

## ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА

## Титульный лист

## 1. Кадастровый номер квартала, в котором осуществляется образование земельного участка :

29:12:010114

## 2. Количество земельных участков, которые образуются:

1

## 3. Сведения о заказчике работ по подготовке проекта межевания:

Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами администрации Няндомского  
муниципального округа Архангельской области

(фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, полное наименование юридического лица, органа местного самоуправления)

Подпись

Председатель комитета / Свинцова Н.А. /

Дата "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Место для оттиска печати заказчика кадастровых работ

## 4. Сведения о кадастровом инженере:

Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества): Старицын Иван Юрьевич

Номер квалификационного аттестата кадастрового инженера: 29-12-117

Контактный телефон: +79210899910

Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером:

г. Каргополь, ул. Архангельская, д. 48, оф. 17

gsi29ru@mail.ru

Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником  
юридического лица: Общество с ограниченной ответственностью "ГеоСтройИнновации"

Подпись \_\_\_\_\_

Дата "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 2025 г.

Место для оттиска печати кадастрового инженера

## 5. Проект межевания земельных участков утвержден:

Подпись \_\_\_\_\_ /Кононов А.В./ Дата "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.  
Администрация Няндомского муниципального округа Архангельской области  
Постановление от "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. № \_\_\_\_\_

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА****Содержание**

| <b>№ п/п</b> | <b>Разделы проекта межевания</b>                                 | <b>Номера листов</b> |
|--------------|--|----------------------|
| <b>1</b>     | <b>2</b>   | <b>3</b>             |
| 1            | Пояснительная записка  | 3                    |
| 2            | Исходные данные  | 5                    |
| 3            | Сведения об образуемом земельном участке                         | 6                    |
| 4            | Сведения об обеспечении доступа к образуемому земельному участку | 7                    |
| 5            | Проектный план (Чертеж межевания территории)                     | 8,9                  |
| 6            | Заключение кадастрового инженера                                 | 10                   |

# ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА

## Пояснительная записка

### 1. Общая часть.

Проект межевания территории застроенной многоквартирным жилым домом по адресу: Российская Федерация, Архангельская область, Няндомский МО, город Няндомы, улица Вокзальная, дом № 21, разработан ООО "ГеоСтройИнновации" на основании заключенного Договора подряда № 14 от 06.02.2025 г.

Проект межевания территории подготовлен в соответствии с:

1. Градостроительным кодексом Российской Федерации;
2. Земельным кодексом Российской Федерации;
3. СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.

Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;

4. СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;

5. «Региональными нормативами градостроительного проектирования Архангельской области», утвержденными постановлением Правительства Архангельской области от 19 апреля 2016 года № 123-пп;

6. Проектом Генерального плана Няндомского муниципального округа Архангельской области;

7. Правилами землепользования и застройки Няндомского муниципального округа Архангельской области утвержденными постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от «23» декабря 2024 г. № 82-п;

8. Приказом Минэкономразвития России от 01 сентября 2014 года № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (с последующими изменениями).

Целью подготовки проекта межевания территории является установление границ земельного участка, формируемого путем перераспределения для эксплуатации многоквартирного дома по адресу: Российская Федерация, Архангельская область, Няндомский МО, город Няндомы, улица Вокзальная, дом № 21 (Многоквартирный дом, с общей площадью помещений равной 352,2 кв. м.), кадастровый номер 29:12:010114:560.

Задачами подготовки проекта является анализ фактического землепользования и застройки территории, а также разработка решений по координированию и формированию земельного участка с целью оформления права собственности.

В силу части 1 статьи 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» № 189-ФЗ от 29 декабря 2004 года, постановления Конституционного Суда РФ от 28 мая 2010 года № 12-П, положения частей 2 и 5 статьи 16 во взаимосвязи с частями 1 и 2 статьи Жилищного кодекса Российской Федерации, пунктом 3 статьи 3 и пунктом 5 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации 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 Российской Федерации, право собственности на образуемый путем перераспределения земельный участок для эксплуатации многоквартирного дома, расположенного по адресу: Российская Федерация, Архангельская область, Няндомский МО, город Няндомы, улица Вокзальная, дом № 21, возникает в связи с нахождением на данном земельном участке многоквартирного дома (в соответствии с приказом Минэкономразвития России от 18 мая 2012 года № 289).

Прохождение границ образуемого путем перераспределения земельного участка обусловлено сложившейся архитектурной застройкой в границе кадастрового квартала 29:12:010114, сведения о котором содержатся в кадастровом плане территории, выданном Подведомственной организацией Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии № КУВИ-001/2023-161547677 от 13.07.2023 г. Формируемый путем перераспределения земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-2 (зоне застройки малоэтажными жилыми домами: до 4 этажей, включая мансардный). Размер земельного участка в границах застроенной территории устанавливается с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов действовавших в период застройки указанной территории.

## 2. Существующее положение.

Проектируемая территория расположена в черте населенного пункта и находится в юго-западной части города Няндомы Няндомского муниципального округа, Архангельской области.

Рельеф местности относительно спокойный.

Климат умеренно-континентальный, с продолжительной морозной и снежной зимой и умеренно-теплым коротким летом. Строительно-климатический район – IIВ. В период подготовки проекта планировки проектируемая территория используется в соответствии с генеральным планом и правилами землепользования и застройки Няндомского муниципального округа Архангельской области..

На проектируемой территории расположены

- Многоквартирный жилой дом.

Перераспределяемый земельный участок является многоконтурным. Площадь образуемого земельного участка составляет 1423 кв.м.

В соответствии с правилами землепользования и застройки минимальные и максимальные размеры для земельных участков с видом разрешенного использования - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1) - установлены от 60 до 5000 кв.м.

Образуемый путем перераспределения земельный участок в реестровые зоны с особыми условиями использования территории - не попадает. Подъезд к планируемой территории осуществляется по существующей автомобильной дороге местного значения.

3. Определение параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

Строительство систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения на проектируемой территории не планируется. Инженерное обеспечение территории – существующее: подводящая линия электропередач - 0,4 кВ., **сети газоснабжения, теплоснабжения, водопровода и канализации.**

## 4. Иные основания проектных решений.

Границы территории объектов культурного наследия:

Объекты культурного наследия в пределах проектируемой территории отсутствуют.

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА**

**Исходные данные**

**Перечень документов, использованных при подготовке проекта межевания**

| <b>№ п/п</b> | <b>Наименование документа</b> | <b>Реквизиты документа</b> |
|--------------|-------------------------------|----------------------------|
| <b>1</b>     | <b>2</b>                      | <b>3</b>                   |
| 1            | ДОГОВОР ПОДРЯДА               | № 14 от 06.02.2025 г.      |

## ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА

## Сведения об образуемом земельном участке

## 1. Список образуемых земельных участков:

| № п/п | Обозначение земельного участка | Площадь (Р) м2 | Сведения о правообладателях                   | Сведения о правах           |
|-------|--------------------------------|----------------|---|-----------------------------|
| 1     | 2                              | 3              | 4   | 5                           |
| 1     | 29:12:010114: 47:ЗУ1           | 1423           | собственники помещений в многоквартирном доме | общая долевая собственность |

## 2. Сведения о частях границ образуемого земельного участка:

Обозначение земельного участка 29:12:010114:47: ЗУ1

| Обозначение части границ |       | Горизонтальное проложение (S), м | Описание прохождения части границы |
|--------------------------|-------|----------------------------------|------------------------------------|
| от т.                    | до т. |                                  |                                    |
| н1                       | н2    | 3,58                             | -                                  |
| н2                       | н3    | 2,51                             | -                                  |
| н3                       | н4    | 5,15                             | -                                  |
| н4                       | н5    | 5,68                             | -                                  |
| н5                       | н6    | 41,78                            | -                                  |
| н6                       | н7    | 12,04                            | -                                  |
| н7                       | н8    | 8,10                             | -                                  |
| н8                       | н9    | 17,30                            | -                                  |
| н9                       | н10   | 4,11                             | -                                  |
| н10                      | н11   | 14,97                            | -                                  |
| н11                      | н12   | 9,24                             | -                                  |
| н12                      | н13   | 17,52                            | -                                  |
| н13                      | н14   | 22,13                            | -                                  |
| н14                      | н15   | 7,82                             | -                                  |
| н15                      | н16   | 4,28                             | -                                  |
| н16                      | н17   | 5,36                             | -                                  |
| н17                      | н18   | 4,22                             | -                                  |
| н18                      | н19   | 4,13                             | -                                  |
| н19                      | н20   | 12,57                            | -                                  |
| н20                      | н21   | 5,79                             | -                                  |
| н21                      | н1    | 9,41                             | -                                  |
| н22                      | н23   | 15,91                            | -                                  |
| н23                      | н24   | 6,03                             | -                                  |
| н24                      | н25   | 13,33                            | -                                  |
| н25                      | н22   | 1,91                             | -                                  |
| н26                      | н27   | 3,64                             | -                                  |
| н27                      | н28   | 2,62                             | -                                  |
| н29                      | н26   | 2,93                             | -                                  |
| н30                      | н31   | 4,15                             | -                                  |
| н31                      | н32   | 1,66                             | -                                  |
| н32                      | н33   | 4,38                             | -                                  |
| н33                      | н30   | 2,51                             | -                                  |

## 3. Сведения об образуемых частях образуемых земельных участков:

Обозначение земельного участка -

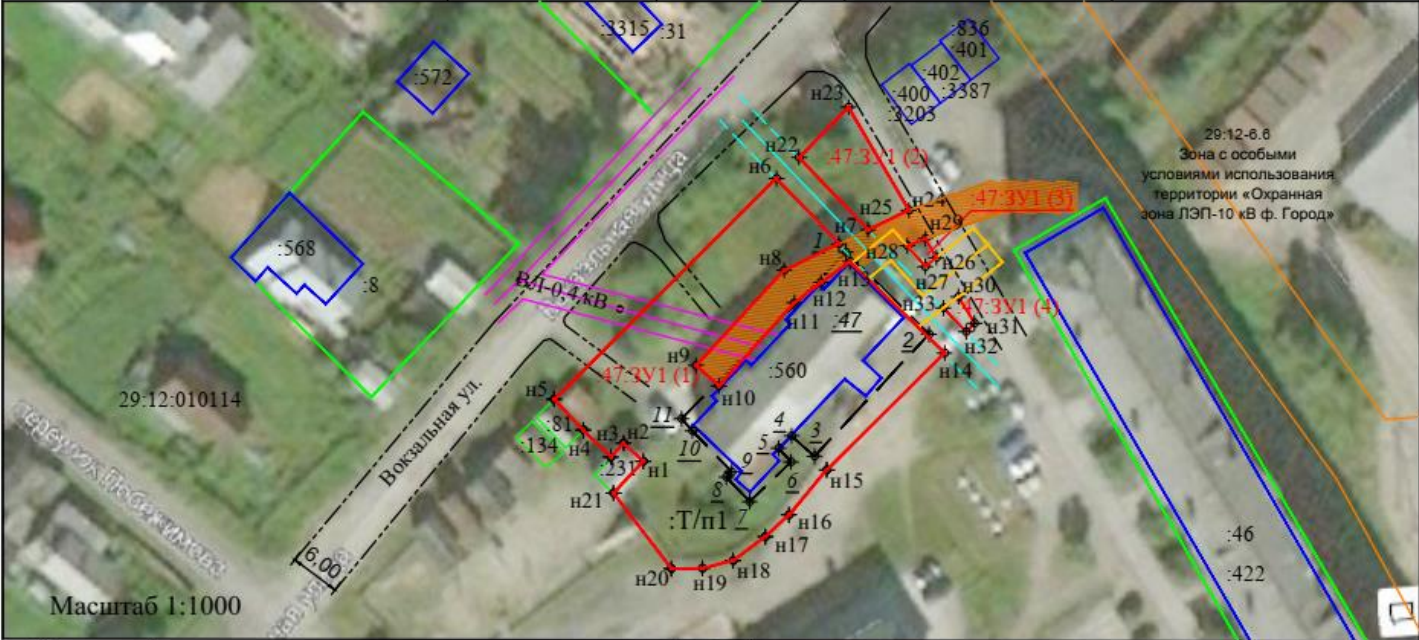
| № п/п | Обозначение части | Площадь (Р), м2 | Характеристика части (в том числе содержание ограничения (обременения) прав) |
|-------|-------------------|-----------------|--|
| 1     | -                 | -               | -  |

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА****Сведения об обеспечении доступа к образуемым земельным участкам**

| <b>№ п/п</b> | <b>Кадастровый номер или обозначение земельного участка, для которого обеспечивается доступ</b> | <b>Кадастровый номер или обозначение земельного участка, посредством которого обеспечивается доступ</b> |
|--------------|---|---|
| 1            | 29:12:010114: 47:3У1  | -   |

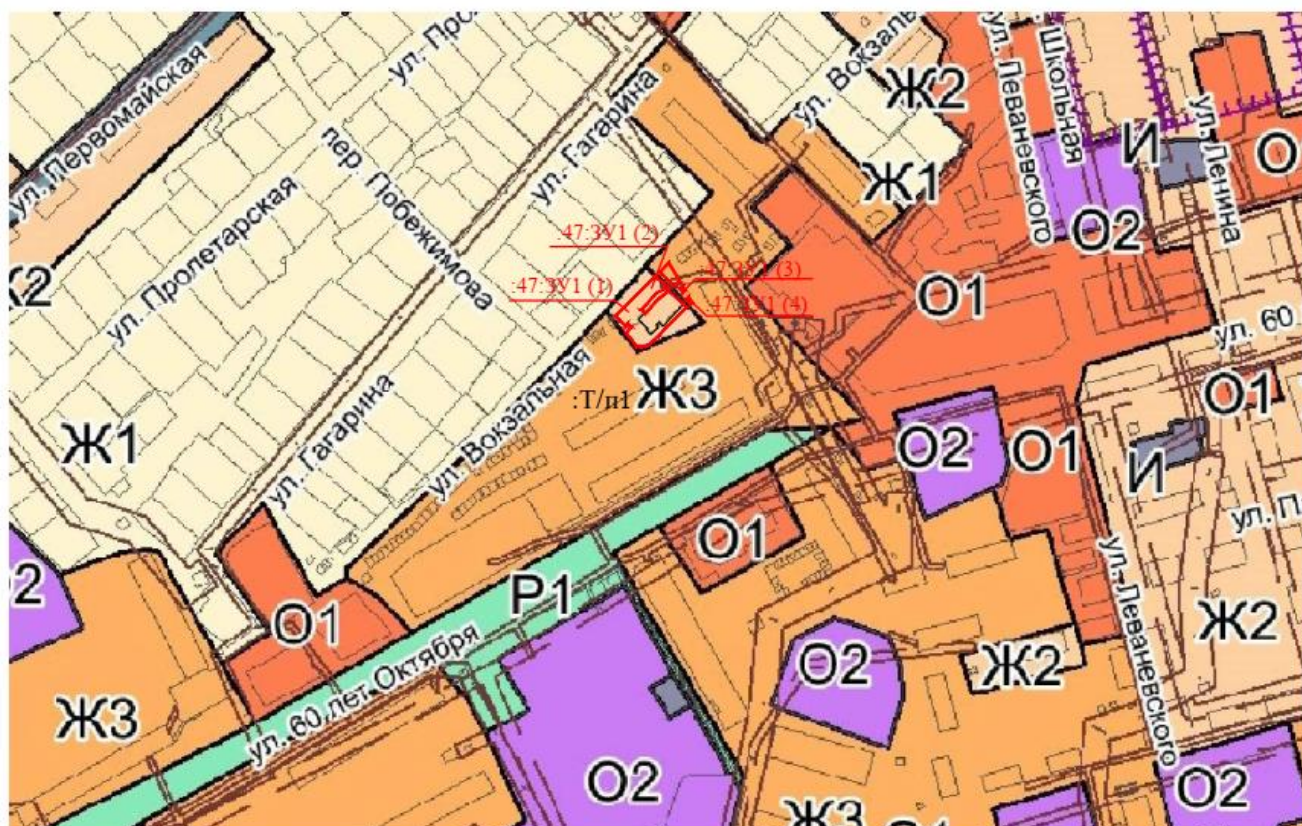
Чертеж межевания территории земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, расположенного по адресу: Архангельская область, Няндомский муниципальный округ, г. Няндомы, улица Вокзальная, дом 21, с видом разрешенного использования - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка. Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка - 2.1.1. Категория земель - земли населенных пунктов. Зона застройки: Ж2 - зона застройки малоэтажными жилыми домами: до 4 этажей, включая мансардный, МСК - 29, зона 2

| Условный номер земельного участка 29:12:010114:47:3У1   |  | Площадь земельного участка 1423 кв.м.  |   |   |
|---|--|--|---|---|
| Обозначение характерных точек границ  | Координаты, м  |  | Горизонтальное проложение (S), м  | Обозначение части границ  |
|   | X  | Y  |   |   |
| :47:3У1(1) - 1297 кв.м.<br>н1<br>н2<br>н3<br>н4<br>н5<br>н6<br>н7<br>н8<br>н9<br>н10<br>н11<br>н12<br>н13<br>н14<br>н15<br>н16<br>н17<br>н18<br>н19<br>н20<br>н21<br>н1 | 330157,28<br>330159,71<br>330157,85<br>330161,44<br>330165,57<br>330194,96<br>330186,26<br>330182,76<br>330170,06<br>330167,32<br>330178,40<br>330181,12<br>330183,88<br>330171,71<br>330156,13<br>330150,15<br>330147,25<br>330144,05<br>330143,03<br>330142,98<br>330153,07<br>330157,28 | 2514490,44<br>2514487,81<br>2514486,12<br>2514482,44<br>2514478,54<br>2514508,24<br>2514516,55<br>2514509,25<br>2514497,49<br>2514500,54<br>2514510,60<br>2514514,16<br>2514518,04<br>2514530,64<br>2514514,92<br>2514509,88<br>2514506,73<br>2514502,43<br>2514498,33<br>2514494,20<br>2514486,47<br>2514490,44 | 3,58<br>2,51<br>5,15<br>5,68<br>41,78<br>12,04<br>8,10<br>17,30<br>4,11<br>14,97<br>9,24<br>17,52<br>22,13<br>7,82<br>4,28<br>5,36<br>4,22<br>4,13<br>12,57<br>5,79 | от т. н1 до т. н2<br>от т. н2 до т. н3<br>от т. н3 до т. н4<br>от т. н4 до т. н5<br>от т. н5 до т. н6<br>от т. н6 до т. н7<br>от т. н7 до т. н8<br>от т. н8 до т. н9<br>от т. н9 до т. н10<br>от т. н10 до т. н11<br>от т. н11 до т. н12<br>от т. н12 до т. н13<br>от т. н13 до т. н14<br>от т. н14 до т. н15<br>от т. н15 до т. н16<br>от т. н16 до т. н17<br>от т. н17 до т. н18<br>от т. н18 до т. н19<br>от т. н19 до т. н20<br>от т. н20 до т. н21<br>от т. н21 до т. н1 |
| :47:3У1(2) - 110 кв.м.<br>н22<br>н23<br>н24<br>н25<br>н22   | 330197,78<br>330204,46<br>330190,72<br>330188,13<br>330197,78  | 2514511,22<br>2514517,84<br>2514525,86<br>2514520,42<br>2514511,22   | 9,41<br>15,91<br>6,03<br>13,33  | от т. н22 до т. н23<br>от т. н23 до т. н24<br>от т. н24 до т. н25<br>от т. н25 до т. н22  |
| :47:3У1(3) - 7 кв.м.<br>н26<br>н27<br>н28<br>н29<br>н26   | 330184,41<br>330183,23<br>330185,98<br>330186,96<br>330184,41  | 2514529,54<br>2514528,05<br>2514525,66<br>2514528,10<br>2514529,54   | 1,91<br>3,64<br>2,62<br>2,93  | от т. н26 до т. н27<br>от т. н27 до т. н28<br>от т. н28 до т. н29<br>от т. н29 до т. н26  |
| :47:3У1(4) - 9 кв.м.<br>н30<br>н31<br>н32<br>н33<br>н30   | 330179,22<br>330175,67<br>330174,54<br>330177,70<br>330179,22  | 2514532,48<br>2514534,64<br>2514533,50<br>2514530,48<br>2514532,48   | 4,15<br>1,66<br>4,38<br>2,51  | от т. н30 до т. н31<br>от т. н31 до т. н32<br>от т. н32 до т. н33<br>от т. н33 до т. н30  |



- Условные обозначения и знаки используемые при составлении графической части межевого плана:
- вновь образованная часть земельного участка, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения;
  - 29:12:010114 - кадастровый квартал;
  - :3У1 - обозначение образуемого земельного участка;
  - н4• - характерная точка границы, сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности;
  - обозначение границ земельного участка сведения о котором содержатся в ЕГРН;
  - обозначение ОКС сведения о котором содержатся в ЕГРН;
  - существующий проезд (6 м);
  - линия электропередач ВЛ - 0,4 кВ, охранная зона линии электропередач;
  - сеть теплоснабжения, охранная зона сети теплоснабжения;
  - сеть канализации, санитарно защитная зона сети канализации;
  - газопровод, охранная зона;
  - граница земельного участка сведения о которой прекращают свое существование на местности;
  - :Т/п1 - перераспределяемая территория.

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  
 Схема расположения земельного участка на карте градостроительного зонирования



**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

Границы единиц административно-территориального деления Российской Федерации

— — — — — Граница муниципального района

— — — — — Граница населенного пункта

Территориальные зоны

— — — — — Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1)

— — — — — Зона застройки малоэтажными жилыми домами: до 4 этажей, включая мансардный (Ж2)

— — — — — Зона застройки среднеэтажными жилыми домами: от 5 до 8 этажей, включая мансардный (Ж3)

— — — — — Многофункциональная общественно-деловая зона (О1)

## Заключение кадастрового инженера

Проектом предусматривается образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым № 29:12:010114:47:3У1, занятого многоквартирным жилым домом, в результате которого многоквартирный дом будет располагаться на сформированном земельном участке, и в собственности граждан будет непосредственно находится территория находящаяся в их непосредственном пользовании.

При формировании границ земельного участка был проведен анализ сведений, полученных от подведомственной организации Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии № КУВИ-001/2023-161547677 от 13.07.2023 г.

Перераспределяемая территория многоквартирного жилого дома расположена в границах кадастрового квартала 29:12:010114 на землях населенных пунктов, в территориальной зоне Ж-2 (зоне застройки малоэтажными жилыми домами: до 4 этажей, включая мансардный).

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 земельного участка многоквартирного жилого дома по ул. Вокзальная, дом № 21, были сформированы согласно существующей застройки и землепользованию между смежными домовладениями.

Прохождение границ образуемого земельного участка обусловлено сложившейся архитектурной застройкой в границах кадастрового квартала 29:12:010114, сведения о котором содержатся в кадастровом плане территории. В соответствии со сведениями государственного кадастра недвижимости в пределах границ проектируемого объекта публичные сервитуты не установлены. Границы зон действия публичных сервитутов проектом не предусмотрены.

Образуемый земельный участок в реестровые зоны с особыми условиями использования территории не попадает. В пределах границ проектируемого земельного участка под многоквартирный жилой дом 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.

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп.) 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 путем перераспределения земельного участка с кадастровым № 29:12:010114:47 и земель государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена.

В соответствии с Федеральным законом от 29.12.2004 N 189-ФЗ (ред. от 01.07.2017) "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.

Образуемый путем перераспределения земельный участок имеет непосредственный доступ к землям (территориям) общего пользования.