**Утверждено**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_**

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

**Общество с ограниченной ответственностью**

**«ГЛОБУС»**

Юридический адрес: 241524, Брянская обл., Брянский р-н, п. Мичуринский, ул. Пасечная, д. 13

Адрес фактического местонахождения: 241037, Брянская обл., г. Брянск, ул. Брянского Фронта, д.18, офис 101; 111

ОГРН: 1043233001998 ИНН: 3245000490 КПП: 320701001 ОКПО: 13459266

**Тел/факс: 8 (4832) 65-33-59**

e-mail: [ulia-globus@mail.ru](mailto:ulia-globus@mail.ru)

**Заказчик Договор № 513 от 24.08.2020 г.**

Супоневская сельская администрация

**Проект межевания территории**

**многоквартирных жилых домов**

**по адресу: Брянская область, Брянский район, с. Супонево, ул. Советская, д. 2В и ул. Советская, д. 2Б**

г. Брянск

2020 г.

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

**Общество с ограниченной ответственностью**

**«ГЛОБУС»**

Юридический адрес: 241524, Брянская обл., Брянский р-н, п. Мичуринский, ул. Пасечная, д. 13

Адрес фактического местонахождения: 241037, Брянская обл., г. Брянск, ул. Брянского Фронта, д.18, офис 101; 111

ОГРН: 1043233001998 ИНН: 3245000490 КПП: 320701001 ОКПО: 13459266

**Тел/факс: 8 (4832) 65-33-59**

e-mail: [ulia-globus@mail.ru](mailto:ulia-globus@mail.ru)

**Проект межевания территории**

**многоквартирных жилых домов**

**по адресу: Брянская область, Брянский район, с. Супонево, ул. Советская, д. 2В и ул. Советская, д. 2Б**

Проект межевания территории. Пояснительная записка

Генеральный директор Тупикина Ю.В.

Главный инженер проекта Бычков Р.В.

г. Брянск

2020 г.

**Содержание**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование раздела | Стр. |
| 1. | Введение | 4 |
| 1.1. | Цель разработки проекта межевания | 5 |
| 1.2. | Опорно-межевая сеть на территории проектирования | 5 |
| 1.3. | Рекомендации по порядку установления границ на местности | 5 |
| 2. | Формирование земельных участков под многоквартирными жилыми домами | 6 |
| 2.1. | Параметры проектируемых земельных участков | 6 |
| 2.2. | Сведения об образуемых земельных участках | 7 |
| 3. | Заключение о соответствии разработанной документации требованиям законодательства о градостроительной деятельности | 11 |
| - | Выписка из реестра членов СРО № 0000000000000000000002034 от 29.07.2020 г. | 12 |
| - | Графическая часть | 14 |
| - | Чертеж межевания территории | 15 |

**1. Введение**

Проект межевания территории выполнен Обществом с ограниченной ответственностью «Глобус» на основании муниципального контракта № 513 от 24 августа 2020 г.

Проект межевания территории многоквартирных жилых домов расположенных по адресу: Брянская область, Брянский район, с. Супонево, ул. Советская, д. 2В и ул. Советская, д. 2Б, разработан в виде отдельного документа и 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 действующими законодательством в сфере градостроительства и ар­хитектуры и нормативно-правовыми актами, методическими указаниями, принятыми в рамках действующего законодательства.

При разработке использовалось:

-«Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 г. №190-ФЗ;

-Федеральный закон № 218-ФЗ от 13.07.2015 г. «О государственной ре­гистрации недвижимости»;

-Земельный кодекс Российской Федерации № 136-ФЗ от 25.10. 2001 г.;

-Постановление Госстроя РФ от 29.10.2002 г. № 150 «Об утверждении Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (в части не противоречащей действую­щему законодательству);

-СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и за­стройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;

-СП 78.13330.2012. Свод правил. Автомобильные дороги. Актуализиро­ванная редакция СНиП 3.06.03-85;

- Решение Супоневского сельского совета народных депутатов № 2-20-1 от 14.03.2013 г. «Об утверждении Генерального плана Супоневского сельского поселения, Правил землепользования и застройки Супоневского сельского поселения»;

- Решение Брянского районного Совета народных депутатов «О внесении изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки Супоневского сельского поселения Брянского района Брянской области» № 5-43-9 от 25.10.2017 г

-Кадастровый план территории квартала № КУВИ-002/2020-22725583 от 21.09.2020 г.;

-Приказ 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»;

-Приказ Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540 "Об утверждении классификатора видов, разрешенного использова­ния земельных участков";

-Приказ Минстроя России от 25.04.2017 № 738/пр «Об утверждении ви­дов элементов планировочной структуры;

-Приказ Минстроя России от 25.04.2017 № 742/пр «О порядке установ­ления и отображения красных линий, обозначающих границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения ли­нейных объектов».

-Письмо Министерства экономического развития РФ от 29 декабря 2010 г. № Д23-5416 «О разъяснении порядка формирования земельного участка под многоквартирным домом».

**1.1. Цель разработки проекта межевания**

Проект межевания выполнен с целью:

- определения местоположения границ образуемых земельных участков, занятых многоквартирными жилыми домами с кадастровыми номерами 32:02:0160607:119, адрес Брянская область, Брянский район, с Супонево, ул Советская, д 2В и 32:02:0160607:131, адрес Брянская область, р-н Брянский, с Супонево, ул. Советская, д. 2Б.

Для подготовки проекта межевания использована топографическая съем­ка в масштабе 1:500, выполненная «ООО Глобус» в сентябре 2020 г.

Границы земельных участков, отраженных на графических материалах проекта межевания территории, нанесены на основании сведений из Еди­ного государственного реестра объектов недвижимости (далее – ЕГРН).

**1.2. 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-32. Проект межевания выполнен в системе координат установленной на тер­ритории проектирования.

Действующая система геодезической сети удовлетворяет требовани­ям Приложения 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».

**1.3. 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 двух земельных участков, занятых многоквартирными жилыми домами.

При формировании границ земельных участков был проведен анализ сведений, полученных из ЕГРН.

Согласно Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства РФ от 13.08.06 № 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.

Так как многоквартирный дом расположен в границах существу­ющего квартала и ограничен сложившейся архитектурной застройкой, не представляется возможным рассчитать и сформировать нормативный размер земельного участка в кондоминиумах согласно Приказа Мини­стерства Российской Федерации по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству № 59 от 26.08.1998 г.

Границы земельных участков многоквартирных жилых домов по адресу: Брянская область, Брянский район, с. Супонево, ул. Советская, д. 2В (:ЗУ1) и ул. Советская, д. 2Б (:ЗУ2) были сформированы согласно существующей застройки и ограждений между смежными домовладениями.

**2.1. Параметры проектируемых земельных участков**

Прохождение границ образуемых земельных участков обусловлено сложившейся архитектурной застройкой в границах кадастрового кварта­ла 32:02:0160607, сведения о котором содержатся в кадастровом плане территории, выданного Филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Брянской области № КУВИ-002/2020-18224698 от 02.09.2020 г.

В соответствии со сведениями государственного кадастра недвижи­мости в пределах границ проектируемого объекта проектирования пуб­личные сервитуты не установлены. Границы зон действия публичных сервитутов проектом не предусмотрены.

Обременениями в границах проектирования являются охранные зоны линейных объектов инженерной инфраструктуры. Формируемый участок :ЗУ1 попадает в границы охранной зоны 32:02-6.153 (32.02.2.373), :ЗУ2 - 32:02-6.186 (32.02.2.270).

Также по сведениям ЕГРН на участке: ЗУ2 расположен ОКС 32:02:0000000:1873 (подземные тепловые сети).

В пределах границ проектируемых земельных участков объекты культурного наследия, включенные в ЕГРН, 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.

Задачей разработки проекта планировки территории является установление красных линий, составляющих внутренний каркас проектируемой территории с целью ее устойчивого развития, а также выделения территории общего пользования (территории, которой беспрепятственно может пользоваться неограниченный круг лиц, в том числе площади, улицы, проезды и т.д.), которая также является местом размещения линий электропередачи, линий связи, трубопроводов и иных линейных сооружений.

Существующей градостроительной документацией Супоневского сельского поселения утвержденные красные линии отсутствуют.

Проектом планировки установление красных линий не предусмотрено.

**2.2. Сведения об образуемых земельных участках**

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (в действующей редакции) 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 г. № 189-ФЗ (в действующей редакции) "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.

В настоящий момент в законодательстве отсутствуют четкие нормы и методики расчета нормативной площади земельного участка под многоквартирным домом.

Размеры образуемых земельных участков определены исходя из:

1. площади многоквартирного дома (суммарной общей площади всех квартир в таком доме, площади всех нежилых помещений и помещений вспомогательного использования в таком доме);

2.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;

3. плотности застройки элемента планировочной структуры, в границах которого расположен соответствующий многоквартирный дом;

4. наличия на прилегающей к многоквартирному дому территории элементов благоустройства, созданных при финансовом участии собственников помещений в многоквартирном доме в рамках федерального проекта «Формирование комфортной городской среды», с учетом утвержденного органами местного самоуправления дизайн-проекта благоустройства дворовой территории.

На территории предусмотрено сохранение существующего жилого фонда малой этажности общей жилой площадью 807,5 кв.м. и 1629 кв.м., а также объектов инженерной инфраструктуры.

Проектируемая территория не была включена в федеральный проект проекта «Формирование комфортной городской среды».

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

Рекомендуемый размер образуемого земельного участка может быть определен на основании Приказа от 07.03.2019 г. № 153/пр Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ «Об утверждении методических рекомендаций по проведению работ по формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома» и «СП 30-101-98. Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах».

Нормативный размер земельного участка в многоквартирном доме может быть рассчитан путем умножения общей площади жилых помещений в данном многоквартирном доме на удельный показатель земельной доли по формуле (1):

Sнорм. = Sк · Уз.д., (1),

где Sнорм. - нормативный размер земельного участка, м2;

Sк - общая площадь жилых помещений в многоквартирном доме, м2;

Уз.д - удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности.

S норм. (ЗУ1) = 1629,0\*0,92 = 1498,7 м2

S норм. (ЗУ2) = 807,5\*1,41 = 1138,6 м2

Таким образом, нормативный размер участка, исходя из площади жилых помещений многоквартирного дома составляет для дома с. Супонево, Советская 2В (ЗУ1) – 1498,7 кв.м., для дома с. Супонево, Советская 2Б (ЗУ2) – 1138,5 кв.м.

Многоквартирный жилой дом с. Супонево, Советская 2В был построен в 2002 г., а многоквартирный жилой дом с. Супонево, Советская 2Б был построен в 1987 г. В настоящее время сформированные границы участков для вышеуказанных домов отсутствуют. Поэтому при формировании земельного участка также учитывались права третьих лиц, границы смежных участков, существующая застройка и планировка.

Сформированный участок включает территорию, необходимую 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

Элементы благоустройства на прилегающей к многоквартирному дому территории включены в границы участка.

Таким образом, площадь формируемого участка :ЗУ1 составила 2015 кв.м., формируемого участка :ЗУ2 - 1300 кв.м

Образуемые земельные участки имеют непосредственный доступ к землям (территориям) общего пользования (ул. Советская).

Согласно Правилам землепользования и застройки Супоневского сельского поселения проектируемые земельные участки расположены в границах территориальной зоны ТЖ-2 (Зона застройки малоэтажными жилыми домами).

Градостроительным регламентом данной зоны допускается размещение малоэтажной многоквартирной жилой застройки и объектов другого назначения. В соответствии с Генеральным планом Супоневского сп минимальный размер участка для многоквартирного дома составляет 1000 кв.м., максимальный размер участка не подлежит ограничению.

Проектом предусматривается формирование двух земельных участков:

1) :ЗУ1, фактически занятого многоквартирным жилым домом по адресу Брянская область, Брянский район, с. Супонево, ул. Советская, д. 2В, кадастровый номер многоквартирного дома 32:02:0160607:119;

2) :ЗУ2, фактически занятого многоквартирным жилым домом по адресу Брянская область, Брянский район, с. Супонево, ул. Советская, д. 2Б, кадастровый номер многоквартирного дома 32:02:0160607:131.

Границы проектируемых земельных участков приняты с учетом сложившейся застройки и фактического землепользования в кадастровом квартале 32:02:0160607.

Проектом межевания территории предусматривается образование двух земельных участков под условным номером:

- 32:02:0160607:ЗУ1, с разрешённым использованием «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка», площадь участка составляет 2015 кв.м., земельный участок относится к землям государственной неразграниченной собственности.

- 32:02:0160607:ЗУ2, с разрешённым использованием «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка», площадь участка составляет 1300 кв.м., земельный участок относится к землям государственной неразграниченной собственности.

Для образования земельных участков не требуется изъятие земель и земельных участков, не требуется перевод земель в иные категории.

Границы существующих земельных участков при разработке проекта межевания не изменяются.

В Таблице 1 приведены сведения об образуемых земельных участках.

Таблица 1 - Сведения об образуемых земельных участках

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Условный номер участка | Площадь  кв.м. | Категория  земель | Способ образования | Вид  разрешенного  использования | Местоположение  участка |
| 32:02:0160607:ЗУ1 | 2015 | Земли населенных пунктов | образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Российская Федерация, Брянская область, Брянский муниципальный район, Супоневское сельское поселение, с. Супонево, ул. Советская |
| 32:02:0160607:ЗУ2 | 1300 | Земли населенных пунктов | образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Российская Федерация, Брянская область, Брянский муниципальный район, Супоневское сельское поселение, с. Супонево, ул. Советская |

В Таблице 2 представлен каталог координат характерных точек формируемых земельных участков.

Таблица 2 – Каталог координат характерных точек земельных участков

32:02:0160607:ЗУ1

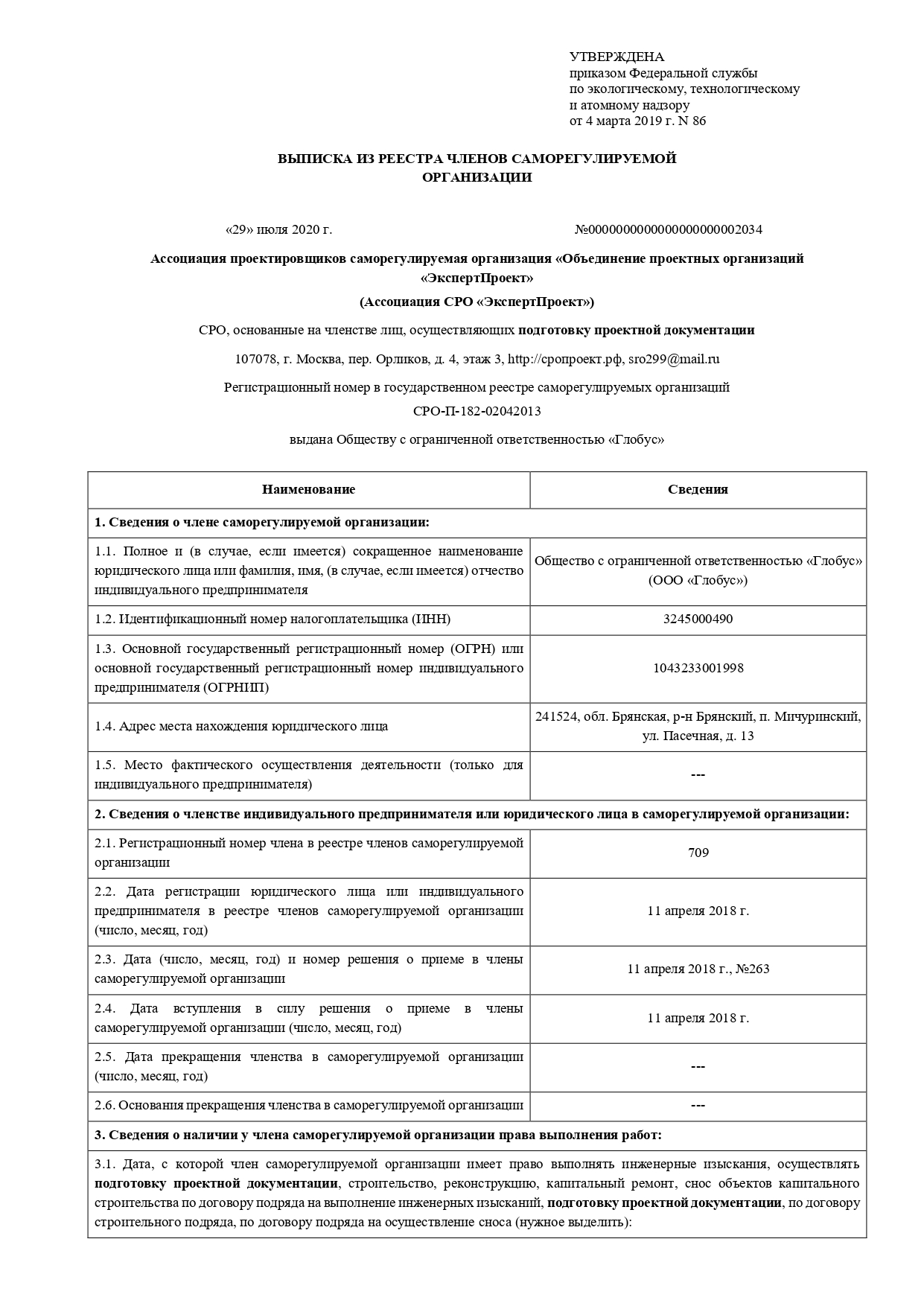
|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Номера  точек | Координаты | |
| X | Y |
| 1 | 485299.22 | 2169826.18 |
| 2 | 485304.17 | 2169868.83 |
| 3 | 485307.71 | 2169903.19 |
| 4 | 485306.11 | 2169905.46 |
| 5 | 485292.82 | 2169909.60 |
| 6 | 485290.85 | 2169909.84 |
| 7 | 485283.81 | 2169910.83 |
| 8 | 485274.60 | 2169828.85 |
| 9 | 485280.69 | 2169828.17 |
| 1 | 485299.22 | 2169826.18 |

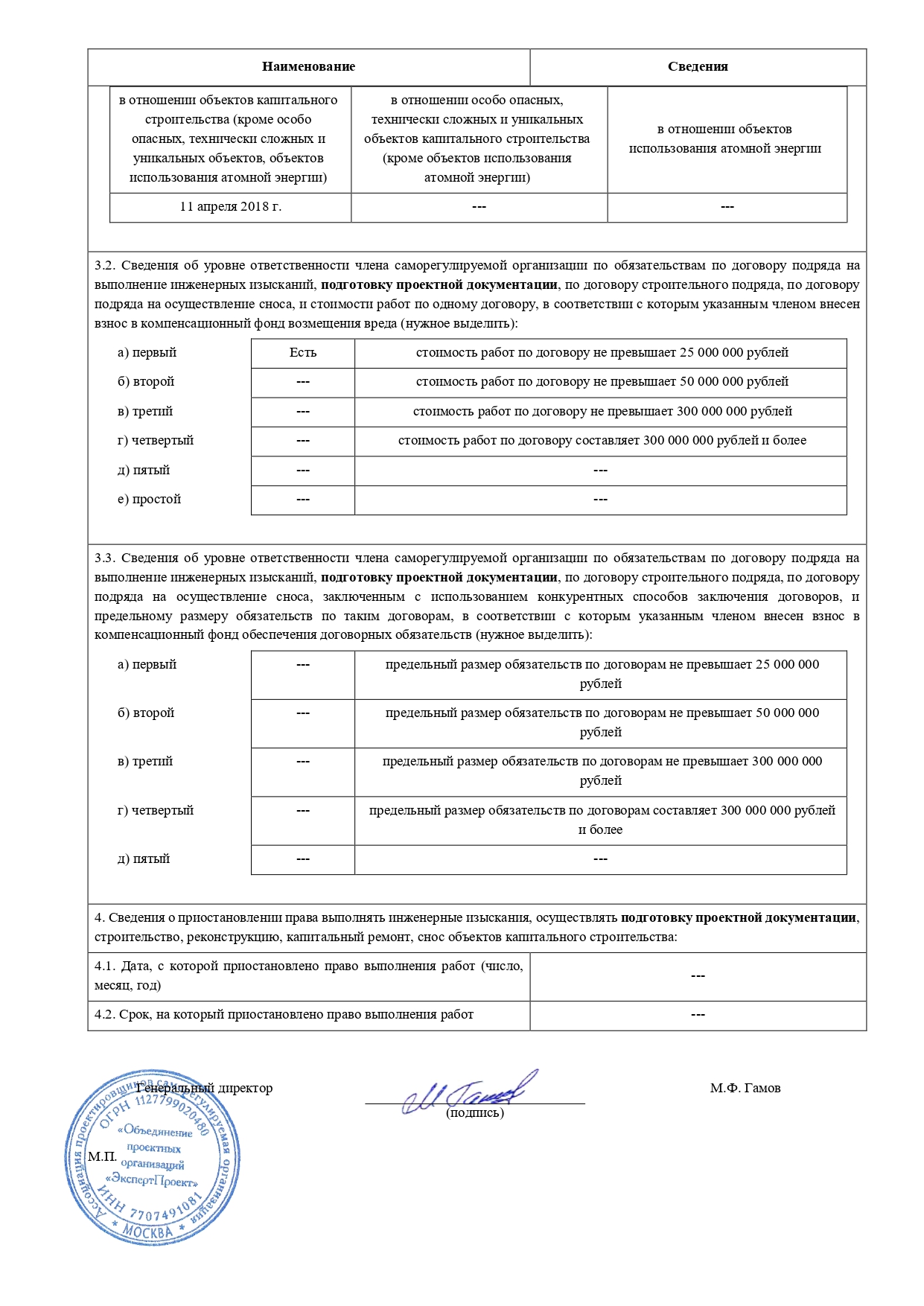
32:02:0160607:ЗУ2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Номера  точек | Координаты | |
| X | Y |
| 10 | 485310.64 | 2169916.48 |
| 11 | 485311.28 | 2169922.38 |
| 12 | 485311.85 | 2169928.10 |
| 13 | 485312.35 | 2169932.16 |
| 14 | 485313.50 | 2169944.40 |
| 15 | 485313.85 | 2169948.13 |
| 16 | 485312.44 | 2169948.27 |
| 17 | 485312.79 | 2169952.05 |
| 18 | 485314.18 | 2169951.91 |
| 19 | 485314.82 | 2169959.30 |
| 20 | 485315.96 | 2169972.28 |
| 21 | 485293.29 | 2169974.75 |
| 22 | 485287.24 | 2169919.03 |
| 10 | 485310.64 | 2169916.48 |

**3. Заключение о соответствии разработанной документации требованиям законодательства о градостроительной деятельности**

Документация по межеванию территории многоквартирных домов, расположенных по адресу: Брянская область, Брянский район, с. Супонево, ул. Советская , д. 2В и Брянская область, Брянский район, с. Супонево, ул. Советская, д. 2Б, выполнена на основании правил землепользования и застройки в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов с учётом границ территорий объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий, а также с требованиями Федерального закона «384-Ф3 «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», обеспечивающих безопасную эксплуатацию зданий, строений и сооружений и безопасное использование прилегающих к ним территорий с соблюдением технических условий.





**Графическая часть**