



- » ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО
- » ОФОРМЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ
- » ОЦЕНКА


ООО «Дело»  
664001, г. Иркутск  
ул. Рабочего Штаба, 1/7  
Тел/факс: 781-179  
781-176  
e-mail: deloirk@mail.ru

Утвержден Постановлением  
администрации Ушаковского  
муниципального образования  
от «\_\_» \_\_\_\_ 20\_\_ г. № \_\_\_\_

## ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

по образованию земельного участка, расположенного по адресу:  
Иркутская область, Иркутский район, 21 км Байкальского тракта, юго – западнее  
ДНТ «Ветеран пути»

Разработчик проекта:  
ООО «Дело» в лице директора

  
С. М. Макаревич



Заказчик проекта:  
Управление Федеральной службы  
войск национальной гвардии  
Российской Федерации по Иркутской  
области (Управление Росгвардии  
по Иркутской области)

ИРКУТСК 2020 г.

№	Состав документации	
<b>ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ</b>		
<b>1</b>	<b>Основная часть. Пояснительная записка</b>	<b>3</b>
1.1	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков и способы их образования	3
1.2	Вид разрешенного использования образуемых земельных участков	6
1.3	Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ	8
<b>2.</b>	<b>Раздел 2. Основная часть. Графическая часть.</b>	<b>10</b>
2.1	Чертеж проекта межевания территории (М 1:1000 на 1 л.)	11
<b>3</b>	<b>Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть.</b>	<b>12</b>
3.1	Ситуационный план земельного участка	13
3.2	Чертеж существующих земельных участков	14
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b>		
1	Копия выписки из единого государственного реестра недвижимости	16

## **РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

### **1.1. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ СПОСОБЫ ИХ ОБРАЗОВАНИЯ**

В соответствии с п. 1 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны, территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по ее комплексному и устойчивому развитию.

Согласно п. 1 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Статья 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации «Назначение, виды документации по планировке территории» содержит следующее.

Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объектов капитального строительства применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, не требуется, за исключением случаев, указанных в части 3 настоящей статьи.

3. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объекта капитального строительства является обязательной в следующих случаях:

1) необходимо изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в связи с размещением объекта капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

2) необходимы установление, изменение или отмена красных линий;

3) необходимо образование земельных участков в случае, если в соответствии с земельным законодательством образование земельных участков осуществляется только в соответствии с проектом межевания территории;

4) размещение объекта капитального строительства планируется на территориях двух и более муниципальных образований, имеющих общую границу (за исключением случая, если размещение такого объекта капитального строительства планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого объекта капитального строительства не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов);

5) планируются строительство, реконструкция линейного объекта (за исключением случая, если размещение линейного объекта планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого линейного объекта не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов). Правительством Российской Федерации могут быть установлены иные случаи, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории;

6) планируется размещение объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, и необходимых для обеспечения его функционирования объектов капитального строительства в границах особо охраняемой природной территории или в границах земель лесного фонда.

5. Применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, а также не планируется размещение линейных объектов, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории в целях, предусмотренных частью 2 статьи 43 настоящего Кодекса.

6. Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории, за исключением случаев, предусмотренных частью 5 настоящей статьи. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.

Данный проект межевания территории подготовлен с целью образования земельного участка, необходимого для эксплуатации жилого здания - общежития, расположенного по адресу: Иркутская область, Иркутский район, 21 км Байкальского тракта, юго – западнее ДНТ «Ветеран пути».

Проект разработан в виде отдельного документа в соответствии с договором на оказание услуг от 19.03.2020 № 6. Жилое здание - общежитие с кадастровым номером 38:06:143719:81 принадлежит на праве оперативного управления Управлению Федеральной службы войск национальной гвардии Российской Федерации по Иркутской области (Управление Росгвардии по Иркутской области), номер записи от 29.08.2018 № 38:06:143719:81-38/115/2018-1. На здание зарегистрировано право собственности РФ, номер записи от 26.10.2009 № 38-38-01/127/2009-476.

Земельный участок образуется с целью предоставления его в постоянное бессрочное пользование Управлению Росгвардии по Иркутской области в соответствии со статьей 39.9 Земельного кодекса Российской Федерации «Предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в постоянное (бессрочное) пользование». Согласно этой статье предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в постоянное (бессрочное) пользование осуществляется на основании решения уполномоченного органа. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в постоянное (бессрочное) пользование исключительно:

- 1) органам государственной власти и органам местного самоуправления;
- 2) государственным и муниципальным учреждениям (бюджетным, казенным, автономным);
- 3) казенным предприятиям;
- 4) центрам исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий.

Не допускается предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, указанным в настоящей статье лицам на других правах, кроме права постоянного (бессрочного) пользования, если иное не предусмотрено статьями 39.10 и 39.20 настоящего Кодекса.

Проектируемая территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в юго – западной части Ушаковского муниципального образования.

В соответствии с правилами землепользования и застройки Ушаковского муниципального образования, утвержденными решением Думы Ушаковского муниципального образования от 25.09.2013 № 14-74/д с изменениями и дополнениями, утвержденными решением Думы от 28.08.2019 №28-135/д, территориальная зона, в который расположен образуемый земельный участок, не определена.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 38:06:143729. Установление границ земельных участков на местности следует выполнять в

соответствии с требованиями федерального законодательства, а также инструкции по проведению межевания.

Проект межевания выполнен в местной системе координат МСК-38, зона 3.

Для определения разрешенного использования земельных участков используется «Классификатор видов разрешенного использования земельных участков», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Согласно Классификатору разрешенное использование образуемого земельного участка – общежития (код 3.2.4), предусматривает размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7.

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования отображены в Таблице 1.

Таблица 1.

**Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования**

Обозначение образуемого земельного участка на чертеже	Площадь, кв.м.	Категория земель	Местоположение	Разрешенное использование	Способ образования
1	2	3	4	5	6
:ЗУ1	4538	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Иркутская область, Иркутский район, 21 км Байкальского тракта, юго – западнее ДНТ «Ветеран пути»	Общежития	Образование нового

**1.2. ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБРАЗУЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- основные виды разрешенного использования;
- условно разрешенные виды использования;
- вспомогательные виды разрешенного использования.

**Основные виды разрешенного использования** - основные виды разрешенного использования, которые не могут быть запрещены при условии соблюдения технических регламентов по размещению, проектированию и строительству объектов недвижимости;

**Условно разрешенные виды использования** - виды использования, которые могут быть разрешены при соблюдении определенных условий, для которых необходимо получение разрешения на условно разрешенный вид использования объектов недвижимости с проведением публичных слушаний;

**Вспомогательные виды разрешенного использования** - виды использования, допустимые только в качестве дополнительных, по отношению к основным, видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними;

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются применительно к каждой территориальной зоне.

Наличие вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в числе указанных в градостроительном регламенте основных видов разрешенного использования означает, что его применение не требует получения специальных разрешений.

Наличие вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в числе указанных в градостроительном регламенте в составе условно разрешенных означает, что для его применения необходимо получение специального разрешения. Предоставление указанного разрешения осуществляется в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Наличие вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в составе указанных в градостроительном регламенте вспомогательных видов разрешенного использования означает, что его применение возможно только в качестве дополнительного по отношению к основным или условно разрешенным видам использования и осуществляется совместно с ними на территории одного земельного участка.

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно, без дополнительных разрешений и согласований.

В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в

установленном для внесения изменений в настоящие Правила порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

Разрешённое использование образованных земельных участков устанавливаются нормами Земельного законодательства, а также нормативными актами, используемыми при подготовке документации для внесения сведений о земельном участке в Единый государственный реестр недвижимости.

Согласно правилам землепользования и застройки Ушаковского сельского поселения Иркутского муниципального района Иркутской области, утвержденным решением Думы Ушаковского муниципального образования от 28.08.2019 №28-135/д, зона земельного участка не определена. Параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства отсутствуют, градостроительные регламенты не разработаны. Границы земельного участка установлены по фактическому использованию территории.

### **1.3. СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ УТВЕРЖДЁН ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ, СОДЕРЖАЩИЕ ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ЭТИХ ГРАНИЦ В СИСТЕМЕ КООРДИНАТ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ДЛЯ ВЕДЕНИЯ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ**

Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для Единого государственного реестра недвижимости МСК-38 зона №3, отображены в Таблице 2. Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утверждён проект межевания, определяются в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных в соответствии с Градостроительным кодексом РФ для территориальных зон.

**Таблица 2**

#### **Перечень координат характерных точек границ**

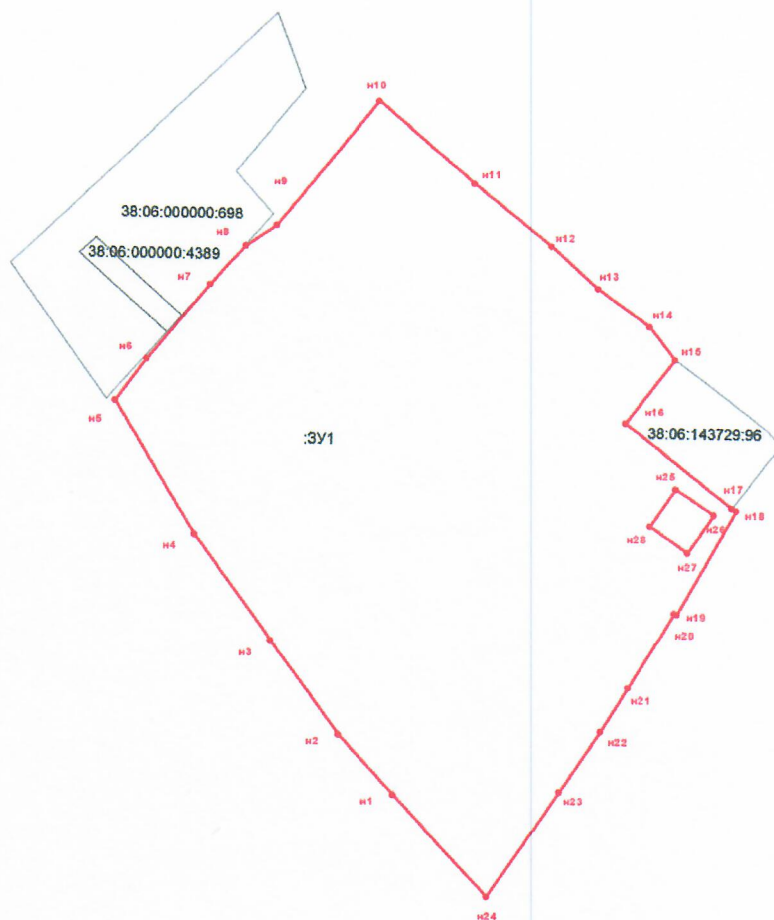
<b>Номер поворотной точки</b>	<b>Координаты</b>	
	<b>X</b>	<b>Y</b>
н1	373385,56	3350011,61
н2	373393,45	3350004,30
н3	373405,62	3349995,23
н4	373419,61	3349984,98



н5	373437,02	3349974,39
н6	373442,63	3349978,54
н7	373452,64	3349986,89
н8	373457,73	3349991,52
н9	373460,52	3349995,57
н10	373477,12	3350009,04
н11	373466,48	3350021,79
н12	373458,24	3350031,98
н13	373452,80	3350038,28
н14	373447,82	3350045,13
н15	373443,54	3350048,50
н16	373435,04	3350041,98
н17	373424,08	3350056,26
н18	373423,72	3350056,84
н19	373409,83	3350049,06
н20	373409,92	3350048,65
н21	373400,02	3350042,66
н22	373394,26	3350039,02
н23	373386,25	3350033,64
н24	373372,27	3350024,11
н1	373385,56	3350011,61
н25	373426,52	3350048,79
н26	373423,10	3350053,84
н27	373418,06	3350050,42
н28	373421,49	3350045,37
н25	373426,52	3350048,79

**РАЗДЕЛ 2. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**  
**ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ**

**ЧЕРТЕЖ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**  
 по образованию земельного участка, расположенного по адресу:  
 Иркутская область, Иркутский район, 21 км Байкальского тракта, юго – западнее  
 ДНТ «Ветеран пути»



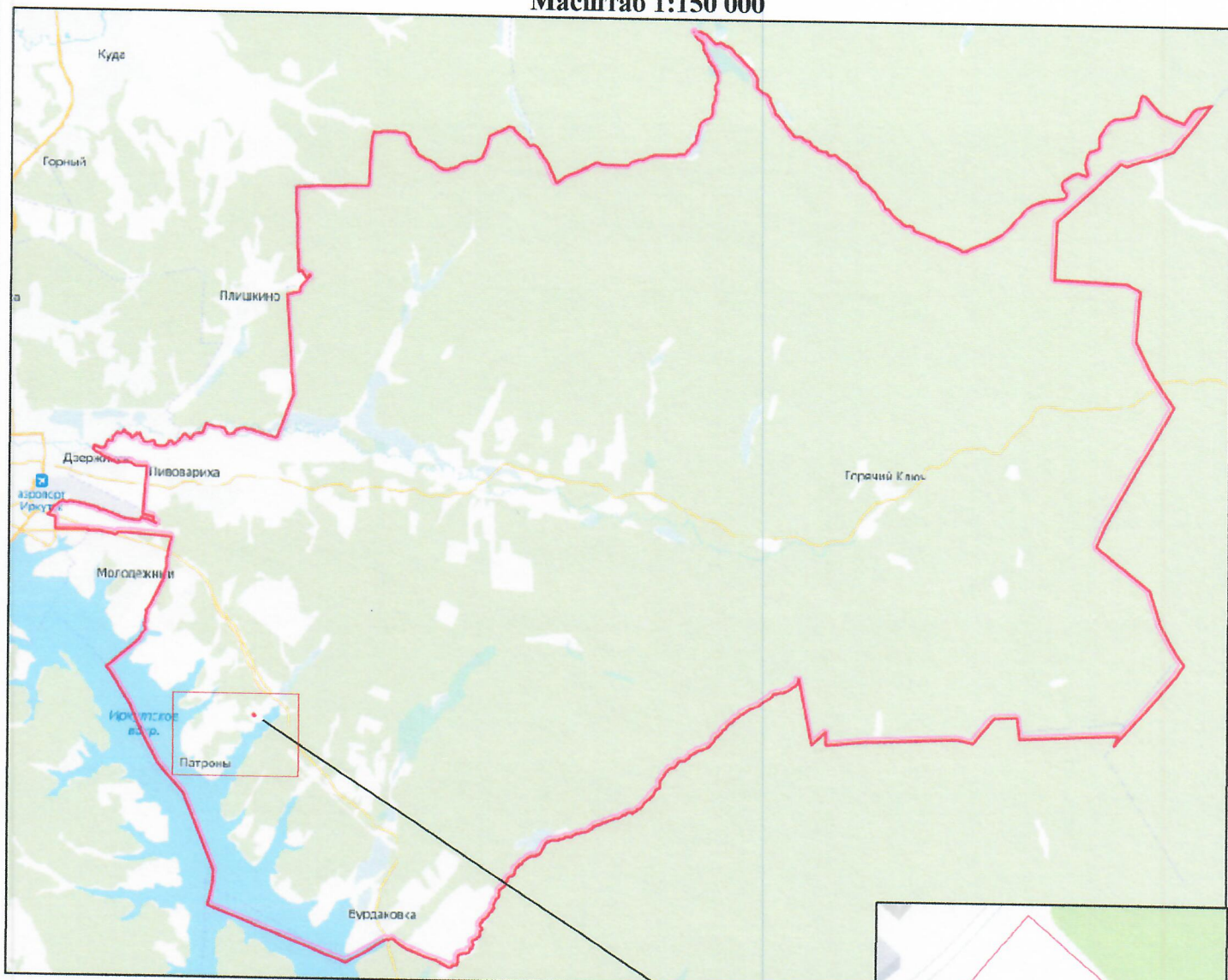
**Условные обозначения:**

- граница образуемого земельного участка
- граница земельного участка, сведения о котором имеются в ЕГРН
- :ЗУ1 - обозначение образуемого земельного участка
- 38:06:143729:96 - обозначение земельного участка
- n1 • - поворотная точка границы образуемого земельного участка

					<b>ПМГ</b>			
					<b>Проект межевания территории.</b>			
					<b>Графическая часть</b>			
<b>Изм.</b>	<b>Кол. уч.</b>	<b>Лист</b>	<b>Подпись</b>	<b>Дата</b>	<b>Чертеж проекта межевания территории</b>	<b>Масштаб</b>	<b>Лист</b>	<b>Листов</b>
Директор		Макаревич С.М.	<i>С.М. Макаревич</i>			1:1000	1	1
Исполнитель		Грудинина Е.П.	<i>Е.П. Грудинина</i>			ООО «Дело»		

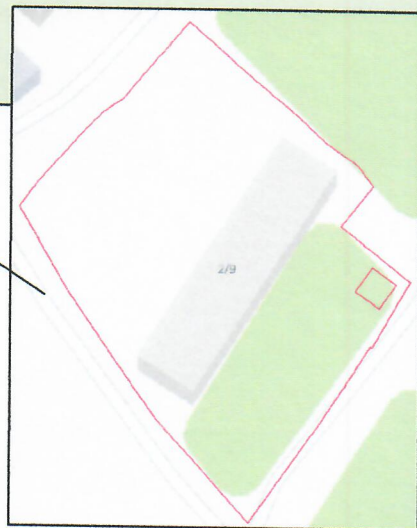
**РАЗДЕЛ 3. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ  
ТЕРРИТОРИИ. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ.**

**СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  
 расположенного по адресу: Иркутская область, Иркутский район, 21 км Байкальского  
 тракта, юго – западнее ДНТ «Ветеран пути»  
 Масштаб 1:150 000



Условные обозначения:

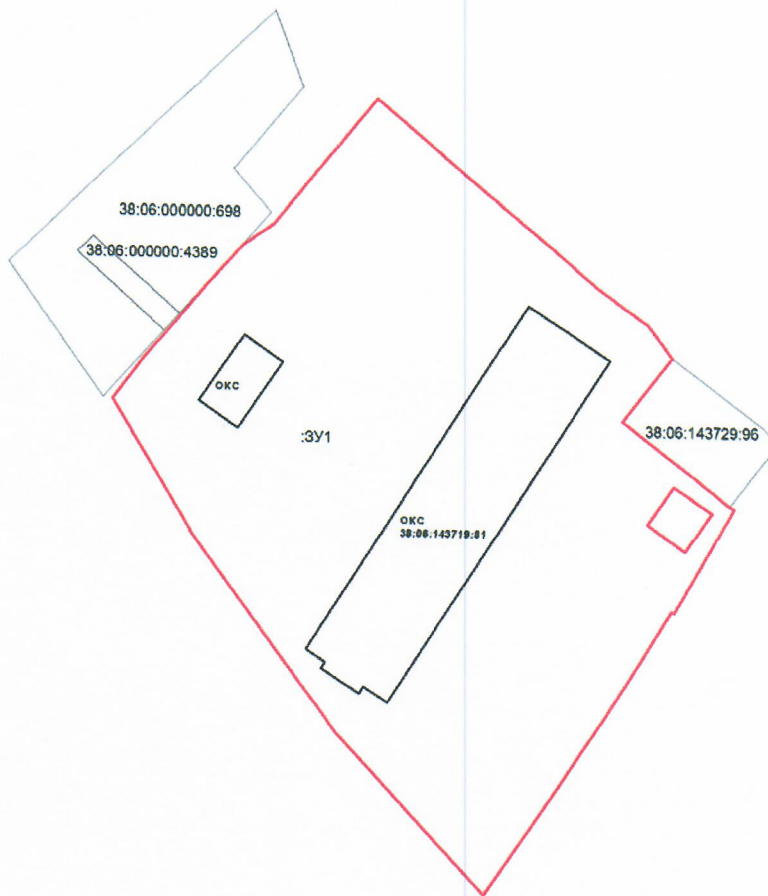
- граница муниципального образования
- граница образуемого земельного участка



					<b>ПМТ</b>			
					Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть			
<b>Изм.</b>	<b>Кол. уч.</b>	<b>Лист</b>	<b>Подпись</b>	<b>Дата</b>	<b>Ситуационный план</b>	<b>Масштаб</b>	<b>Лист</b>	<b>Листов</b>
Директор		Макаревич С.М.	<i>[Signature]</i>			1:2000	1	1
Исполнитель		Грудинина Е.П.	<i>[Signature]</i>			ООО «Дело»		



**ЧЕРТЕЖ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  
 расположенного по адресу: Иркутская область, Иркутский район, 21 км Байкальского  
 тракта, юго – западнее ДНТ «Ветеран пути»



**Условные обозначения:**

- граница образуемого земельного участка
- граница ОКС
- граница земельного участка, сведения о котором имеются в ЕГРН

:3У1 - обозначение образуемого земельного участка

38:06:143729:96 - обозначение земельного участка

ОКС

38:06:143719:81 - обозначение жилого здания (общежитие)

**Земельный участок полностью расположен в зонах с особыми условиями использования территории:**

- Второй пояс зон санитарной охраны источника водоснабжения г. Иркутска (Ершовский водозабор) (38.00.2.15) в соответствии с Постановлением Правительства Иркутской области от 24.01.2011 № 9-пп

- Третий пояс зон санитарной охраны источника водоснабжения г. Иркутска (Ершовский водозабор) (38.00.2.16) в соответствии с Постановлением Правительства Иркутской области от 24.01.2011 № 9-пп

					ПМГ			
					Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть			
Изм.	Кол. уч.	Лист	Подпись	Дата	Чертеж границ существующих земельных участков	Масштаб	Лист	Листов
Директор		Макаревич С.М.	<i>С.М. Макаревич</i>			1:1000	1	1
Исполнитель		Грудинина Е.П.	<i>Е.П. Грудинина</i>					
ООО «Дело»								

## **Приложения**

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Иркутской области  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.10.2019, поступившего на рассмотрение 18.10.2019, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
19 октября 2019г. № КУВИ-001/2019-25520289			
Кадастровый номер:	38:06:143719:81		
Номер кадастрового квартала:	38:06:143719		
Дата присвоения кадастрового номера:	19.12.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 25:212:001:001988200:0100; Условный номер 38-38-01/157/2007-391		
Адрес (местоположение):	Иркутская область, Иркутский район, 21 км. Байкальского тракта, юго-западнее ДНТ "Ветеран пути"		
Площадь, м2:	1620.8		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	Общежитие		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	33706999.62		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения для заполнения раздела: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Дзарахов Адам (представитель заявителя), Заявитель: Управление Федеральной службы войск национальной гвардии Российской Федерации по Иркутской области		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
19 октября 2019г. № КУВИ-001/2019-25520289			
Кадастровый номер:		38:06:143719:81	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Управление Федеральной службы войск национальной гвардии Российской Федерации по Иркутской области ( Управление Росгвардии по Иркутской области), ИНН: 3811439958, ОГРН: 1163850091921
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Оперативное управление 38:06:143719:81-38/115/2018-1 29.08.2018 03:29:09
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Российская Федерация
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2	Собственность 38-38-01/127/2009-476 26.10.2009 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.