

*ООО «ГеоГарант»*

## **ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**«Установление местоположения границ  
образуемых земельных участков под многоквартирным  
жилым домом»**

местоположение:

Российская Федерация, Смоленская область, Гагаринский  
район, Гагаринское городское поселение, г. Гагарин, ул.  
Пушная, д.18



*ООО «ГеоГарант»*

## **ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**«Установление местоположения границ  
образуемых земельных участков под многоквартирным  
жилым домом»**

местоположение:

Российская Федерация, Смоленская область, Гагаринский  
район, Гагаринское городское поселение, г. Гагарин, ул.  
Пушная, д.18

Генеральный директор

\_\_\_\_\_

М.П.

**Р.А. Гриневич**

---

наш адрес: Смоленская область, г. Гагарин, пер. Пионерский, д. 3, помещение 7  
Тел.(офис): 8(48135)6-07-45; 8-900-222-97-49  
Электронный адрес: [www.geogarant67.ru](http://www.geogarant67.ru)  
e-mail: [geogarant67@gmail.com](mailto:geogarant67@gmail.com)

## Содержание

1. Общая часть.....	2
1.1 Введение .....	2
1.2 Пояснительная записка.....	2
1.3 Цель разработки проекта межевания территории.....	3
1.4 Основные задачи проекта межевания территории.....	3
1.5 Исходные материалы, используемые в проекте межевания территории .....	3
1.6 Опорно-межевая сеть на территории проектирования.....	4
1.7 Рекомендации по порядку установления границ на местности.....	4
2. Формирование земельных участков под многоквартирными жилыми домами .....	4
3. Основные показатели по проекту межевания территории.....	5
4. Графические приложения.....	8

Согласовано											
Инв. № подл.											
Подп. и дата											
Инв. № подл.											
Инв. № подл.											
Инв. № подл.											
Инв. № подл.											
Инв. № подл.											
Инв. № подл.											

*«Установление местоположения границ образуемых земельных участков под многоквартирным жилым домом»*

**Текстовая часть**  
**Графическая часть**

Стадия	Лист	Листов
II	1	

ООО «ГеоГарант»

# 1. Общая часть

## 1.1 Введение

Документация по проекту межевания территории «Установление местоположения границ образуемых земельных участков под многоквартирным жилым домом, расположенных по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, Гагаринский район, Гагаринское городское поселение, г. Гагарин, ул. Пушная, д.18 » разработана в рамках выполнения обязательств по договору подряда № 15/10-1-2021 от 15.10.2021г. Подготовка проекта проводилась на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, нормативов градостроительного проектирования, требований технических регламентов, сводов правил, нормативно-правовых актов, методических указаний, принятых в рамках действующего законодательства и сведений о границах территорий объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

## 1.2 Пояснительная записка

Проект разработан в соответствии с требованиями действующего законодательства, в частности:

1. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004г. №190-ФЗ;
2. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001г. №136-ФЗ;
3. Федеральный закон от 24.07.2007г. №221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
4. Федеральный закон от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
5. Свод правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция);
6. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки Гагаринского городского поселения Гагаринского района Смоленской области, утвержденные решением Совета депутатов города Гагарин Смоленской области от 15.05.2020 года № 30;
7. Внесение изменений в Генеральный план Гагаринского городского поселения Гагаринского района Смоленской области, утвержденные решением Совета депутатов города Гагарин Смоленской области от 14.02.2020 года № 2;

Подготовка проекта межевания осуществлена применительно к застроенной и (или) подлежащей застройке территории, расположенной в границах элементов планировочной структуры, в пределах которой необходимо установить местоположение границ земельных участков, планируемых для предоставления физическим лицам для регистрации права.

Цель разработка проекта – установление границ земельных участков под существующими объектами капитального строительства (многоквартирные жилые дома) и прилегающей к ней придомовой территории.

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

						«Установление местоположения границ образуемых земельных участков под многоквартирными жилыми домами»	Лист
							2
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата		

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков устанавливаются согласно градостроительному регламенту применительно к определенной территориальной зоне.

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

- граница образуемого земельного участка, условный номер образуемого земельного участка;
- границы зон с особыми условиями использования территорий;
- границы существующих земельных участков по сведениям из Единого государственного реестра недвижимости;
- границы зданий и строений, расположенных на земельном участке;
- объекты искусственного происхождения (ограды, заборы).

Красные линии и линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений в соответствии с требованиями, установленными пунктами 1.2, 1.4 - 1.6 Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2017 г. N 742/пр. не указаны на чертеже межевания территории, т.к. проект планировки территории не разрабатывался.

### 1.3 Цель разработки проекта межевания территории

1. Установление границ земельных участков;
2. Формирование земельных участков, как объекта государственного кадастрового учета объектов недвижимости и государственной регистрации прав.

### 1.4 Основные задачи проекта межевания территории

1. Образование границ земельных участков под существующими объектами капитального строительства (многоквартирные жилые дома) и прилегающей к ним придомовой территории.
2. Координирование объекта земельных отношений.
3. Установление вида разрешенного использования образуемых земельных участков, в соответствии с градостроительным регламентом.
4. Присвоение адреса образуемым земельным участкам в соответствии с «Правилами присвоения, изменения и аннулирования адресов».
5. Соблюдение общественных, частных интересов и прав, затрагиваемых при формировании земельных участков под многоквартирными домами.

### 1.5 Исходные материалы, используемые в проекте межевания территории

1. Результаты горизонтальной спутниковой геодезической съемки;
2. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки Гагаринского городского поселения Гагаринского района Смоленской области;

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата

«Установление местоположения границ образуемых земельных участков под многоквартирными жилыми домами»

3. Внесение изменений в Генеральный план Гагаринского городского поселения Гагаринского района Смоленской области;
4. Кадастровый план территории квартала: 67:03:0010119 № КУВИ-002/2020-42406271 от 24.11.2020г., предоставленный филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Смоленской области.

### 1.6 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\_67 (зона 2).

Проект межевания выполнен в системе координат установленной на территории проектирования.

Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23 октября 2020 г. N П/0393 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения».

### 1.7 Рекомендации по порядку установления границ на местности

Установление границ земельных участков на местности следует выполнять в соответствии с требованиями федерального законодательства. Вынос межевых знаков на местности выполняется согласно договору на данные виды работы, по возможности, после осуществления кадастрового учета земельного участка.

## 2. Формирование земельного участка под многоквартирным жилым домом

Проектом предусматривается формирование земельных участков под существующими объектами капитального строительства (многоквартирный жилой дом) и прилегающей к ним придомовой территории.

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

Проектируемые участки расположены на территории г. Гагарин, в границах кадастрового квартала 67:03:0010119, на землях населенных пунктов, в территориальных зонах «ЖЗ» (зона малоэтажной жилой застройки 2-3 этажа) и «СХ» (зона огородов).

Взам. инв. №
Подп. и дата
Инв. № подл.

						«Установление местоположения границ образуемых земельных участков под многоквартирными жилыми домами»	Лист
							4
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подок	Подп.	Дата		

В соответствии с решением Совета депутатов города Гагарин Смоленской области от 15.05.2020 года № 30 «О внесении изменений в правила землепользования и застройки Гагаринского городского поселения Гагаринского района Смоленской области» в территориальной зоне «ЖЗ» минимальный размер земельного участка составляет 400 кв.м, а максимальный размер земельного участка не подлежит установлению. В соответствии с решением Совета депутатов города Гагарин Смоленской области от 15.05.2020 года № 30 «О внесении изменений в правила землепользования и застройки Гагаринского городского поселения Гагаринского района Смоленской области» в территориальной зоне «СХ» минимальный и максимальный размер земельного участка не подлежит ограничению.

На образуемом земельном участке :ЗУ1 располагается здание – многоквартирный жилой дом.

Обозначение образуемого земельного участка	Адрес (местоположение)	Кадастровый номер объекта капитального строительства (инвентарный номер)
ЗУ1	Российская Федерация, Смоленская область, Гагаринский район, Гагаринское г/п, Гагарин, ул. Пушная, д.18	-

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

- земельный участок, на котором расположен многоквартирный жилой дом;
- строения и сооружения вспомогательного использования, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный жилой дом.

Принцип расчета площади 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 Единого государственного реестра недвижимости в пределах границ проектируемого объекта публичные сервитуты не установлены. Границы зон действия публичных сервитутов проектом не предусмотрены.

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

						«Установление местоположения границ образуемых земельных участков под многоквартирными жилыми домами»	Лист
							5
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата		

### 3. Основные показатели по проекту межевания территории

Сведения о формировании границ земельных участков, выполненном в рамках настоящего проекта межевания территории: сведения об адресе, площади, разрешенном использовании и категории земель приведены в таблице 1.

Таблица 1

Обозначение образуемого земельного участка	Адрес (местоположение)	Категория земель	Разрешенное использование	Наименование территориальной зоны	Площадь кв. м.
:ЗУ1	Российская Федерация, Смоленская область, Гагаринский район, Гагаринское г/п, г. Гагарин, ул. Пушная, д.18	Земли населенных пунктов	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Зона застройки малоэтажными жилыми домами (ЖЗ)	1616
:ЗУ2	Российская Федерация, Смоленская область, Гагаринский район, Гагаринское г/п, г. Гагарин, ул. Пушная	Земли населенных пунктов	Ведение огородничества	Зона огородов (СХ)	718

Координаты поворотных точек границ образуемых земельных участков под многоквартирными домами приведены в таблице 2.

Таблица 2

Обозначение образуемого земельного участка	Условное обозначение точки	X	Y
:ЗУ1	1	546968.03	2220280.25
	2	546968.91	2220284.68
	3	546962.59	2220300.12
	4	546959.13	2220305.89
	5	546958.61	2220308.38
	6	546958.98	2220310.53
	7	546960.63	2220313.57

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата	«Установление местоположения границ образуемых земельных участков под многоквартирными жилыми домами»	Лист
							6



	8	546970.37	2220316.15
	9	546956.63	2220325.26
	10	546954.91	2220323.89
	11	546944.83	2220313.48
	12	546931.25	2220326.32
	13	546930.28	2220323.43
	14	546927.20	2220316.37
	15	546921.14	2220311.72
	16	546917.47	2220307.55
	17	546914.39	2220298.16
	18	546913.99	2220295.62
	19	546915.45	2220292.07
	20	546920.18	2220289.43
	21	546935.91	2220285.49
	22	546941.09	2220284.39
	:3У2	1	546968.03
23		546909.20	2220289.17
24		546914.91	2220312.99
25		546916.88	2220312.66
26		546919.63	2220319.73
27		546919.36	2220319.89
28		546918.52	2220317.87
29		546904.17	2220321.64
30		546904.20	2220320.77
31		546892.88	2220323.73
32		546886.53	2220295.53
33		546896.55	2220292.85
34	546896.47	2220292.12	
	23	546909.20	2220289.17

Сформированные границы земельных участков позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов жилой застройки. В отношении земельных участков, сформированных настоящим проектом, необходимо провести кадастровые работы для признания их объектами недвижимости в установленном законом порядке.

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

«Установление местоположения границ образуемых земельных участков под многоквартирными жилыми домами»

## Графические приложения

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

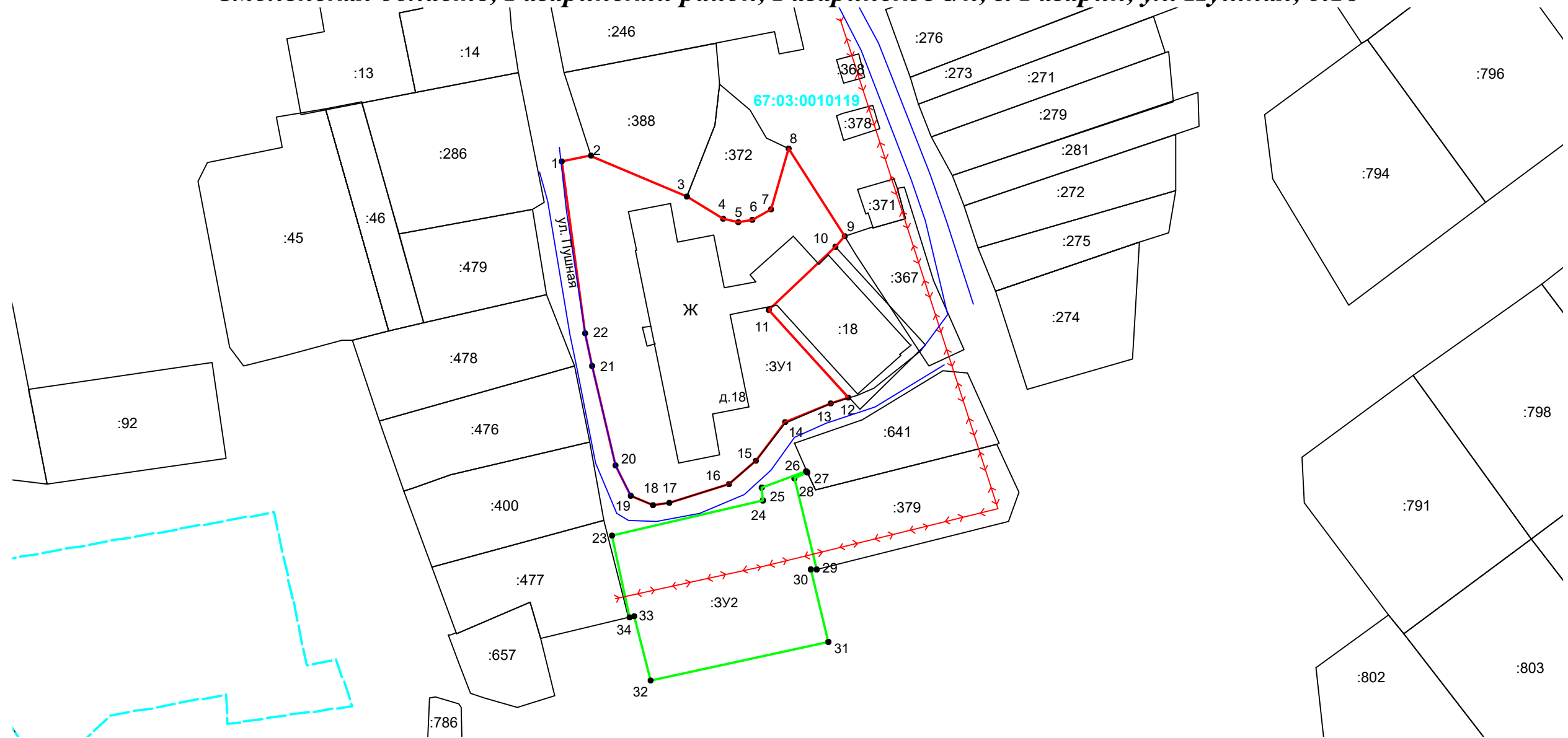
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подок	Подп.	Дата

«Установление местоположения границ образуемых земельных участков под многоквартирными жилыми домами»

Лист

8

**Чертеж проекта межевания территории под многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу:  
Смоленская область, Гагаринский район, Гагаринское г/п, г. Гагарин, ул. Пушкиная, д.18**



Масштаб 1:700

**Условные обозначения:**

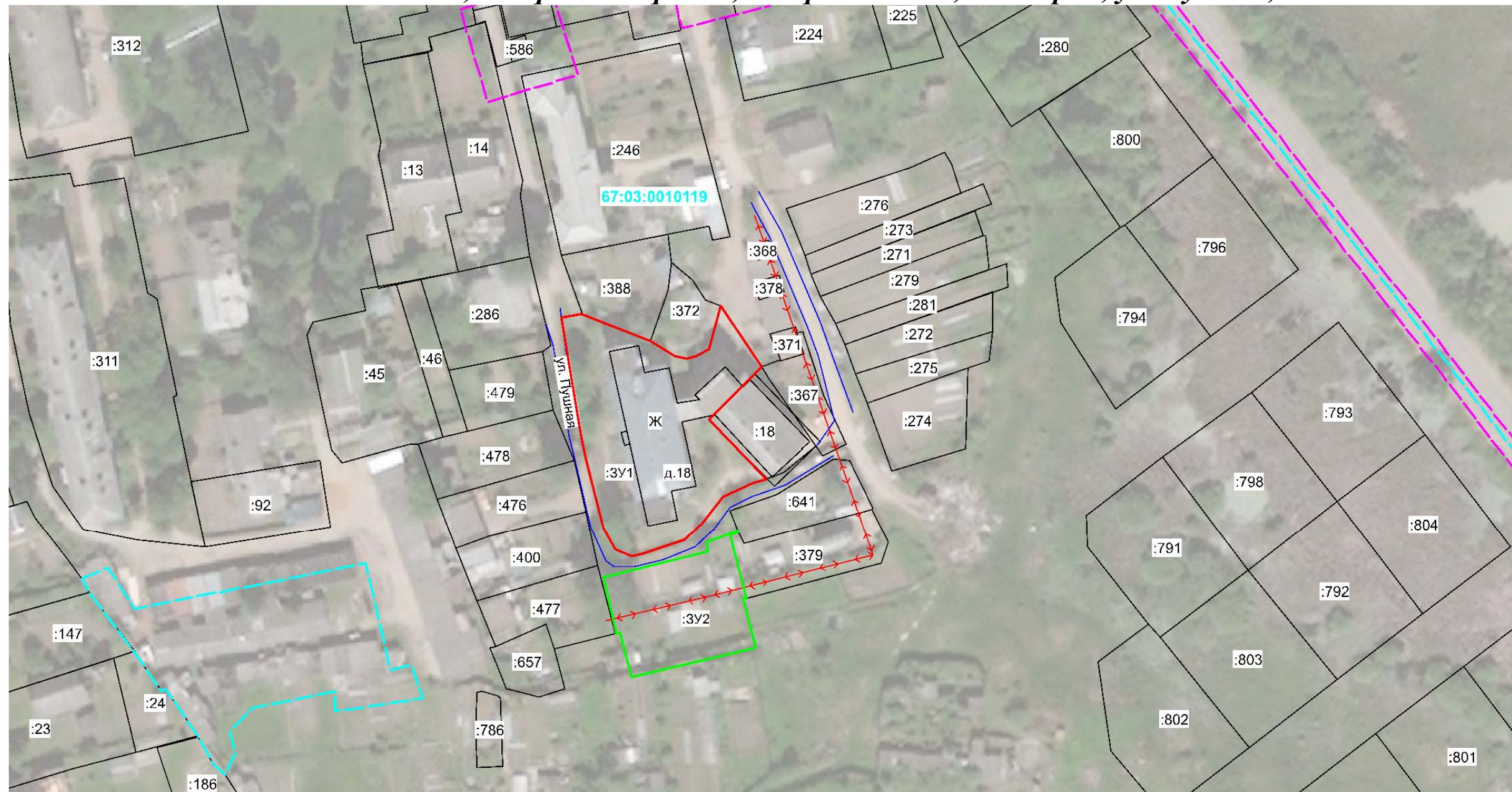
- Граница образуемого земельного участка с обозначением :ЗУ1
- Граница образуемого земельного участка с обозначением :ЗУ2
- Границы смежных земельных участков сведения о местоположении которых, содержатся в Едином государственном реестре недвижимости
- Граница кадастрового квартала
- ↔↔↔↔ - ВЛ 0,4 кВ
- - Граница земель общего пользования
- 67:03:0010119 - Номер кадастрового квартала
- :388 - Кадастровые номера земельных участков сведения о местоположении которых, содержатся в Едином государственном реестре недвижимости

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

«Установление местоположения границ образуемых земельных участков под многоквартирными жилыми домами»

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

**Обзорный план территории под многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу:  
Смоленская область, Гагаринский район, Гагаринское г/п, г. Гагарин, ул. Пушкиная, д.18**



Масштаб 1:1000

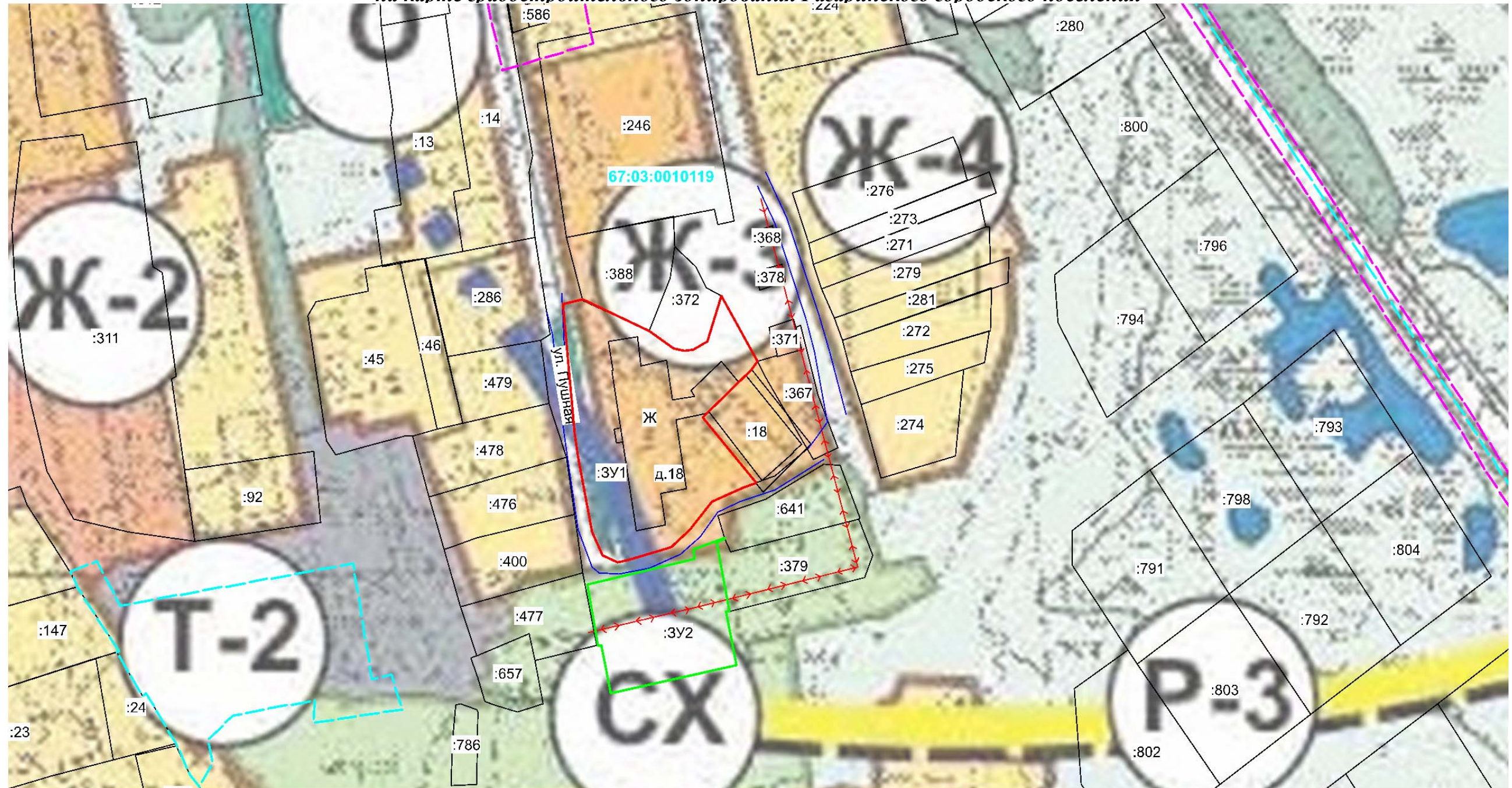
**Условные обозначения:**

- Граница образуемого земельного участка с обозначением :ЗУ1
- Граница образуемого земельного участка с обозначением :ЗУ2
- Границы смежных земельных участков сведения о местоположении которых, содержатся в Едином государственном реестре недвижимости
- Граница кадастрового квартала
- ↔↔↔ - ВЛ 0,4 кВ
- Граница земель общего пользования
- 67:03:0010119 - Номер кадастрового квартала
- :388 - Кадастровые номера земельных участков сведения о местоположении которых, содержатся в Едином государственном реестре недвижимости

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

	«Установление местоположения границ образуемых земельных участков под многоквартирными жилыми домами»	Лист				
		1				
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата	

**Схема расположения территории под многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу:  
Смоленская область, Гагаринский район, Гагаринское з/п, г. Гагарин, ул. Пушная, д.18  
на карте градостроительного зонирования Гагаринского городского поселения**



Масштаб 1:1000

**Условные обозначения:**

- Граница образуемого земельного участка с обозначением :ЗУ1
- Граница образуемого земельного участка с обозначением :ЗУ2
- Границы смежных земельных участков сведения о местоположении которых, содержатся в Едином государственном реестре недвижимости
- Граница кадастрового квартала
- ВЛ 0,4 кВ
- Граница земель общего пользования
- 67:03:0010119 - Номер кадастрового квартала
- :388 - Кадастровые номера земельных участков сведения о местоположении которых, содержатся в Едином государственном реестре недвижимости

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

«Установление местоположения границ образуемых земельных участков под многоквартирными жилыми домами»

Взам. инв. №  
Подп. и дата  
Инв. № подл.