**СОДЕРЖАНИЕ ПОЯСНИТЕЛЬНОЙ ЗАПИСКИ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Наименование | Страницы |
|  | ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ | 2 |
| 1 | НОРМАТИВНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ПРИ РАЗРАБОТКЕ. | 7 |
| 2 | МЕТОДИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ . | 8 |
| 3 | СВЕДЕНИЯ О ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ | 14 |
| 4 | СВЕДЕНИЯ О ФОРМИРУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ, СОХРАНЯЕМЫЕ И ПРЕОБРАЗУЕМЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. | 20 |
| 4.1 | ОБОСНОВАНИЕ ГРАНИЦ ФОРМИРУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ (РАСЧЕТ ПОКАЗАТЕЛЕЙ). | 22 |
| 4.2 | ОБОСНОВАНИЕ ГРАНИЦ ПРЕОБРАЗУЕМЫХ ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ | 26 |
| 4.3 | ХАРАКТЕРИСТИКА ФОРМИРУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ | 30 |
| 4.4 | ХАРАКТЕРИСТИКА ИЗМЕНЯЕМЫХ (ПРЕОБРАЗУЕМЫХ) ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, БЕЗ ИЗМЕНЕНИЯ ВЕЩНЫХ ПРАВ. | 32 |
| 4.5 | ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ | 37 |
| 4.6 | ВЕДОМОСТЬ КООРДИНАТ ПОВОРОТНЫХ ТОЧЕК КРАСНЫХ ЛИНИЙ | 39 |
| 4.7 | ВЕДОМОСТИ КООРДИНАТ ПОВОРОТНЫХ ТОЧЕК ФОРМИРУЕМЫХ И ИЗМЕНЯЕМЫХ (ПРЕОБРАЗУЕМЫХ) ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ. | 39 |

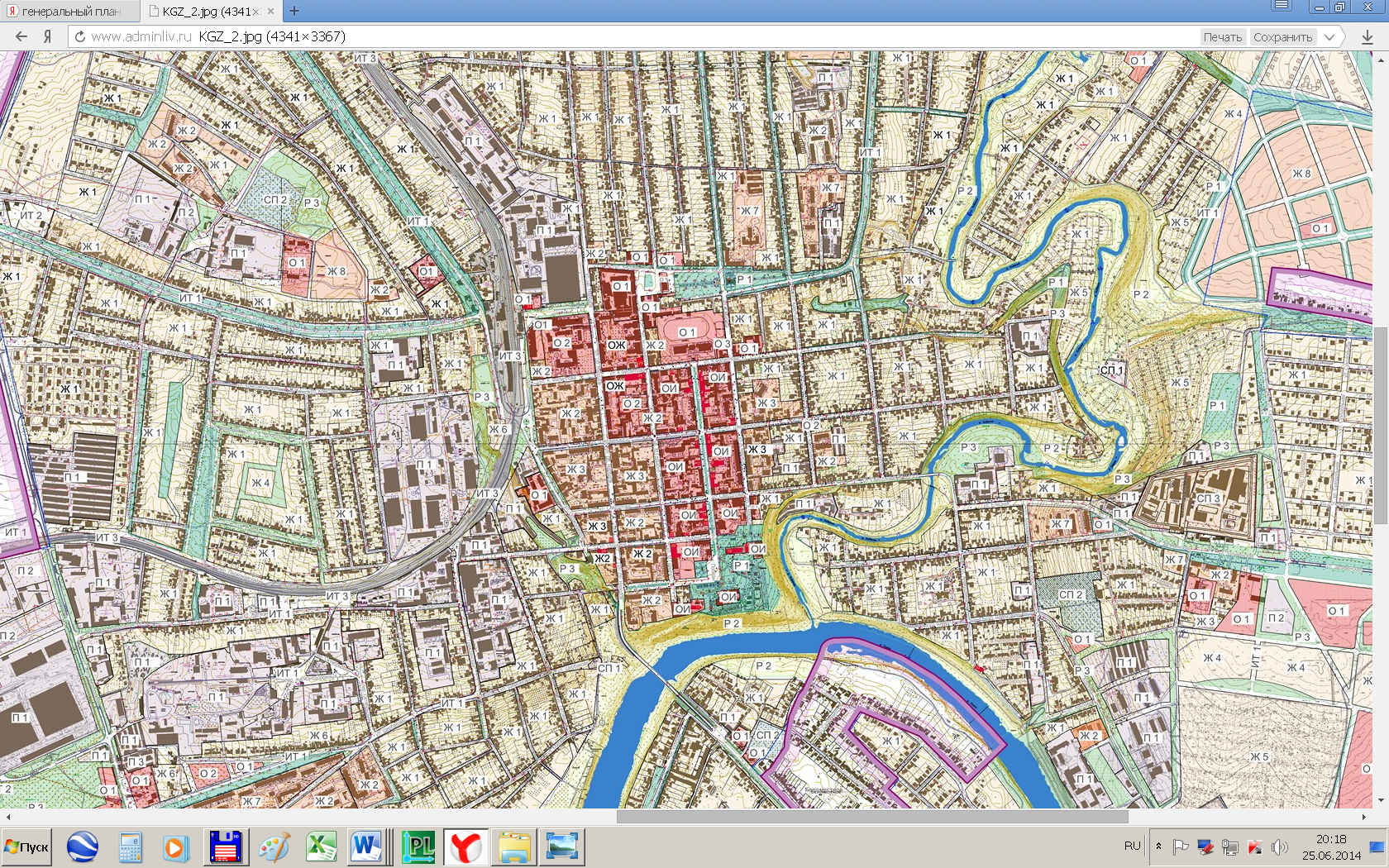
ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

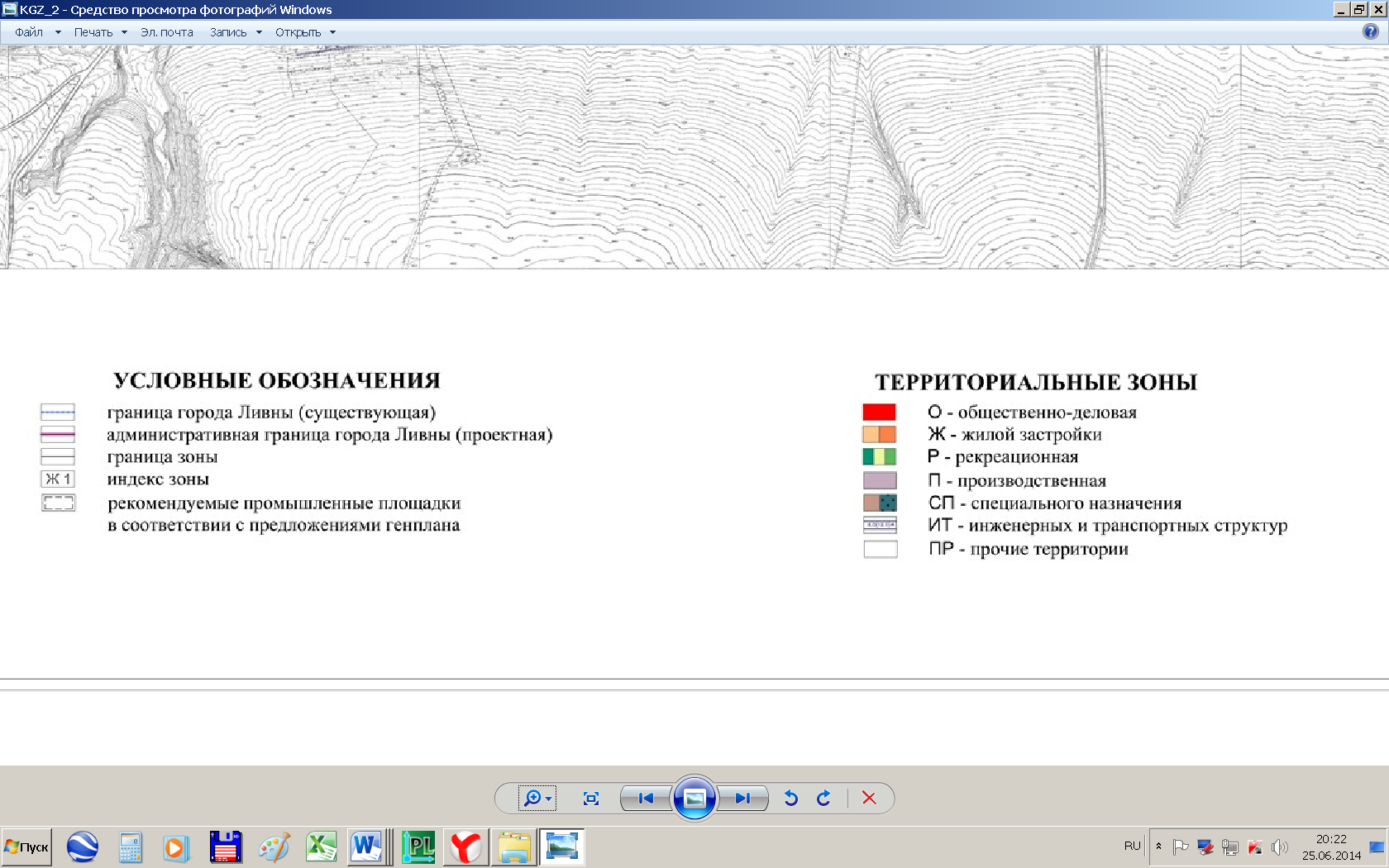
Проект межевания, (проект планировки территории, проектируемая территория), разработан на основании постановления администрации г. Ливны № 447 от 11.07.2013 «О разработке проекта планировки и проекта межевания территорий»; в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации; ФЗ от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»; ФЗ от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»; Устава г. Ливны; Генерального плана г. Ливны, утвержденного решением Ливенского городского совета Народных депутатов № 6/40-ГС от 17.11.2011; Правил землепользования и застройки г. Ливны, утвержденных решением Ливенского городского совета Народных депутатов № 6/41-ГС от 17.11.201; Постановления Госстроя РФ от 29.10.2002 № 150 «Об утверждении инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»; СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»; СП 42.13330.20011 Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; иных нормативных правовых актов Российской Федерации, Орловской области, муниципальных правовых актов Ливенского муниципального района Орловской области.

Целями подготовки проекта планировки территории как вида документации по планировке территории являются: создание документации для устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ формируемых земельных участков, в т.ч. предназначенных для строительства и размещения линейных объектов в границах планировочного района и до точек подключении; параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, территории общего пользования; установления границ участков, зон действия публичных сервитутов, видов обременений и ограничений использования земельных участков. Проект планировки является основой для разработки проектов межевания территории, а также для последующих стадий архитектурно-строительного проектирования и строительства отдельных объектов, которое осуществляется с учетом положений настоящего проекта планировки территории, в соответствии с требованиями технических регламентов, региональных нормативов градостроительного проектирования.

Материалы утверждённого проекта планировки являются основой для выноса на местность красных линий, линий регулирования застройки, границ земельных участков, а также должны учитываться при разработке проектов межевания территорий и последующих стадий архитектурно-строительного проектирования и строительства отдельных объектов.

**Выкопировка из основного чертежа генерального плана.**





Проект выполнен с использованием топографической съемки масштаба 1:2000, с применением компьютерных геоинформационных технологий.

Участок выполнения работ расположен в г. Ливны, Орловской области, в кадастровом квартале 57:26:0010220. Проектируемая территория (функциональная зона ОИ) ограничена: с северной стороны ул. К. Филиппова; с восточной стороны - ул. Ленина; с южной стороны - ул. Дзержинского; с западной - ул. М. Горького. Площадь в границах разработки проекта межевания территории ориентировочно составляет 30236 м. кв.

Целью проекта межевания территории является установление границ застроенных земельных участков, в т. ч. многоквартирных жилых домов, и границ незастроенных земельных участков, предназначенных для размещения объекта капитального строительства детского сада.

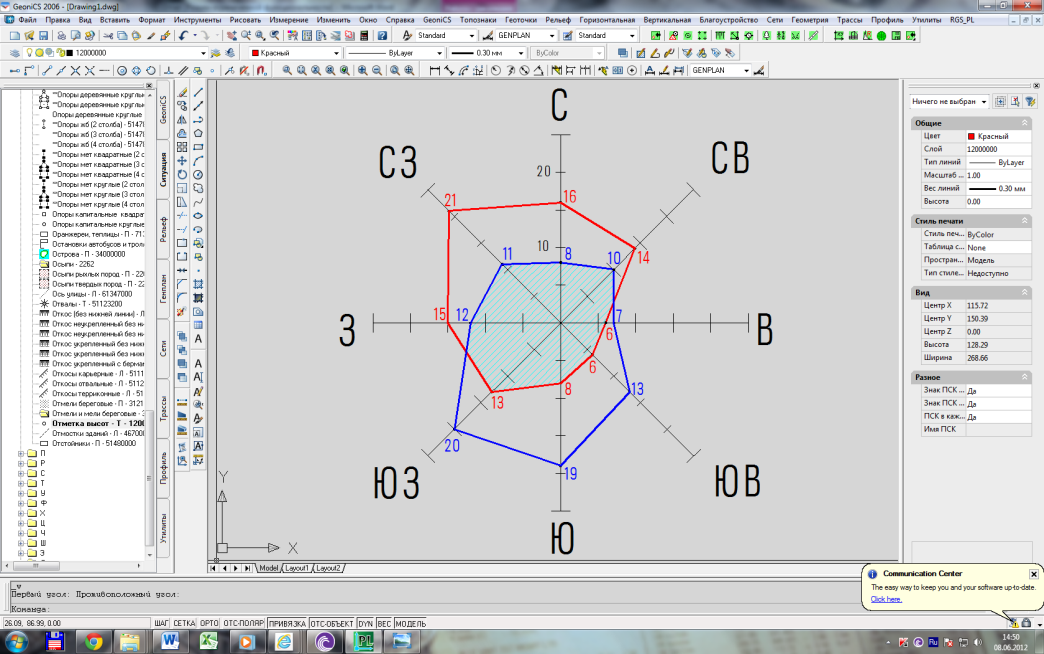
Рельеф на участке, плоскоравнинный с колебаниями абсолютных высот от 182 до 177 м, без выраженного уклона, техногенно нарушен в результате строительного освоения и благоустройства территории, с наличием твердых искусственных покрытий, занимающих небольшую ее часть. Растительность на участке древесная - в виде отдельных высокоствольных лиственных деревьев, высаженных при благоустройстве территории; кустарниковая саженая и травяная сеяная - на газонах.

Застройка на участке, в основном, жилого назначения, кирпичная, крупная, простой прямоугольной формы с наличием сооружений для обеспечения работы наземных и подземных коммуникаций (трансформаторные подстанции, опоры ЛЭП и ЛЭС, смотровые колодцы-люки инженерных сетей и др.) и элементы благоустройства (асфальтированные проезды и тротуары, площадки с твердым искусственным покрытием, газоны, ограждения, высаженные деревья и кустарники и др.). На участке сосредоточена сеть действующих подземных коммуникаций различного назначения: водопровод, канализация бытовая, газопровод, теплотрасса, электрические кабели высокого и низкого напряжения, связь.

Климат участка производства работ умеренно-континентальный, среднегодовая температура воздуха + 4,9 оС. Средняя температура наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) –26 оС, наиболее холодных суток (обеспеченностью 0,92) – 31, абсолютная минимальная – минус 39`С, абсолютная максимальная + 38`С. Продолжительность безморозного периода 227 суток. Снеговой покров устанавливается в начале декабря, а сходит в начале апреля. Средняя высота снежного покрова 25-35 см. Наибольшая декадная высота снежного покрова 5% обеспеченности 59-79 см. Максимальное промерзание почвы составляет 1,2 – 1,5 м., минимальное, 0,7 м. По количеству осадков зона относится к зоне достаточного увлажнения. Среднее годовое количество осадков составляет 600-650 мм, из них 60-65 % приходится на теплый период года, остальные на холодный период. Продолжительность неблагоприятного периода с 20 октября по 5 мая (6,5 месяцев). Продолжительность отопительного периода 222 суток. Преобладающее направление ветра: Декабрь-февраль – ЮЗ, Июнь-августа – СЗ. Среднегодовая скорость ветра 3,9-6,5 м/сек. Расчетное значение ветрового давления – 30 кГ/кв.м. Нормативное значение веса снегового покрова на 1 кв.м горизонтальной поверхности земли – 126 кГ/кв.м, расчетное – 180 кг/кв.м .

Схема №1

Многолетние данные повторяемости направления ветра и штилей, %.



Максимальная из средних скоростей по румбам за январь – 6.5, штиль - 4.

Максимальная из средних скоростей по румбам за июль – 3.9, штиль - 9.

1. НОРМАТИВНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ

ПРИ РАЗРАБОТКЕ.

* Градостроительный кодекс Российской Федерации;
* Земельный кодекс Российской Федерации;
* Федеральный закон от 6 октября 2003г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
* Федеральный закон от 24 июля 2007г. №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;
* Генеральный план города Ливны, утверждённый решением Ливенского городского совета Народных депутатов №6/40-ГС от 17.11.20011г.
* Правила землепользования и застройки утверждённые решением Ливенского городского совета Народных депутатов №6/41-ГС от 17.11.20011г.
* Постановление Госстроя РФ от 29.10.2002 №150 «Об утверждении Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
* СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселении»;
* Методические рекомендации по проведению межевания объектов землеустройства, утвержденные Росземкадастром 17.02.2003;
* Инструкция по межеванию земель, утвержденная Роскомземом 08.04.1996;
* «Инструкция по топографической съемке в мас­штабах 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500» ГКИНП-02-033-82, утвержденная Главным управлением геоде­зии и картографии при Совете Министров СССР от 05.10.1979 (с поправками, утвержденными приказом ГУГК от 09.09.1982 № 436п);
* СНиП 11-02-96 «Инженерные изыскания для строительства»;
* СП 11-104-97 «Инженерно-геодезические изыскания для строительства.»;
* Федеральный закон «Об охране окружающей среды» от 10.01.2002г. №7-ФЗ;

1. МЕТОДИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ **.**

Исполнителем разработки проекта межевания в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в области регулирования градостроительной деятельности, законодательства субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, а также в соответствии с требованиями муниципального контракта и задания на проекта межевания осуществлялся:

1. сбор исходных данных для формирования проекта межевания, запрос сведений из государственного кадастра недвижимости в виде кадастровых планов территорий, запрос сведений из единого государственного реестра прав, получение графического материала в отделе Архитектуры и градостроительства г. Ливны;
2. обобщение и анализ полученных текстовых и графических материалов;
3. подготовка схемы расположения земельных участков на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории;
4. подготовка графического материала (топографического плана территории в М1:2000 и М1:1000 в электронной форме) для формирования графической части проекта межевания;
5. формирование графических схем с отображением:

* красные линии;
* линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
* границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;
* выполнение работ по формированию застроенных земельных участков, в т.ч. на которых расположены многоквартирные дома и иные входящие в состав таких домов объекты недвижимого имущества, и работ по проведению их государственного кадастрового учета;
* границы земельных участков (с указанием кадастрового номера), и формируемых земельных участков (с указанием их порядковых номеров на плане межевания) под планируемыми объектами капитального строительства и для комплексного освоения территории;
* границы формируемых земельных участков линейных объектов инженерной инфраструктуры в границах планировочного района и до точек подключения;
* - границы сохраняемых и преобразуемых земельных участков;
* - границы формируемых земельных участков линейных объектов транспортной инфраструктуры в границах планировочного района и до существующих автомобильных дорог общего пользования;
* - границы зон действия сервитутов (частных и публичных), зарегистрированных в земельном кадастре (с указанием их кадастрового номера);
* - границы зон с особыми условиями использования территорий, с выделением границ охранных, санитарно-защитных зон, границ иных зон, установленных в соответствии с действующим законодательством.
* Выполнить чертеж межевания в виде трех схем, отображающих:

- Чертеж межевания. Границы земельных участков;

- Чертеж межевания. Границы сохраняемых, преобразуемых земельных участков и формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства. Границы публичных сервитутов;

- Чертеж межевания. Границы зон с особыми условиями использования территории.

1. Формирование пояснительной записки содержащей разделы:

- нормативная документация, используемая при разработке;

- методические подходы;

- сведения о зарегистрированных земельных участках;

- сведения о формируемых земельных участках, сохраняемые и преобразуемые земельные участки:

а) обоснование границ формируемых земельных участков (расчет показателей);

в) обоснование границ преобразуемых зарегистрированных земельных участков;

г) характеристика формируемых земельных участков;

д) характеристика изменяемых (преобразуемых) зарегистрированных земельных участков, без изменения вещных прав;

ж) основные технико-экономические показатели;

з) ведомость координат поворотных точек красных линий;

и) ведомости координат поворотных точек формируемых и изменяемых (преобразуемых) земельных участков

При подготовке чертежа межевания территории уточняются публичные сервитуты, в соответствии с которыми 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; возможность доступа на участок представителей соответствующих служб для ремонта объектов инфраструктуры и других целей.

1. Доработка с учетом согласованных решений и сдача текстовых и графических материалов проекта межевания и материалов по его обоснованию заказчику.
2. Опубликование проекта межевания осуществлялось в сети "Интернет".

9. Участие в организованных публичных слушаний по утверждению проекта межевания осуществлялось в соответствии с положениями статьи 28 Градостроительного кодекса Российской Федерации, уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа поселения, городского округа.

10. Утверждение межевого плана представительным органом местного самоуправления поселения, городского округа.

* 1. Подготовительные работы.

Работы выполнены: в системе координат кадастрового округа (местной для г. Ливны) и Балтийской системе высот 1977 года, Выписка из каталога геодезических пунктов предоставлены Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Орловской области.

Получены сведений из государственного кадастра недвижимости в виде кадастровых планов территорий, получены сведений из единого государственного реестра прав.

Подготовлены схемы расположения земельных участков на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории с дальнейшей подготовкой межевых планов на земельные участки;

Исходные данные для проектирования, предоставляемые заказчиком:

Схема границ проектируемой территории (площадь около 3,0га);

-топогеодезическая основа в электронном виде М 1:2 000;

-топографические планшеты ( М 1:500) (подлежа­щие корректировке исполнителем проекта планировки территории).

2.2 Полевые и камеральные работы.

Опорная геодезическая сеть представляет собой расположенные вблизи г. Ливны пункты триангуляции II и III класса пир. Ямской, пир. Ливны Запад, пир. Ливенка Новая, пир. Ливны Восток, пир. 3761, пир. 5638, с высотами нивелирования IV класса, которые взяты исходными для построения планово-высотной съемочной геодезической сети. Выписка из каталога геодезических пунктов предоставлена Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Орловской обл. С учетным № 271 ДСП от 30 октября 2013г.

Плановая съемочная геодезическая сеть представляет собой заложенные по периметру участка работ временные точки съемочной сети. Определение координат которых в местной системе координат и Балтийской системе высот произведено глобальными двухчастотными спутниковыми системами Topcon HiPer+, от указанных пунктов ГГС. Расчеты и уравнения измерений производились в программном комплексе Topcon Tools v.8.

Съемка ситуации и рельефа производилась электронным тахеометром Sokkia SET-560 RK3 с временных точек съемочного обоснования. Обработка результатов измерений выполнена по программе CREDO-DAT 3.12.

Съемка подземных коммуникаций выполнена в процессе топографической съемки по внешним признакам, выходам на поверхность (смотровым колодцам-люкам), с использованием существующих материалов и сведений эксплуатирующих служб. Подземные коммуникации с указанием их основных характеристик нанесены на топографический план М 1:500 в действующих «Условных знаках для топографических планов масштабов 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500».

Камеральная обработка и составление цифрового, инженерно- топографического плана на участок работ в масштабе 1:500 с сечением рельефа 0,5 м. выполнено по материалам полевых изысканий с использованием специального программного обеспечения ZW-Cad - 2012, классификатор которого соответствует «Условным знакам для топографических планов в масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500».

По материалам полевых инженерно-геодезических изысканий составлен цифровой топографический план участка работ в масштабе 1:1000 с сечением рельефа 0,5 м., удовлетворяющий требованиям задания и руководящих нормативно-технических инструкций и документов.

После завершения комплекса работ составлен настоящий технический отчет с приложенным распечатанным планом в масштабе 1:1000 на бумажном носителе в 4 экземплярах и 1 в электронной виде. Три экземпляра и электронный вид переданы заказчику работ, четвертый экземпляр хранится в архиве ООО «Межевик», подготовлены схемы расположения земельных участков на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории.

1. СВЕДЕНИЯ О ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫХ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ.

На основании ст. 43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам под размещение объектов капитального строительства.

Проектом межевания определяются площадь и границы образуемых земельных участков.

На рассматриваемой территории ранее образовано и зарегистрировано в ГКН 26 земельных участков. 20 с сформированными границами, 14 из которых находятся в предполагаемом пятне застройки, 6 участков оформленных в собственность без формирования границ, также находящихся в указанном пятне. Более 100 хозяйственных построек расположенных в границах красных линий не имеют государственной регистрации.

Проектом предлагается:

- сохранить границы 10 ранее образованных (зарегистрированных и не зарегистрированных в ГКН) земельных участков;

- уточнить сформированные границы и площади 21 ранее образованных земельных участков с кадастровыми номерами:

57:26:0010220:221, 57:26:0010220:10, 57:26:0010220:17, 57:26:0010220:68, 57:26:0010220:239, 57:26:0010220:29, 57:26:0010220:51, 57:26:0010220:30, 57:26:0010220:74, 57:26:0010220:60, 57:26:0010220:87, 57:26:0010220:124, 57:26:0010220:136, 57:26:0010220:34, 57:26:0010220:12, 57:26:0010220:245.

- образовать 4 земельных участков из земель, находящихся в государственной собственности, в т.ч.:

3 земельных участков под существующие жилые дома;

1 для размещения объекта капитального строительства детского сада.

Границы образуемых земельных участков устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков и границам благоустройства, сложившимся за годы эксплуатации зданий, с учетом обеспечения подъезда ко всем образуемым земельным участкам.

*Сведения о частях земельных отражены в таблице 1*

***таблица 1.***

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| поряд. № | Ф.И.О. | Объект | Площадь, м2. | Кадастровый  номер |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | Скрипец Алексей Иванович | мет. гараж |  |  |
| 2 | Горюшкина Тамара Александровна | сарай |  |  |
| 3 | Потапов | сарай(подвал) |  |  |
| 4 | Смагина Наталья Сергеевна | сарай(подвал) |  |  |
| 5 | Лякишева Валентина Федоровна | сарай(подвал) |  |  |
| 6 | Биркина Мария Ивановна | сарай(подвал) |  |  |
| 7 | Ефремов Алексей Константинович | сарай(подвал) |  |  |
| 8 | Мезенцев Юрий Михайлович | сарай(подвал) |  |  |
| **9** | **Григоренко Ольга Дмитриевна** | **сарай** | **9** |  |
| **10** | **Ефанова Антонина Николаевна** | **сарай(подвал)** | **9** |  |
| **11** | **Григоренко Ольга Дмитриевна** | **гараж зем.уч** | **30,4** | **57:26:0010220:0174** |
| 12 | Селищев Владимир Николаевич | сарай(подвал) |  |  |
| 13 |  |  |  |  |
| 14 | Шипулина Зинаида Алексеевна | сарай(подвал) |  |  |
| 15 | Шаламова Татьяна Васильевна | сарай |  |  |
| 16 | Пятина Мария Никитична вдова инвалида ВОВ. | сарай |  |  |
| 17 | Чаплыгин Владимир Иванович | сарай(подвал) |  |  |
| 18 | Миронова Людмила Васильевна | сарай(подвал) |  |  |
| 19 |  |  |  |  |
| 20 |  |  |  |  |
| 21 |  |  |  |  |
| 22 | Шмыков Анатолий Серафимович | сарай(подвал) |  |  |
| 23 | Воронов Николай Сергеевич | сарай(подвал) |  |  |
| 24 | Ревякин Геннадий Николаевич | сарай(подвал) |  |  |
| 25 | Янкович Лидия Михайловна | сарай(подвал) |  |  |
| **26** | **Самсонова Тамара Ивановна** | **гараж зем.уч** | **21,4** | **57:26:0010220:0171** |
| 27 | Шеламова Валентина Николаевна | сарай(подвал) |  |  |
| 28 | Парфенова Зинаида Михайловна | сарай |  |  |
| 29 | Пантилеева Татьяна Алексеевна | сарай |  |  |
| 30 | Ревякин Геннадий Николаевич | мет. гараж |  |  |
| 31 | Фаустов Василий Иванович | сарай(подвал) |  |  |
| 32 |  |  |  |  |
| 33 | Головин Виктор Васильевич | сарай |  |  |
| 33а | Мотин Василий Иванович | сарай(подвал) |  |  |
| 34 |  |  |  |  |
| 35 |  |  |  |  |
| 36 | Болычев Алексей Вячеславович | сараи |  |  |
| 37 | Денисов Сергей Анатольевич | кир. гараж |  |  |
| 38 | Григоренко Ольга Дмитриевна | сарай(подвал) |  |  |
| 39 | Григоренко Ольга Дмитриевна | мет. гараж |  |  |
| **40** | **Гончаров Валерий Михайлович** | **сарай** | **21,4** |  |
| 41 | Гончаров Валерий Михайлович | мет. гараж |  |  |
| 42 |  |  |  |  |
| 43 | Саргин Сергей Эдуардович | мет. гараж |  |  |
| 44 | Головин Виктор Васильевич | гараж №18 |  |  |
| 45 | Ефанова Валентина Михайловна | сарай(подвал) |  |  |
| 46 | Болычев Вячеслав Владимирович | мет. гараж |  |  |
| **47** | **Самсонова Тамара Ивановна** | **гараж** | **21,5** |  |
| **48** | **Ефанова Антонина Николаевна** | **гараж зем.уч** | **24** | **57:26:0010220:923** |
| 49 | Левина Лидия Геннадьевна | мет. гараж |  |  |
| 50 | Мотин Василий Иванович | талет под гараж |  |  |
| 51 | Сырых Михаил Владимирович | сарай(подвал) |  |  |
| 52 | Шкеда Евгений Владимирович | сарай(подвал) |  |  |
| 53 | Мартынова Татьяна Константиновна | сарай(подвал) |  |  |
| 54 | Евтеев Николай Денисович | сарай |  |  |
| 55 | Агаркова Е.Н. Агарков С.А. | сарай(подвал) |  |  |
| 56 |  |  |  |  |
| 57 | Коршунова Надежда Юрьевна | сарай |  |  |
| 58 | Строгов Алексей Степанович | сарай(подвал) |  |  |
| 59 |  |  |  |  |
| 60 | Строгов Алексей Степанович | сарай(подвал) |  |  |
| 61 | Строгов Алексей Степанович | гараж №24 |  |  |
| **62** | **Полетаев Александр Иванович** | **гараж**  **зем.уч** | **20,2**  **18** | **57:26:0010220:150** |
| 63 | Иовлева Тамара Григорьевна | сарай(подвал) |  |  |
| 64 | Тарасова Наталья Григорьевна | сарай(подвал) |  |  |
| 65 | Овчинникова Лариса Николаевна | сарай(подвал) |  |  |
| 66 | Ноздрина Екатерина Павловна | сарай(подвал) |  |  |
| 67 | Терешкина Татьяна Викторовна | сарай |  |  |
| 68 | Бороденко Валентина Ивановна | сарай |  |  |
| 69 | Аверкиева Нина Даниловна | сарай(подвал) |  |  |
| 70 | Корниецкий Юрий Константинович | сарай |  |  |
| 71 | Корастылева Елена | сарай(подвал) |  |  |
| 72 | Каторгин Сергей Васильевич | гараж |  |  |
| **73** | **Фаустов Василий Иванович** | **гараж** | **21,5** |  |
| 74 | Фаустов Василий Иванович | сарай(подвал) |  |  |
| 75 |  |  |  |  |
| 76 | Дорохов Игорь Георгиевич | сарай(подвал) |  |  |
| 77 | Шмерега Олег | сарай |  |  |
| 78 |  |  |  |  |
| 79 | Репина Анастасия Олеговна | сарай(подвал) |  |  |
| 80 | Киршаев Дмитрий Сергеевич | сарай(подвал) |  |  |
| 81 |  |  |  |  |
| 82 | Чиркин | гараж |  |  |
| 83 | Головина Валентина | гараж |  |  |
| **84** | **Башкатова Ольга Ивановна** | **гараж зем.уч** | **26** | **57:26:0010220:158** |
| 85 | Брылева Антонина Алексеевна | сарай |  |  |
| 86 | Коршунова Надежда Юрьевна | сарай |  |  |
| 87 | Волченков Владимир Витальевич | сарай(подвал) |  |  |
| 88 | Ковешникова Жанна Сергеевна | сарай |  |  |
| 89 | Калугина Тамара Алексеевна | сарай |  |  |
| 90 | Тарасова Мария Павловна | сарай |  |  |
| 91 | Шеламова Елена Витальевна | сарай |  |  |
| 92 | Кулаковский Геннадий Анатольевич | сарай |  |  |
| 93 | Кулаковский Геннадий Анатольевич | сарай |  |  |
| **94** | **Андреева Надежда Федоровна** | **гараж зем.уч** | **28** | **57:26:0010220:929** |
| **95** | **Тарасова Мария Павловна** | **мет. гараж** | **28** |  |
| **96** | **Тупицын Леонид Евгеньевич** | **гараж зем.уч** | **24,6** | **57:26:0010220:0178** |
| **97** | **Шеламов Юрий Васильевич** | **гараж зем.уч** | **29** | **57:26:0010220:176** |
| **98** | **Серганов Вадим Юрьевич** | **гараж** | **27** |  |
| **99** | **Неплюхина Людмила Владимировна** | **гараж зем.уч** | **26** | **57:26:0010220:227** |

4. СВЕДЕНИЯ О ФОРМИРУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ,

СОХРАНЯЕМЫЕ И ПРЕОБРАЗУЕМЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ.

Определение нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах и установление их границ проводятся с целью формирования кондоминиума как единого планировочного обособленного комплекса недвижимого имущества (в том числе его развития); установления земельной доли в общей собственности, приходящейся на каждого домовладельца в кондоминиуме исходя из площади помещений, находящихся в его собственности, эффективного использования земель городских и сельских поселений и повышения уровня их благоустройства; налогообложения; учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в кондоминиумах.

  В соответствии с п. 1 статьи 36 Жилищного кодекса, постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. N 491 земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, являются общим имуществом в многоквартирном доме.

В соответствии с п. 2 ст. 36 Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ земельные участки в существующей застройке, на которых находятся жилые здания и иные строения, предоставляются в качестве общего имущества в общую долевую собственность.

    В соответствии с требованиями п. 5 ст. 16 Федерального закона №189-ФЗ от 29.12.2004 г. «О введении в действие Жилищного кодекса РФ», земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме с момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета.

Формирование земельного участка, в случае если он не был сформирован до введения в действие Жилищного кодекса РФ, осуществляют органы местного самоуправления через землеустроительную организацию на основании заявления о формировании земельного участка любого лица, уполномоченного решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно ст. 15 указанного Федерального закона, доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади принадлежащего на праве собственности помещения в многоквартирном доме, если принятым до вступления в силу данного Федерального закона решением общего собрания собственников помещений или иным соглашением всех участников долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме не установлено иное.

При этом с учетом положения пункта 1 статьи 37 Жилищного кодекса доля налогоплательщика в праве на земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, определяется как доля общей площади жилого и (или) нежилого помещения, принадлежащего налогоплательщику на праве собственности, в общей площади всех помещений многоквартирного дома, т.е. соотношение площади помещения в многоквартирном жилом доме, принадлежащее лицу на праве собственности, к общей площади помещений данного многоквартирного жилого дома.

Исчисленная сумма налога (сумма авансовых платежей по налогу) доводится до физических лиц - собственников жилых помещений в многоквартирном доме уведомлением, направляемым налоговыми органами.

4.1. ОБОСНОВАНИЕ ГРАНИЦ ФОРМИРУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ

УЧАСТКОВ (РАСЧЕТ ПОКАЗАТЕЛЕЙ).

Величина земельного налога, которым будут облагаться жители многоэтажного жилого дома в составе кондоминиума, будет напрямую связана с площадью придомовой территории, закрепленной за этим домом. Поэтому, размеры земельного участка под многоэтажной жилой застройкой должны быть обоснованы для оптимального расчета земельного налога.

Принципы налогообложения, размеры земельного налога во многом зависят от соотношения разных форм земельной ренты в ее общей массе.

Кондоминиум представляет собой многоквартирный объект жилой недвижимости и связанный с ним земельный участок. В нем находится то, что принадлежит всем собственникам на праве общей долевой собственности:

1. доля собственника в праве общей долевой собственности на общее имущество пропорциональна площади принадлежащих ему помещений;

2) доля каждого домовладельца в праве общей долевой собственности на общее имущество аналогична судьбе права собственности на помещение, принадлежащее этому домовладельцу.

Общая цель кондоминиума заключается в том, что собственники многоэтажного дома заинтересованы владеть отдельными помещениями, находящиеся у них в собственности, а также пользоваться и распоряжаться общим долевым имуществом. Кондоминиум состоит из общего имущества жилых и не жилых помещений. Под общим имуществом понимается лифты (лифтовые шахты), межквартирные лестничные площадки, лестницы, подвалы, электрическое или сантехническое оборудование, предназначенное для обслуживания более одного помещения и другие объекты, которые необходимы для эксплуатации недвижимого имущества собственниками. Поэтому, наблюдается общая заинтересованность в поддерживании общего долевого имущества в технически исправном состоянии, как многоэтажного дома так и прилегающей территории с подземными коммуникациями.

В процессе образования кондоминиума как единого имущественного комплекса, а также более эффективного и рационального использования городских земель с целью конкретизации учета городских земель для целей налогообложения проводится расчет и закрепление на местности нормативных размеров земельных участков при многоэтажных домах. В основу определения нормативных размеров земельных участков закладываются удельные показатели для зданий различной этажности на основе градостроительных материалов в разные периоды времени строительства многоэтажных домов.

В соответствии с СП 30-101-98 «Методическими указаниями по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», расчет нормативной площади земельных участков производится с учетом удельных показателей земельной доли, приходящихся на 1 м2 общей площади жилых помещений для жилых домов разной этажности.

Расчет нормативной придомовой территории производится по формуле:

 (1)

где - нормативный размер участка, м2

 - общая площадь жилых (и нежилых) помещений, м2

- удельный показатель земельной доли для зданий данной этажности

Удельный показатель земельной доли рассчитан с учетом регламентирующих нормативов, к которым относятся: непосредственно сама территория под многоэтажным зданием, все пешеходные дороги и проезды, площадки для временной парковки автотранспорта, площадка для игр детей и отдыха, а также зеленые насаждения. Помимо этого в состав кондоминиума входит придомовая территория, необходимая для обслуживания и эксплуатации многоэтажного дома, куда входят все подземные коммуникации.

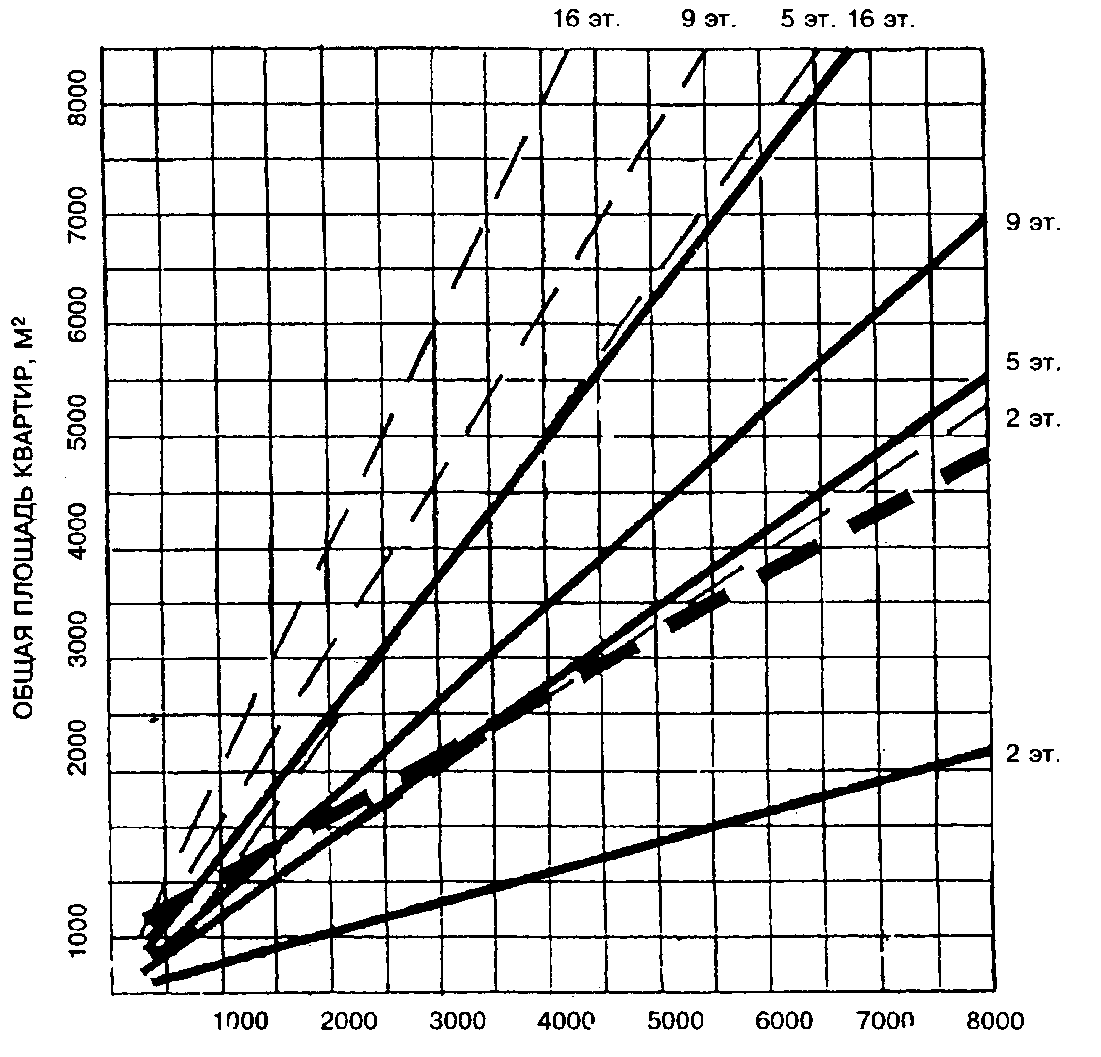
ПРИЛОЖЕНИЕ А

**УДЕЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОЙ ДОЛИ, ПРИХОДЯЩЕЙСЯ НА 1 М2 ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ДЛЯ ЗДАНИЙ РАЗНОЙ ЭТАЖНОСТИ**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Строительные  нормы | Этажность | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | 2 | | 3 | 4 | 5 | | | 6 | 7 | | | 8 | | 9 | 12 | | | 14 | 16 | 17 | | 18 | | 20 | | 22 | | Более  22 |
| 1957г.  СН 41-58 | 2,84 | | 2,00 | 1,57 | 1,34 | | | 1,23 | 1,19 | | | 1,14 | | — | — | | | — | — | — | | — | | — | | — | | — |
| 1967 г.  СНиП II-K.2-62 | 2,72 | | 1,97 | 1,81 | 1,52 | | | 1,39 | 1,30 | | | 1,21 | | 1,04 | — | | | — | — |  | |  | |  | |  | |  |
| 1975г.  СНиП II-60-75 | 2,30 | | 1,80 | 1,59 | 1,36 | | | 1,21 | 1,15 | | | 1,10 | | 0,98 | 0,94 | | | — |  |  | |  | |  | |  | |  |
| ВСН 2-85 | — | | 1,85 | 1,47 | 1,32 | | | 1,16 | 1,05 | | | 0,96 | | 0,85 | 0,80 | | | 0,74 | 0,69 | 0,67 | | 0,66 | | 0,65 | | 0,64 | |  |
| 1994 г. | 3,57 | | 1,85 | 1,33 | 1,31 | | | 1,16 | 1,05 | | | 0,96 | | 0,85 | 0,80 | | | 0,74 | 0,69 | 0,67 | | 0,66 | | 0,65 | | 0,64 | |  |
| МГСН-1.01-94, | — | | — |  |  | | |  |  | | |  | |  |  | | |  |  |  | |  | |  | |  | |  |
|  | 1,61 | | 1,43 |  |  | | |  |  | | |  | |  |  | | |  |  |  | |  | |  | |  | |  |
| СНиП 2.07.01-89\* | Не менее 0,92 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Рекомендуемые показатели для уплотнения застройки в кондоминиумах | 1,5 |  |  | 0,88 | |  |  | | |  | 0,65 | |  | | |  | 0,45 | |  | |  | |  | |  | |  | |
|  | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| *Примечания*  1 В застройке смешанной этажности удельный показатель земельной доли следует рассчитывать на средневзвешенную гармоническую этажность путем интерполяции удельных показателей, приведенных в таблице.  2 Норма СНиП 2.07.01-89\* приведена для расчетной жилищной обеспеченности 8 м2 /чел. При другой расчетной жилищной обеспеченности расчетную нормативную земельную долю следует определять по формуле    где Уз.д18 — показатель земельной доли при 18м2/чел.,  Н — расчетная жилищная обеспеченность, м2. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

ПРИЛОЖЕНИЕ Б

**ГРАФИКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ НОРМАТИВНОГО РАЗМЕРА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ ЗДАНИЙ РАЗНОЙ ЭТАЖНОСТИ**



ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА, М2

**Условные обозначения:**

⎯ ⎯ Новое строительство (при уплотнении существующей застройки в кондоминиумах)



Сложившаяся застройка (по показателям земельной доли, усредненным для периодов (1957—1985 гг.)

Определение размера земельного участка (по нормам СНиП 2.07.01-89\* при расчетной жилищной обеспеченности 18 м2/чел.)

4.2 ОБОСНОВАНИЕ ГРАНИЦ ПРЕОБРАЗУЕМЫХ

ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.

В основу Методических указаний по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах, передаваемых в общую долевую собственность домовладельцев бесплатно, положен принцип определения величины удельных показателей земельной доли для зданий разной этажности на основе градостроительных нормативов различных периодов массового жилищного строительства.

Размер земельного участка в кондоминиуме уточняется при разработке проекта границ земельного участка, входящего в кондоминиум. Разработка проекта границ земельного участка в кондоминиуме осуществляется с учетом градостроительной документации конкретного квартала (микрорайона), при соблюдении требований пунктов 3 и 7 Положения об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 сентября 1997 г. № 1223. Проекты межевания территории при установлении границ земельных участков в кондоминиумах разрабатываются в границах планировочных единиц города, другого поселения (микрорайонов, кварталов или их частей).

Удельный показатель земельной доли представляет собой площадь жилой территории в границах планировочной единицы, приходящейся на 1 м2 общей площади жилых помещений, входящих в состав кондоминиума.

Методика расчета нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах разрабатывается на основе соответствующих документов Государственного комитета Российской Федерации по жилищной и строительной политике и Государственного комитета Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству и утверждается органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или - в случае возложения на них этой функции - органами местного самоуправления.

(в ред. Постановления Правительства РФ от 30.03.98 N 369)

Расчет нормативной придомовой территории формируемого земельного участка по адресу: Орловская обл., г. Ливны, ул. Ленина, 2.

2,.84 \* 293.1 = 832 кв. м.;

Расчет нормативной придомовой территории формируемого земельного участка по адресу: Орловская обл., г. Ливны, ул. Ленина, 6.

2,.84 \* 130,4 = 370 кв. м.;

Расчет нормативной придомовой территории формируемого земельного участка по адресу: Орловская обл., г. Ливны, ул. Ленина, 8.

2,.00 \* 540,3 = 1081 кв. м.;

Расчет нормативной придомовой территории формируемого земельного участка по адресу: Орловская обл.,г. Ливны, ул. Ленина, 10.

1,57 \* 867 = 1351 кв. м.;

Расчет нормативной придомовой территории формируемого земельного участка по адресу: Орловская обл., г. Ливны, ул. Ленина, 12.

1,57 \* 789,9 = 1240 кв. м.;

Расчет нормативной придомовой территории формируемого земельного участка по адресу: Орловская обл., г. Ливны, ул. Дзержинского, 94.

2,84 \* 205,7 = 584 кв. м.;

Расчет нормативной придомовой территории формируемого земельного участка по адресу: Орловская обл., г. Ливны, ул. Дзержинского, 100.

1,52 \* 1199,5 = 1823 кв. м.;

Расчет нормативной придомовой территории формируемого земельного участка по адресу: Орловская обл., г. Ливны, ул. М. Горького, 11.

1,30 \* 2514,2 = 3269 кв. м.;

Расчет нормативной придомовой территории формируемого земельного участка по адресу: Орловская обл., г. Ливны, ул. М. Горького, 11.

1,84 \* 301,4 = 555 кв. м.;

Расчет нормативной придомовой территории формируемого земельного участка по адресу: Орловская обл., г. Ливны, ул. М. Горького, 21

2,84 \* 369,4 = 1049 кв. м.;

Расчет нормативной придомовой территории формируемого земельного участка по адресу: Орловская обл., г. Ливны, ул. К. Филиппова, 43.

2,84 \* 130,0 = 369 кв. м.;

Расчет нормативной придомовой территории формируемого земельного участка по адресу: Орловская обл., г. Ливны, ул. К. Филиппова, 45.

2,84 \* 130,0 = 369 кв. м.

*Перечень нормативных показателей многоквартирных жилых домов.*

***таблица 2.***

| поряд. № | Адрес | Кадастровый  номер | Этажность | Год постройки | Удельный  показатель | Юридическая  площадь | | Расчетная площадь | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Здания  М.кв. | Участка  М.кв. | в кандамин.  М.кв. | формируем. |
| 1 | Орловская обл., г.Ливны, ул.Ленина, 2 | :221 | 2 | 1917 | 2,.84 | 293.1 | 1151 | 832 | 915 |
| 2 | Орловская обл., г.Ливны, ул.Ленина, 6 | :239 | 2 | 1917 | 2.84 | 130.4 | 583 | 370 | 481 |
| 3 | Орловская обл., г.Ливны, ул.Ленина, 8 | :29 | 3 | 1959 | 2,00 | 540.3 | 1528 | 1081 | 1151 |
| 4 | Орловская обл.,г.Ливны, ул.Ленина, 10 | :51 | 4 | 1961 | 1,57 | 860.7 | 1748 | 1351 | 1356 |
| 5 | Орловская обл., г. Ливны,ул. Ленина, 12 | :30 | 4 | 1961 | 1,57 | 789.9 | 908 | 1240 | 1248 |
| 6 | Орловская обл., г. Ливны, ул.Дзержинского, 94 | :74 | 2 | 1917 | 2,84 | 205.7 | 1107 | 584,0 | 630,0 |
| 7 | Орловская обл., г. Ливны, ул.Дзержинского, 100 | :60 | 5 | 1969 | 1,52 | 1199.5 | 1080 | 1823 | 1318 |
| 8 | Орловская обл., г. Ливны, ул. М. Горького, 11 |  | 5 | 1996 | 1,30 | 2514.2 |  | 3269 | 3270 |
| 9 | Орловская обл., г. Ливны,  ул.М. Горького, 11 | :87 | 3 | 2004 | 1,84 | 301.4 | 707 | 555,0 | 737,0 |
| 10 | Орловская обл., г. Ливны,  ул. М. Горького, 21 |  | 2 | 1958 | 2,84 | 369.4 |  | 1049 | 1055 |
| 11 | Орловская обл., г. Ливны,  ул. М. Горького, 23 | :0034 | 1 | 2000 |  |  | 393 |  |  |
| 12 | Орловская обл., г. Ливны,  ул. М. Горького, 27А | :0012 | 1 | 2000 |  |  | 932 |  |  |
| 13 | Орловская обл., г. Ливны,  ул. К. Филиппова, 43 |  | 2 | 1950 | 2,84 | 130.0 |  | 369 | 405 |
| 14 | Орловская обл., г. Ливны,  ул. К. Филиппова, 45 |  | 2 | 1956 | 2,84 | 313.3 |  | 890 | 908 |

4.3 ХАРАКТЕРИСТИКА ФОРМИРУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.

Земельный участок является основополагающим, ключевым понятием в определении недвижимости и от его характеристик, в основном, зависит стоимость расположенных на нем строений.

       Так в чем же разница, как определить положительные и отрицательные качества земельного участка и прогнозировать его пригодность для реализации планов застройщика, или собственника?

**Место** расположения участка является важнейшей его характеристикой, зачастую определяющей возможность использования земли в том, или ином направлении. При оценке этой характеристики учитывается не только удаленность участка от центра, но и его окружение, транспортные и людские потоки, близость остановок общественного транспорта, демография района. Здесь же приводятся данные о среднесрочной и долгосрочной перспективе развития района в соответствии с генпланом застройки города. Каждый из этих пунктов внимательно изучается, и подробно описывается. Кроме подробных характеристик места расположения земельного участка маркетинговые исследования дают предварительные оценки на целесообразность использования его в различных целях.   
       Темпы роста современных городов настолько велики, что представители администраций многих городов России вынуждены контролировать этот процесс с помощью различных постановлений, **ограничивающих** возможности по использованию земельных участков. Виды землепользования можно разделить на четыре крупные категории: использование под жилье, под коммерческую недвижимость, индустриальное (производственное) использование и смешанное использование. Каждая из этих категорий может быть разделена на несколько более мелких. Подробно описывать эти ограничения в короткой статье не имеет смысла, но специалист, занимающийся девелопментом должен знать эти ограничения, а также иметь под рукой наборы карт определяющих каждый район зонирования.   
       Специального описания требует **инфраструктура** земельного участка. К ней относятся: сеть близлежащих магазинов, предприятия сферы услуг, школ и дошкольных учреждений. Состояние подземных коммуникаций в микрорайоне требует отдельной оценки. Их ветхость, или отсутствие может создать трудности при эксплуатации существующего здания, или привести к значительному удорожанию строительства. Производится оценка состояния дорожной сети, отмечаются существующие затруднения в движении транспорта, учитываются перспективы строительства развязок и путепроводов, развитие сети метрополитена и общественного транспорта.

       Все больше внимания уделяют российские потребители вопросам **экологии**. Близость действующего производства, железной дороги, или сильно загазованной междугородной трассы может не мешать работе объекта, если человек приходит в него на короткое время, например за покупками, или развлечься. Но когда речь идет о выборе места жительства вопрос экологии может стать решающим. Это следует учитывать, особенно когда земельный участок планируется под застройку коттеджами, или домами с квартирами VIP класса.   
        **Топографические характеристики** также требуют отдельной оценки, поскольку они влияют на стоимость строительных работ. К тому же рельеф местности можно выгодно использовать.

       Все полученные в результате обследования данные обязательно заносят в отчет по маркетингу. Впоследствии, на основании этого отчета, делается анализ, и даются рекомендации по оптимальному использованию земельного участка.   
       Одно и то же свойство участка может по разному влиять на выбор концепции дальнейшего развития. Например, тихая улочка в **центре** прекрасно подходит для строительства дорогого жилья, но построенный здесь же торговый комплекс может остаться без покупателей.

4.4 ХАРАКТЕРИСТИКА ИЗМЕНЯЕМЫХ (ПРЕОБРАЗУЕМЫХ)

ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, БЕЗ ИЗМЕНЕНИЯ ВЕЩНЫХ ПРАВ.

 Земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. Земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Местоположение границ земельного участка и его площадь определяются с учетом фактического землепользования в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства. Местоположение границ земельного участка определяется с учетом красных линий, местоположения границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка.

Местоположение границ земельных участков подлежит в установленном настоящим Федеральным законом порядке обязательному согласованию с заинтересованными лицами – правообладателями смежных земельных участков, в случае, если в результате кадастровых работ уточнено местоположение границ земельного участка, в отношении которого выполнялись соответствующие кадастровые работы, или уточнено местоположение границ смежных с ним земельных участков, сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости.

Проведение работ по формированию земельных участков включает в себя выполнение в отношении земельного участка в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости", работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке, осуществление государственного кадастрового учета такого земельного участка.

Государственным кадастровым учетом недвижимого имущества (далее - кадастровый учет) признаются действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи (далее - уникальные характеристики объекта недвижимости), или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений о недвижимом имуществе.

Каждый объект недвижимости, сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости, имеет не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации государственный учетный номер (далее - кадастровый номер). Кадастровые номера присваиваются объектам недвижимости органом кадастрового учета.

В соответствии со ст. 36 Земельного кодекса РФ в случае, если не осуществлен государственный кадастровый учет земельного участка или в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о земельном участке, необходимые для выдачи кадастрового паспорта земельного участка, орган местного самоуправления на основании заявления гражданина или юридического лица либо обращения предусмотренного статьей 29 Земельного Кодекса исполнительного органа государственной власти в месячный срок со дня поступления указанных заявления или обращения утверждает и выдает заявителю схему расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории. Лицо, которое обратилось с заявлением о предоставлении земельного участка, обеспечивает за свой счет выполнение в отношении этого земельного участка кадастровых работ и обращается с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета этого земельного участка в порядке, установленном Федеральным законом "О государственном кадастре недвижимости".

Размеры земельных участков для создания кондоминиумов на территориях существующей застройки городов и других поселений, а также на вновь осваиваемых территориях определяются в соответствии с градостроительной документацией, градостроительными нормативами и методикой расчета нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах. Границы земельных участков в кондоминиумах устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков (при их наличии) и проездов, естественным границам, границам отвода магистральных инженерно - транспортных коммуникаций, если градостроительными требованиями не установлено иное.

Нормативный размер земельного участка, передаваемого в общую долевую собственность домовладельцев бесплатно, определяется в зависимости от площади участка, занятого непосредственно жилыми зданиями и иными объектами недвижимости, входящими в состав кондоминиума, а также прилегающими к ним территориями, необходимыми для обеспечения их функционирования (обслуживания), с учетом соблюдения требований градостроительных нормативов, противопожарной безопасности, санитарных разрывов между зданиями и иных норм, обеспечивающих нормальные условия проживания и пребывания граждан в кондоминиуме, обслуживания жилых зданий и другого имущества, входящего в состав кондоминиума, а также доступ ко всем объектам кондоминиума. При этом должны обеспечиваться нормальные условия проживания граждан на смежных земельных участках и права собственников, владельцев, пользователей и арендаторов этих участков, а также владельцев расположенных на них зданий, строений и сооружений.

Сверхнормативная территория может быть передана домовладельцам или товариществу собственников жилья в собственность (за плату) или аренду только при условии, что она в соответствии с утвержденной градостроительной и землеустроительной документацией не может быть использована в качестве самостоятельного объекта.

Территория общего пользования (основные проезды, детские, физкультурные и спортивные площадки и сооружения, массивы зеленых насаждений, иные объекты общего пользования) в границах квартала, микрорайона подлежит передаче в собственность или аренду домовладельцам или товариществу собственников жилья только при условии установления соответствующих ограничений и сервитутов.

Порядок организации работ по определению размеров и установлению границ земельных участков в кондоминиумах, включая оплату подготовки и выдачи документов, необходимых для создания кондоминиумов, определяется органами местного самоуправления городов и других поселений, а в городах, где находятся несколько муниципальных образований, - в соответствии с уставом города.

Для определения размеров и установления границ земельных участков проводятся следующие работы:

подготовка материалов по установлению границ земельных участков в кондоминиумах с указанием предлагаемых ограничений по их использованию и сервитутов;

разработки плана межевания территории существующей застройки (квартала, микрорайона или их частей) для создания кондоминиумов;  
определение нормативных размеров и установление границ земельных участков, передаваемых домовладельцам бесплатно;

выявление территорий, превышающих нормативные размеры земельных участков (сверхнормативные территории), и подготовка проектов договоров о передаче в собственность или аренду этих территорий домовладельцам или товариществу собственников жилья;

разрешение споров, возникающих при установлении границ земельных участков, сервитутов и ограничений по использованию земельных участков.  
Указанные работы выполняются органом, уполномоченным органами местного самоуправления. Уполномоченный орган принимает свои решения на открытых заседаниях с участием домовладельцев конкретного кондоминиума, а также собственников, владельцев, пользователей и арендаторов смежных земельных участков и владельцев расположенных на них зданий, строений и сооружений, которым по их требованию выдаются копии принятых решений.

Передача земельных участков в кондоминиуме в собственность или аренду осуществляется в установленном порядке на основании решений органов государственной власти или органов местного самоуправления после установления границ земельных участков в натуре.

В соответствии с правилами застройки городов и других поселений по заявлению домовладельцев или товарищества собственников жилья органами архитектуры и градостроительства выдается в установленном порядке разрешение на ограждение земельного участка в кондоминиуме (декоративные ограды, живые изгороди и т.п.).

Решения органов государственной власти или органов местного самоуправления об условиях передачи земельных участков в собственность или аренду домовладельцам или товариществам собственников жилья, установлении сервитутов и ограничений по использованию этих участков, а также об их размерах и границах могут быть обжалованы в судебном порядке.

4.5 ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование показателей | | Един.  измер. | Существ. положен. | Проектное решение |
| 1 | 2 | | 3 | 4 | 5 |
| **1.** | **Территория** | | | | |
|  | Территория проектируемого  участка | М² | | **30236** | **30296** |
|  | в том числе: |  | |  |  |
| 1.1 | Территория кварталов в красных линиях, всего: | М² | | 30296 | 30296 |
|  | в том числе: |  | |  |  |
| 1.1.1 | Территория жилой застройки –всего | М² | | - | 14799 |
| 1.1.2 | Общая площадь жилых домов – всего | м2общ. пл. | | - | 7648 |
| 1.1.3 |  |  | |  |  |
| 1.1.4 | Участок детского дошкольного общеобразовательного учреждения | М² | | *-* | *6332* |
| 1.1.5 | *территории проездов* | М² | | *-* | *-* |
| 1.2.1 | *участок общественного здания* | М² | | *-* | *-* |
| 1.2.2 | *территория сквера* | М² | | *-* | *-* |
| 1.2.4 | *территории коммунального назначения (автостоянки, участки инженерных сооружений, зеленые насаждения специального назначения)* | М² | | *-* | *-* |
| **2.** | **Транспортная инфраструктура** | | | | |
|  | Протяженность улично-дорожной сети | | км |  | **-** |
| 2.1 | *протяженность улиц* | | км | - | - |
| 2.2 | *протяженность проездов в жилой застройке* | | км | - | - |
| 2.3 | *стоянки для временного хранения легковых автомобилей* | | машиномест | - | - |

4.6 ВЕДОМОСТЬ КООРДИНАТ ПОВОРОТНЫХ ТОЧЕК

КРАСНЫХ ЛИНИЙ.

Красные линии улиц проездов определены в соответствии со схемой транспортного обслуживания. Границы красных линий установлены исходя из сложившейся архитектурно-строительной застройкой.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Имя точки | Х | Y |
| 1 | 9789.08 | 11277.90 |
| 2 | 9804.99 | 11417.49 |
| 3 | 9591.08 | 11442.84 |
| 4 | 9575.46 | 11302.32 |
| 5 | 9706.24 | 11286.93 |

4.7 ВЕДОМОСТИ КООРДИНАТ ПОВОРОТНЫХ ТОЧЕК

ФОРМИРУЕМЫХ И ИЗМЕНЯЕМЫХ (ПРЕОБРАЗУЕМЫХ)

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.

Орловская область, г. Ливны, ул. Ленина, 2

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Имя точки | Х | Y |
| 1 | 1 | 9804.99 | 11417.49 |
| 2 | 9771.38 | 11420.92 |
| 3 | 9766.43 | 11421.44 |
| 4 | 9764.89 | 11410.31 |
| 5 | 9763.08 | 11398.32 |
| 6 | 9802.33 | 11394.16 |
| 7 | 9803.79 | 11406.91 |

Орловская область, г. Ливны, ул. Ленина, 4

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Имя точки | Х | Y |
| 2 | 1 | 9736.32 | 11417.10 |
| 2 | 9728.99 | 11417.80 |
| 3 | 9729.78 | 11425.78 |
| 4 | 9718.68 | 11427.26 |
| 5 | 9710.82 | 11400.02 |
| 6 | 9717.58 | 11399.46 |
| 7 | 9717.16 | 11394.95 |
| 8 | 9725.35 | 11393.88 |
| 9 | 9726.96 | 11408.16 |
| 10 | 9734.96 | 11407.13 |
| 11 | 9736.37 | 11416.02 |
|  |

Орловская область, г. Ливны, ул. Ленина, 8

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Имя точки | Х | Y |
| 3 | 1 | 9704.48 | 11428.85 |
| 2 | 9702.74 | 11429.04 |
| 3 | 9666.01 | 11433.48 |
| 4 | 9663.57 | 11431.49 |
| 5 | 9661.64 | 11404.36 |
| 6 | 9700.58 | 11400.95 |

Орловская область, г. Ливны, ул. Ленина, 10

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Имя точки | Х | Y |
| 4 | 1 | 9661.64 | 11404.36 |
| 2 | 9663.57 | 11431.49 |
| 3 | 9656.95 | 11432.32 |
| 4 | 9655.11 | 11434.49 |
| 5 | 9620.57 | 11439.06 |
| 6 | 9615.89 | 11439.66 |
| 7 | 9615.84 | 11439.13 |
| 8 | 9615.97 | 11427.35 |
| 9 | 9619.64 | 11417.39 |
| 10 | 9618.65 | 11408.13 |

Орловская область, г. Ливны, ул. Ленина, 12

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Имя точки | Х | Y |
| 5 | 1 | 9619.64 | 11417.39 |
| 2 | 9615.97 | 11427.35 |
| 3 | 9615.84 | 11439.13 |
| 4 | 9615.45 | 11438.31 |
| 5 | 9613.91 | 11437.20 |
| 6 | 9613.11 | 11437.05 |
| 7 | 9608.22 | 11437.56 |
| 8 | 9607.47 | 11437.87 |
| 9 | 9606.61 | 11438.82 |
| 10 | 9605.96 | 11440.22 |
| 11 | 9606.03 | 11440.93 |
| 12 | 9604.02 | 11441.01 |
| 13 | 9591.35 | 11442.54 |
| 14 | 9586.15 | 11398.50 |
| 15 | 9606.43 | 11396.78 |
| 16 | 9611.06 | 11396.30 |
| 17 | 9617.45 | 11395.59 |
| 18 | 9618.65 | 11408.13 |

Орловская область, г. Ливны, ул. Дзержинского, 94

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Имя точки | Х | Y |
| 6 | 1 | 9606.43 | 11396.78 |
| 2 | 9586.15 | 11398.50 |
| 3 | 9585.61 | 11393.02 |
| 4 | 9583.41 | 11371.97 |
| 5 | 9582.95 | 11367.43 |
| 6 | 9596.98 | 11366.01 |
| 7 | 9603.22 | 11365.39 |

Орловская область, г. Ливны, ул. Дзержинского, 100

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Имя точки | Х | Y |
| 7 | 1 | 9615.30 | 11339.61 |
| 2 | 9608.74 | 11341.02 |
| 3 | 9580.48 | 11344.17 |
| 4 | 9580.21 | 11341.73 |
| 5 | 9576.07 | 11302.71 |
| 6 | 9605.12 | 11299.73 |
| 7 | 9606.99 | 11315.81 |
| 8 | 9608.82 | 11324.67 |
| 9 | 9614.21 | 11326.10 |

Орловская область, г. Ливны, ул. М. Горького, 11

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Имя точки | Х | Y |
| 8 | 1 | 9791.73 | 11307.16 |
| 2 | 9781.11 | 11308.54 |
| 3 | 9781.34 | 11310.20 |
| 4 | 9772.15 | 11311.30 |
| 5 | 9771.95 | 11309.64 |
| 6 | 9768.44 | 11310.06 |
| 7 | 9768.17 | 11307.81 |
| 8 | 9766.40 | 11308.02 |
| 9 | 9766.00 | 11304.50 |
| 10 | 9766.44 | 11304.46 |
| 11 | 9764.53 | 11280.83 |
| 12 | 9788.69 | 11278.14 |

Орловская область, г. Ливны, ул. М. Горького, 11

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Имя точки | Х | Y |
| 9 | 1 | 9767.64 | 11319.13 |
| 2 | 9759.95 | 11320.42 |
| 3 | 9755.06 | 11321.25 |
| 4 | 9755.54 | 11324.70 |
| 5 | 9753.24 | 11324.83 |
| 6 | 9755.98 | 11351.73 |
| 7 | 9743.22 | 11355.70 |
| 8 | 9744.16 | 11369.37 |
| 9 | 9725.45 | 11371.33 |
| 10 | 9720.35 | 11352.57 |
| 11 | 9713.42 | 11286.41 |
| 12 | 9715.31 | 11286.25 |
| 13 | 9716.06 | 11293.84 |
| 14 | 9726.35 | 11292.86 |
| 15 | 9725.40 | 11285.24 |
| 16 | 9736.13 | 11284.12 |
| 17 | 9736.41 | 11287.57 |
| 18 | 9756.47 | 11285.56 |
| 19 | 9756.33 | 11282.03 |
| 20 | 9764.53 | 11280.83 |
| 21 | 9765.39 | 11291.44 |
| 22 | 9766.44 | 11304.46 |
| 23 | 9766.00 | 11304.50 |
|  |  |  |

Орловская область, г. Ливны, ул. К. Филиппова, 43

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Имя точки | Х | Y |
| 10 | 1 | 9799.51 | 11370.69 |
| 2 | 9782.85 | 11372.54 |
| 3 | 9780.02 | 11348.24 |
| 4 | 9796.56 | 11346.69 |
| 5 | 9796.81 | 11347.74 |
| 6 | 9798.05 | 11359.63 |

Орловская область, г. Ливны, ул. К. Филиппова, 45

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Имя точки | Х | Y |
| 11 | 1 | 9796.56 | 11346.69 |
| 2 | 9780.02 | 11348.24 |
| 3 | 9779.40 | 11342.03 |
| 4 | 9762.63 | 11343.03 |
| 5 | 9759.95 | 11320.42 |
| 6 | 9767.64 | 11319.13 |
| 7 | 9777.01 | 11317.55 |
| 8 | 9792.83 | 11315.94 |
| 9 | 9795.67 | 11338.01 |

***Формируемый земельный участок для размещения объекта капитального***

***строительства детского сада.***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ***№ п/п*** | ***Имя точки*** | ***Х*** | ***Y*** |
| ***12*** | 1 | 9713.34 | 11318.38 |
| 2 | 9724.44 | 11394.00 |
| 3 | 9717.16 | 11394.95 |
| 4 | 9717.58 | 11399.46 |
| 5 | 9710.82 | 11400.02 |
| 6 | 9700.58 | 11400.95 |
| 7 | 9661.64 | 11404.36 |
| 8 | 9618.65 | 11408.13 |
| 9 | 9617.45 | 11395.59 |
| 10 | 9611.06 | 11396.30 |
| 11 | 9608.20 | 11365.98 |
| 12 | 9656.06 | 11360.18 |
| 13 | 9654.76 | 11350.76 |
| 14 | 9684.41 | 11347.00 |
| 15 | 9681.13 | 11321.53 |
| 1 | 9713.34 | 11318.38 |