

**Индивидуальный предприниматель Лысевич Павел Викторович**

**Юридический адрес: Россия, 214039 г. Смоленск, улица Ударников, д. 36, кв. 69,  
фактический адрес: Россия, 214020 г. Смоленск, улица Шевченко, д. 79, 3 этаж,  
офис № 301, ИНН/ОГРИП 742007118465/ 322673300016038; Тел./Факс: 311-600**

УТВЕРЖДЕН:  
Постановлением  
Администрации муниципального  
образования «Монастырщинский  
район» Смоленской области  
от «    »                    2024 г. №    

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА**

**расположенного по адресу:  
Российская Федерация, Смоленская область,  
Монастырщинский район, Монастырщинское городское поселение,  
п. Монастырщина, ул. Коммунистическая, дом 16**

*Индивидуальный предприниматель*



*Лысевич П.В.*

*Кадастровый инженер*



*Лысевич П.В.*

г. Смоленск, 2024

## Содержание

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Стр.</b>
Текстовая часть (пояснительная записка)		
1.	Общая часть	3
2.	Формирование земельного участка под многоквартирный жилой дом	7
Графическая часть		
1.	Чертеж межевания территории	10

**Текстовая часть проекта межевания территории  
многоквартирного жилого дома  
(пояснительная записка)**

## 1. Общая часть

Проект межевания территории многоквартирного дома, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, Монастырщинский район, Монастырщинское городское поселение, п. Монастырщина, ул. Коммунистическая, дом 16, разработан в виде отдельного документа 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 подготовлена в соответствии с действующим законодательством в сфере градостроительства и архитектуры и нормативно-правовыми актами, методическими указаниями, принятыми в рамках действующего законодательства.

При разработке использовались:

1. Федеральный закон от 29.12.2004г. №191-ФЗ (с изменениями и дополнениями) "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации";
2. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004г. №190-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
3. Федеральный закон от 24.07.2007г. №221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (с изменениями и дополнениями);
4. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001г. №136-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
5. Свод правил СП 42.13330.2011 "СНиП 2.07.01-89\*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" (актуализированная редакция);
6. Правила землепользования и застройки Монастырщинского городского поселения Монастырщинского района Смоленской области, утвержденные Решением совета депутатов Монастырщинского городского поселения Монастырщинского района Смоленской области №26 от 17 декабря 2019 года;
7. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23 октября 2020 г. № 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, помещения, машино-места"

Одним из основных нормативно-правовых документов для принятия решений по составлению проекта межевания территории являются Правила землепользования и застройки, принятые в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Земельным кодексом Российской Федерации и иными законами, и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Подготовка проекта межевания осуществлена применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры.

Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов, и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.

Проект межевания территории включает в себя чертеж межевания территории, на котором отображаются (при наличии):

- границы образуемых и изменяемых земельных участков на кадастровом плане территории, условные номера образуемых земельных участков;
- красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;
- линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- границы территорий объектов культурного наследия;
- границы зон действия публичных сервитутов;
- границы зон с особыми условиями использования территорий.

### ***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.
3. Формирование части земельного участка для целей обеспечения доступа к канализационным коммуникациям многоквартирного дома.

### ***Основными задачами проекта межевания территории являются:***

1. Формирование границ и частей земельного участка, предназначенного для размещения многоквартирного дома.
2. Координирование объекта землепользования.
3. Установление вида разрешенного использования образуемого земельного участка.
4. Установление адреса образуемого земельного участка.
5. Соблюдение общественных, частных интересов и прав, затрагиваемых при формировании земельного участка для размещения многоквартирного дома.

### ***Исходные материалы, используемые в проекте межевания***

1. Материалы топографической съемки М 1:500.

2. Правила землепользования и застройки Монастырщинского городского поселения Монастырщинского района Смоленской области.

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

### ***Опорно-межевая сеть на территории проектирования***

На территории проектирования существует установленная система государственной геодезической сети для определения координат точек земной поверхности с использованием спутниковых систем. Система координат: МСК-67. 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. № 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, помещения, машино-места”.

Каталоги координат и высот геодезических пунктов предоставлены Управлением Росреестра по Смоленской области 03.04.2017г. (2002г. инв. №7709/2011, 3л.). В качестве исходных пунктов государственной геодезической сети были использованы следующие пункты:

№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м		Сведения о состоянии на 27.03.2023г.		
			X	Y	наружного знака пункта	центра знака	марки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Зальково, пирамида	2	408635.83	1200943.02	Утрачен	Сохранился	Сохранился
2	Буда, пирамида	3	412515.76	1214984.86	Сохранился		
3	Сумароково, сигнал	2	427485.67	1213640.59	Утрачен		

### ***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 земельного участка под многоквартирный жилой дом**

Проектом предусматривается формирование земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом.

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

Проектируемый объект расположен на территории п. Монастырщина, Монастырщинского городского поселения Монастырщинского района Смоленской области в границах кадастрового квартала 67:12:0010423 на землях населенных пунктов в территориальной зоне «Ж1» - зона застройки индивидуальными жилыми домами установлена для обеспечения формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов и блокированных жилых домов. Согласно Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства РФ от 13.08.06г. № 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 со сведениями государственного кадастра недвижимости в пределах границ проектируемого объекта публичные сервитуты не установлены. Границы зон действия публичных сервитутов проектом не предусмотрены.

В пределах границ проектируемых земельных участков под многоквартирные жилые дома объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр, 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. Так же не разрабатываются граница красных линий.

Сведения о формировании границ земельного участка и части земельного участка, выполненного в рамках настоящего проекта межевания территории, приведены в таблице 1.

Таблица 1

Сведения об образуемом земельном участке		
Условный кадастровый номер:	67:12:0010423:3У1	
Адрес:	Российская Федерация, Смоленская область, Монастырщинский район, Монастырщинское городское поселение, п. Монастырщина, ул. Коммунистическая, дом 16	
Категория земель:	Земли населённых пунктов	
Вид разрешенного использования образуемого земельного участка в соответствии с классификатором видов разрешенного использования, утв. приказом Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 №540. Код (числовое обозначение)	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка. (2.1.1)	
Площадь образуемого земельного участка	1462 кв.м.	
Каталог координат (Система координат МСК-67)		
Номер точки	X	Y
1	2	3
н1	411 414,78	1 208 287,76
н2	411 420,50	1 208 289,32
н3	411 429,68	1 208 292,42
н4	411 435,48	1 208 294,85
н5	411 444,83	1 208 298,21
н6	411 441,98	1 208 305,46
н7	411 440,84	1 208 312,67
н8	411 433,57	1 208 338,83
н9	411 415,99	1 208 332,93
н10	411 398,22	1 208 326,84
н1	411 414,78	1 208 287,76



**Графическая часть  
проекта межевания территории  
многоквартирного жилого дома**

Утвержден:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

## ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Многоквартирного жилого дома расположенной по адресу:

**Российская Федерация, Смоленская область, Монастырщинский район,  
Монастырщинское городское поселение, п. Монастырщина, ул. Коммунистическая, д.16**

Разрешенное использование: Малоэтажная многоквартирная жилая застройка. (2.1.1)

Категория земель: земли населенных пунктов

земельного участка площадью: 1462 м.кв.





Масштаб 1:1 000

### Условные обозначения:


67:12:0010423 - кадастровый номер кадастрового квартала


:ЗУ1 - обозначение вновь образованного участка

 - граница кадастрового квартала

 - часть границы, сведения ЕГРН о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности

 - часть границы, местоположение которой определено при выполнении кадастровых работ

 - характерная точка границы земельного участка, сведения ЕГРН о которой соответствуют требованиям, установленным в соответствии с частью 13 статьи 22 Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"

 - характерная точка границы земельного участка, сведения о которой отсутствуют в ЕГРН, местоположение которой определено при кадастровых работах (новая характерная точка)

 Ж1

- зона застройки индивидуальными жилыми домами