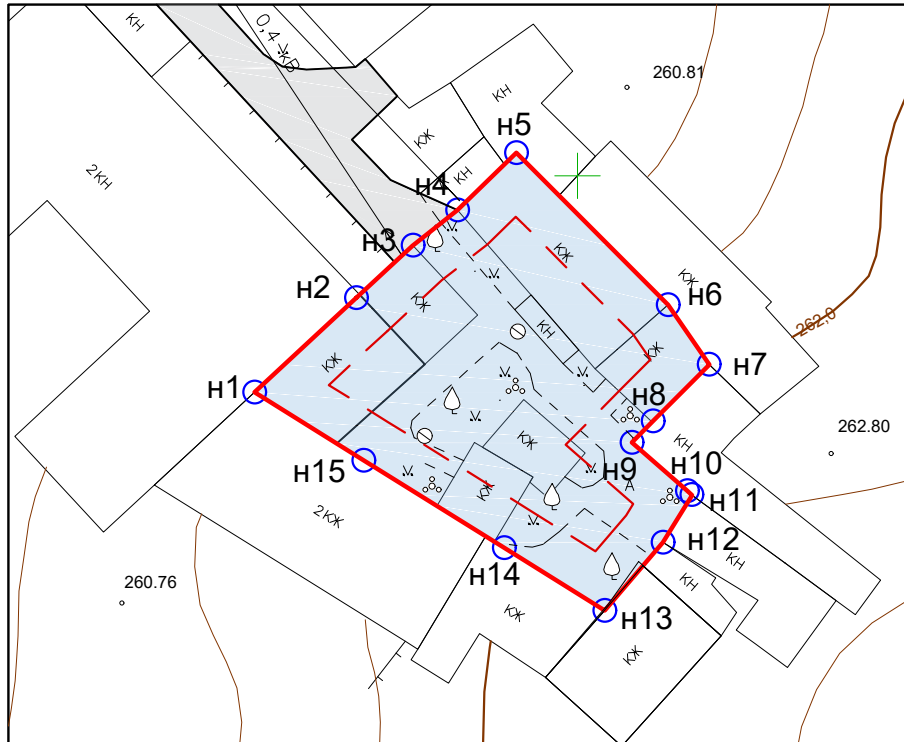
##### **Технико-экономические показатели проекта межевания**

№ п.п	Наименование показателей	Ед. изм.	Современное состояние на 2017г
1	Площадь проектируемой территории всего	кв.м	470
2	Территория подлежащая межеванию. В том числе:		
	Территории застройки малоэтажными жилыми домами	кв.м	167,3
	Территории застройки нежилыми зданиями	кв.м	103.8
3	Зеленые насаждения, проезды, грунт	кв.м	198.9

### **III.Графическое приложение.**

# Проект межевания территории

Чертеж межевания территории М 1:500



Основные характеристики участка

Обозначение на схеме	ЗУ1
Адрес участка	Российская Федерация, Республика Крым, г.Симферополь, ул. Таврическая, д. 386
Площадь участка	470
Вид разрешенного использования	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка (код – 2.1.1)
Категория земель	Земли населенных пунктов
Территориальная зона	Ж-2

## Условные обозначения

	Границы земельного участка
	Линии регулирования застройки
	Поворотные точки участка
	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка
	Проезд

Система координат СК 1963г.  
Система высот Балтийская

					Проект межевания территории по адресу: Российская Федерация, республика Крым, г.Симферополь, ул.Таврическая, д.386			
Изм.	Лист	ФИО	Подп.	Дата	Российская Федерация, республика Крым, г.Симферополь, ул.Таврическая, д. 386	Стадия	Лист	Листов
Директор		Малинина Н.Ю.				<b>ПМ</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
Пров.		Малинина Н.Ю.						
исп.		Сарсумат М.А.						
исп.		Алексишин С.Н.			Чертеж межевания территории Масштаб 1:500	ООО "Земля и право" г.Симферополь 2017г.		