

Общество с ограниченной ответственностью «Азимут»

г. Курган, ул. Куйбышева, д. 15, пом. /1
e-mail:azimut_45@mail.ru

тел.8(3522) 64-11-15
8-905-851-89-79

**Проект межевания территории
ограниченной улицей Дзержинского,
проспектом Машиностроителей, улицей Выгонная
и подъездным железнодорожным путем, в городе Кургане**

Основная часть

Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Генеральный директор

М.Ю. Пахомов

Исполнитель

А.М. Урбан

г. Курган

2017 год

Состав проекта межевания территории

Основная часть	
1	Текстовая часть:
	пояснительная записка
2	Чертежи:
	Чертеж межевания территории (обзорный)
	Чертеж межевания территории
	Чертеж межевания территории Чертеж красных линий
Материалы по обоснованию проекта межевания территории	
1	Чертежи:
	Границы существующих земельных участков
	Границы зон с особыми условиями использования территории
	Местоположение существующих объектов капитального строительства
Приложения	
1	Постановление Администрации города Кургана №2722 от 13.04.2017 г. о подготовке проекта межевания территории, ограниченной улицей Дзержинского, проспектом Машиностроителей, улицей Выгонная и подъездным железнодорожным путем, в городе Кургане
2	Выписка из ЕГРН на ЗУ 45:25:020813:25 №99/2017/30329679 от 06.10.2017 г.
3	Выписка из ЕГРН на ЗУ 45:25:020813:117 №99/2017/30335577 от 06.10.2017 г.
4	Выписка из ЕГРН на ЗУ 45:25:020813:97 №99/2017/30329590 от 06.10.2017 г.
5	Выписка из ЕГРН на ЗУ 45:25:020813:208 №99/2017/30329534 от 06.10.2017 г.
6	Свидетельство о государственной регистрации права 45 АА 011899 от 26.01.2010 г.
7	Договор аренды №561 от 26.08.2014 г.
8	Согласование с МКУ «Управление дорожного хозяйства и благоустройства города Кургана» от 26.02.2018 г.
9	Протокол образования земельных участков
10	Выписка из реестра членов ассоциации «Саморегулируемая организация кадастровых инженеров» №1770 от 28.02.2018 г.

Содержание

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Пояснительная записка.....4

Чертежи: Лист 1, Лист 2, Лист 3

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Чертежи: Лист 4, Лист 5

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Пояснительная записка

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемого земельного участка, и в соответствии со ст. 11.3, п.3, пп.4 ЗК РФ, как основание для внесения проектируемых земельных участков в ЕГРН.

Проектом межевания предусматривается образование 4-х земельных участков.

- образованием земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенного Российская Федерация, Курганская область, г. Курган, пр. Машиностроителей. (:ЗУ1)

- образованием земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенного Российская Федерация, Курганская область, г. Курган, пр. Машиностроителей. (:ЗУ2)

- образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 45:25:020813:25 и земель не разграниченной государственной или муниципальной собственности. (:ЗУ3)

- образованием земельного участка путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами 45:25:020813:208 и 45:25:020813:97. (:ЗУ4)

Основанием для выполнения работ является:

- Постановление Администрации города Кургана №2722 от 13.04.2017 г. «О подготовке документации по планировке территории, ограниченной улицей Дзержинского, проспектом Машиностроителей, улицей Выгонная и подъездным железнодорожным путем, в городе Кургане».

Подготовка и утверждение проекта межевания территории осуществляются в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Проектируемая территория расположена в северной части города Кургана в промышленной зоне.

Рельефы участков ровные.

1. образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенного Российская Федерация, Курганская область, г. Курган, пр. Машиностроителей.

:ЗУ1

- разрешенное использование: земельные участки (территории) общего пользования

- категория земель: земли населенных пунктов

- адрес: Российская Федерация, Курганская область, г. Курган, пр. Машиностроителей

- площадь: 197 кв.м

- территориальная зона: ОДЗ 7 (многофункциональная зона)

2. образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенного Российская Федерация, Курганская область, г. Курган, пр. Машиностроителей.

:ЗУ2

- разрешенное использование: земельные участки (территории) общего пользования

- категория земель: земли населенных пунктов

- адрес: Российская Федерация, Курганская область, г. Курган, пр. Машиностроителей

- площадь: 147 кв.м

- территориальная зона: градостроительный регламент на земельные участки в границах территории общего пользования не распространяется

Земельные участки формируется в целях доступа к земельному участку 45:25:020813:25, так как в настоящий момент самостоятельного подъезда к этому земельному участку нет.

3. образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 45:25:020813:25 и земель не разграниченной государственной или муниципальной собственности.

:ЗУЗ

- разрешенное использование: предпринимательство
- категория земель: земли населенных пунктов
- адрес: Российская Федерация, Курганская область, г. Курган, ул. Некрасова, 9 б
- площадь: 8390 кв.м
- территориальная зона: ОДЗ 7 (многофункциональная зона)

Земельный участок формируется в целях образования земельного участка для предпринимательской деятельности.

Земельный участок с кадастровым номером 45:25:020813:25 внесён в государственный кадастр в 2001 г., в 2004 г. было проведено образование земельного участка путём перераспределения на основании Распоряжения мэра г.Кургана №3325-р от 09.06.2004 г. в результате образовался земельный участок 45:25:020813:117, которому присвоено разрешенное использование «для нужд железнодорожного транспорта», и как исходный указан земельный участок 45:25:020813:25 из которого образован 45:25:020813:117 (см. рис.1). По земельному участку 45:25:020813:117 Администрация г.Кургана вправе инициировать снятие с кадастрового учёта, на основании Приказа Министерства экономического развития РФ от 16 декабря 2015 г. № 943 “Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки” п.181. В отношении земельных участков, государственный кадастровый учет которых осуществлен в установленном порядке **до 1 марта 2008 г.**, при отсутствии в кадастре недвижимости информации о правах на такой земельный участок или в реестре прав на недвижимость записи о праве (ограничении права) на такой земельный участок осуществляется одно из следующих действий:

1) при **наличии** в государственном кадастре недвижимости сведений об **исходном** (исходных) **земельном участке** (участках) и наличии в государственном кадастре недвижимости или ЕГРП сведений о правообладателе на такой исходный земельный участок орган регистрации прав направляет правообладателю исходного земельного участка (исходных земельных участков) по почтовому адресу правообладателя или адресу электронной почты правообладателя, внесенных в государственный кадастр недвижимости при учете адреса правообладателя, либо по почтовому адресу правообладателя в соответствии со сведениями, предусмотренными пунктом 8 части 2 статьи 7 Закона о кадастре (при наличии этих сведений) либо, если в соответствии с правилами Закона о кадастре не осуществлен государственный кадастровый учет адреса правообладателя, по указанному в заявлении о кадастровом учете адресу электронной почты или при его отсутствии почтовому адресу такого правообладателя уведомление о том, что в случае, если в течение 6 месяцев со дня направления уведомления в орган регистрации прав не будут представлены документы для проведения регистрации прав в отношении образованных земельных участков такие земельные участки будут сняты с учета. В случае не поступления в орган

регистрации прав документов для осуществления регистрации прав на указанные образованные земельные участки в течение **6 месяцев** со дня направления уведомления записи (записям) об образованном земельном участке после внесения в соответствующий раздел ЕГРН присваивается статус «архивная»;

2) при наличии в государственном кадастре недвижимости сведений о расположении на земельном участке объекта (объектов) недвижимости, в том числе в виде сведений о части (частях) земельного участка, занятой объектом недвижимости, и наличии в ЕГРП сведений о правообладателе расположенного на таком земельном участке объекта недвижимости или помещений в таком объекте недвижимости орган регистрации прав направляет по почтовому адресу правообладателя такого объекта недвижимости или адресу электронной почты указанного правообладателя, внесенных в государственный кадастр недвижимости при учете адреса правообладателя, либо по почтовому адресу правообладателя в соответствии со сведениями, предусмотренными пунктом 8 части 2 статьи 7 Закона о кадастре (при наличии этих сведений) либо, если в соответствии с правилами Закона о кадастре не осуществлен государственный кадастровый учет адреса правообладателя, по указанному в заявлении о кадастровом учете адресу электронной почты или при его отсутствии почтовому адресу такого правообладателя уведомление правообладателю объекта недвижимости или расположенных в нем помещений о том, что если в течение 6 месяцев со дня направления уведомления в орган регистрации прав не будут представлены документы для проведения регистрации прав в отношении занятого объектом недвижимости земельного участка, такой земельный участок будет снят с учета. Одновременно информация о таком земельном участке направляется в орган государственной власти, орган местного самоуправления, уполномоченные на распоряжение земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, в том числе до разграничения права собственности на землю, а также в орган, осуществляющий государственный земельный надзор. Статус сведений о таком земельном участке сохраняется «актуальный»;

3) при отсутствии в государственном кадастре недвижимости сведений о земельных участках, из которых образован земельный участок, государственный кадастровый учет которого осуществлен до 1 марта 2008 г., отсутствии в государственном кадастре недвижимости и (или) ЕГРП сведений о правах (ограничениях прав) на такой земельный участок, отсутствии сведений о наличии на земельном участке объектов недвижимости, в орган государственной власти, орган местного самоуправления, уполномоченные на распоряжение земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, в том числе до разграничения права собственности на землю, направляется в порядке межведомственного информационного взаимодействия запрос о наличии правоустанавливающих документов в отношении такого земельного участка и оснований для разграничения права собственности на такой земельный участок. В случае поступления в орган регистрации прав уведомления об отсутствии оснований для разграничения права собственности на такой земельный участок и (или) правоустанавливающих документов, выданных иным лицам, либо непоступления в орган регистрации прав указанного уведомления в течение 3 месяцев со дня направления запроса записи о земельном участке после внесения в соответствующий раздел ЕГРН присваивается статус «архивная».

Возвращаемся к исходному земельному участку, который на основании собственности принадлежит Бурдужану Андрею Андреевичу 45-45-16/332/2014-205 от 30.06.2014 г., после перераспределения в соответствии с данным проектом межевания, будет предоставлена территория :Т/п1 = 313 кв.м в составе нового образуемого земельного участка, за плату предусмотренную Постановлением Правительства Курганской области №221 от 14.07.2015 г.

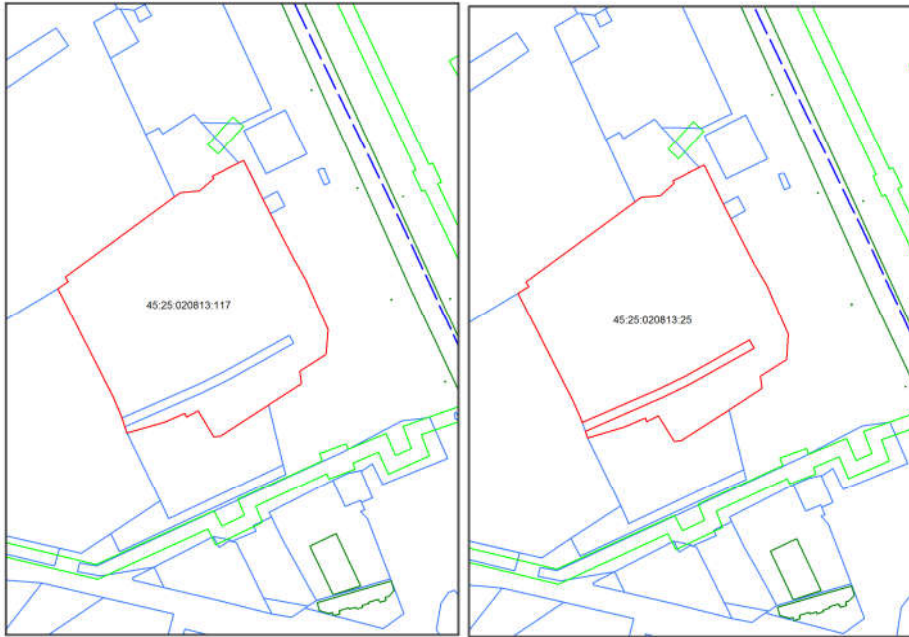


Рис. 1

4. образование земельного участка путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами 45:25:020813:208 и 45:25:020813:97

:ЗУ4

- разрешенное использование: склады (для эксплуатации и обслуживания здания склада)
- категория земель: земли населенных пунктов
- адрес: Российская Федерация, Курганская область, г. Курган, пр. Машиностроителей, 1 г
- площадь: 744 кв.м
- территориальная зона: ОДЗ 7 (многофункциональная зона)

Земельный участок формируется в целях объединения для эксплуатации и обслуживания здания склада.

Земельный участок 45:25:020813:208 принадлежит на праве собственности Лобановой Яне Валерьевне 45-45-16/189/2009-202 от 26.01.2010 г. Земельный участок 45:25:020813:97 принадлежит на основании договора аренды № 561 от 26.08.2014 г. Лобановой Яне Валерьевне, регистрационная запись 45-45-16/342/2014-41 от 08.09.2014 г.

5. образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенного Российская Федерация, Курганская область, г. Курган, пр. Машиностроителей.

:ЗУ5

- разрешенное использование: земельные участки (территории) общего пользования
- категория земель: земли населенных пунктов
- адрес: Российская Федерация, Курганская область, г. Курган, пр. Машиностроителей
- площадь: 281 кв.м
- территориальная зона: градостроительный регламент на земельные участки в границах территории общего пользования не распространяется

Земельный участок формируется в целях доступа к земельному участку :ЗУ3.

Общество с ограниченной ответственностью «Азимут»

В проектах межевания территории наряду с земельными участками и связанными с ними правами собственников недвижимости выделяются части территории, обремененные правами третьих лиц (ограничения и сервитуты). Сервитут в самом общем случае рассматривается как право ограниченного пользования чужим (соседним) объектом недвижимости. Необходимо различать публичные и частные сервитуты. Публичный сервитут устанавливается в интересах неопределенного круга лиц (ст.23 ЗК РФ). При разработке проектов межевания установленные ранее публичные сервитуты уточняются. В соответствии с ними землепользователи обязаны обеспечить: безвозмездное и беспрепятственное использование объектов общего пользования (пешеходные и автомобильные дороги, объекты инженерной инфраструктуры); возможность размещения межевых и геодезических знаков и подъездов к ним и беспрепятственный доступ на участок представителей соответствующих служб для ремонта объектов инфраструктуры и других целей. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

На данной территории публичные сервитуты **не установлены**.

Зоны с особыми условиями использования территорий – это охранные, санитарно-защитные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации. (ст.1, п.4 Градостроительного кодекса).

Из всех перечисленных зон в границах проектируемого элемента планировочной структуры присутствуют охранные зоны линейных сооружений которые внесены в Единый государственный реестр недвижимости, чертеж Границ зон с особыми условиями использования территории в составе данного проекта межевания совмещён с чертежом Границ существующих земельных участков.

На образуемых земельных участках, объекты культурного наследия, зоны охраны объектов культурного наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации – **отсутствуют**.

Проектируемая территория не входит в границы особо охраняемых природных территорий.

Данным проектом межевания территории красные линии устанавливаются аналитическим методом*. Частично по улицам Дзержинского, Выгонная, Некрасова, пер Машиностроителей.

* Аналитический метод предполагает формирование границ линий, используя в качестве основы векторные карты (топографическая съёмка, материалы инженерно-геодезических изысканий или исполнительных съёмок, космо-снимки, в кадастре – сведения из единого государственного реестра недвижимости кадастрового плана территории)

Перечень законодательных и нормативных документов федеральные законы

Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 года.

Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ, в редакции от 03.07.2016 г.

Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ в редакции от 03.07.2016 г.

Федеральный закон Российской Федерации от 13.07.2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в редакции от 02.01.2017 г.

Приказ №540 от 01.09.2014 г. Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков.

Приказ Министерства экономического развития РФ от 16 декабря 2015 г. № 943 «Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки».

Постановление Правительства Курганской области от 14.07.2015 г. №221 «Об утверждении порядка определения размера платы за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате их перераспределения с земельными участками, находящимися в собственности Курганской области, землями или земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена».

РДС 30-201-98 Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях РФ, принята постановлением Госстроя России от 6 апреля 1998 г. №18-30.