

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
**ООО «П.И.К.»**

Заказчик:  
Михеева Галина Ивановна

**Проект межевания территории, расположенной в границах  
элемента планировочной структуры – 6 квартала  
Автозаводского района г.Тольятти Самарской области,  
ограниченной с запада – земельным участком с кадастровым  
номером 63:09:0101176:594, с севера - красной линией улицы  
Фрунзе, с востока – красной линией бульвара Королева, с юга  
– земельным участком с кадастровым номером  
63:09:0101176:584.**

**Том 1. Проект межевания территории. Утверждаемая часть**

г. Тольятти  
2024 г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
**ООО «П.И.К.»**

Заказчик:  
Михеева Галина Ивановна

**Проект межевания территории, расположенной в границах  
элемента планировочной структуры – 6 квартала  
Автозаводского района г.Тольятти Самарской области,  
ограниченной с запада – земельным участком с кадастровым  
номером 63:09:0101176:594, с севера - красной линией улицы  
Фрунзе, с востока – красной линией бульвара Королева, с юга  
– земельным участком с кадастровым номером  
63:09:0101176:584.**

**Том 1. Проект межевания территории. Утверждаемая часть**

Генеральный директор

И.Г. Фейгина

г. Тольятти  
2024 г.

## СОСТАВ ПРОЕКТА

Номер книги	Наименование	Примечание
<b>Проект межевания территории. Утверждаемая часть</b>		
Том 1	Раздел 1. Пояснительная записка	
	Раздел 2. Графические материалы	
<b>Проект межевания территории. Материалы по обоснованию</b>		
Том 2	Раздел 3. Графические материалы	
	Раздел 4. Приложения	

## СОДЕРЖАНИЕ:

Стр.

### Раздел 1. Пояснительная записка

- |                                                                                                                                                                |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 1. Общие данные _____                                                                                                                                          | 6-8  |
| 2. Нормативная база _____                                                                                                                                      | 8    |
| 3. Сведения об использованных материалах _____                                                                                                                 | 8    |
| 4. Анализ сложившегося землепользования и застройки территории _____                                                                                           | 8-9  |
| 5. Обоснование решений проекта межевания территории в части образуемых участков _____                                                                          | 9-20 |
| 6. Земельные участки, подлежащие образованию. Перечень и сведения о площади. _____                                                                             | 20   |
| 7. Координаты образуемых земельных участков _____                                                                                                              | 21   |
| 8. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования _____ | 21   |
| 9. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории _____                                                             | 21   |

### Раздел 2. Графические материалы

- |                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| 10. Утверждаемый Чертеж проекта межевания территории М 1:500 _____ | 23 |
|--------------------------------------------------------------------|----|

## **Раздел 1. Пояснительная записка**

## 1. ОБЩИЕ ДАННЫЕ

Проект межевания территории, расположенной в границах элемента планировочной структуры – 6 квартала Автозаводского района г.Тольятти Самарской области, ограниченной с запада – земельным участком с кадастровым номером 63:09:0101176:594, с севера - красной линией улицы Фрунзе, с востока – красной линией бульвара Королева, с юга – земельным участком с кадастровым номером 63:09:0101176:584, разработан ООО «П.И.К.» на основании задания Михеевой Галины Ивановны о подготовке за счет собственных средств документации по планировке территории (Проекта межевания территории), а также согласованного Департаментом градостроительной деятельности администрации г.о.Тольятти Задание на разработку документации по планировке территории (ПМТ).

В соответствии с п.п. «а» п.4 «Особенностей подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию», утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.04.2022 г. № 575, в период со дня вступления в силу настоящего постановления (13.04.2022) до 1 января 2024 г. в целях подготовки документации по планировке территории и внесения изменений в такую документацию принятие решения о подготовке документации по планировке территории и решения о подготовке изменений в документацию по планировке территории (если принятие такого решения предусмотрено соответствующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления) не требуется.

Учитывая вышеизложенное, принятие органом местного самоуправления решения о разработке Проекта межевания территории, необходимость которого предусмотрена постановлением администрации городского округа Тольятти от 31.05.2018 №1645-п/1 «Об утверждении Порядка подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решений органов местного самоуправления городского округа Тольятти, и принятия решения об утверждении документации по планировке территории в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации» в настоящем случае не требуется.

В связи с чем, заявителю (Михеевой Галине Ивановне) письмом от 01.08.2023 г. № гр-5391/5.1 было направлено согласованное со стороны Департамента градостроительной деятельности администрации Задание на разработку документации по планировке территории (ПМТ), и было предложено приступить к разработке заявленного Проекта межевания территории, а после его подготовки предложено представить подготовленный Проект межевания территории в Департамент градостроительной деятельности администрации для проверки документации по планировке территории на соответствие требованиям, указанным в части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, утверждения документации по планировке территории или принятия решения об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку в соответствии с частями 12 и 12.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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 Градостроительного кодекса РФ.

Согласно части 2 статьи 43 Градостроительного кодекса РФ, подготовка проекта межевания территории осуществляется в т.ч. для определения местоположения границ образуемых земельных участков.

В частности, согласно ч.1 ст.43 Градостроительного кодекса РФ, подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры....

Фраза «в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры» не исключает возможность разработки проекта межевания территории не на весь элемент планировочной структуры целиком, а на его часть.

Данный вывод подтверждается разъяснениями Минстроя РФ, которое в своем письме от 22.05.2018 № 22835-ОГ/09 отметило, что «ГрК РФ не содержит запрета на подготовку ПМТ в отношении части существующего элемента планировочной структуры либо отдельного земельного участка...».

Проект межевания территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию этого проекта.

Основная часть проекта межевания территории включает в себя текстовую часть и чертеж межевания территории.

Материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя чертеж обоснования проекта межевания.

Проект межевания определяет основные параметры образуемого земельного участка и координаты его поворотных точек.

Планировочные решения по образованию земельного участка выполнены на основе анализа инженерных, транспортных, градостроительных условий, исходя из ресурсного потенциала проектируемой территории.

Графическая часть проекта межевания территории подготовлена в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости в зоне производства работ – МСК-63, зона 1.

Проект межевания территории разработан на основании полученного из фонда инженерных изысканий МБУ «Архитектура и градостроительство» г.Тольятти топографического планшета масштаба 1:500 номенклатура Е-ХІХ-13, т.к. выполнение отдельных инженерно-геодезических изысканий, а также иных видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, в настоящем случае, учитывая имеющийся объем ранее проведенных инженерно-геодезических изысканий и степень топографической изученности территории, а также цель разработки проекта межевания территории (для определения местоположения границ образуемых земельных участков), согласно соответствующей пояснительной записки заявителя об отсутствии необходимости выполнения инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории, включенной в материалы по обоснованию проекта межевания территории (Раздел 4. Приложения), не требуется.

При разработке проекта межевания территории были использованы актуальные на момент разработки сведения из Единого государственного реестра недвижимости.

## **2. НОРМАТИВНАЯ БАЗА**

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ.
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ.
3. Федеральный закон «О землеустройстве» от 18.06.2001 №78-ФЗ.
4. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 №218-ФЗ.
5. СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*.
6. Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 №73-ФЗ.
7. Закон Самарской области «О градостроительной деятельности на территории Самарской области», от 12.07.2006 № 90-ГД.
8. Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 19.06.2018 г. № 354/пр «О признании не подлежащим применению постановления Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 29 октября 2002 г. № 150 «Об утверждении Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации».
9. Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации «Об утверждении видов элементов планировочной структуры» от 25.04.2017 №738/пр.

## **3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ МАТЕРИАЛАХ**

- 1) Топографический планшет масштаба 1:500 номенклатура Е-ХІХ-13, полученный в 2023г. из фонда инженерных изысканий МБУ «Архитектура и градостроительство» г.Тольятти.
- 2) Актуальные сведения из Единого государственного реестра недвижимости.
- 3) Документы территориального планирования г.о. Тольятти:
  - 3.1. Генеральный план городского округа Тольятти Самарской области на расчетный период до 2038 г., утвержденный Решением Думы городского округа Тольятти от 25.05.2018 г. № 1756).
  - 3.2. Правила землепользования и застройки городского округа Тольятти, утвержденные решением Думы городского округа Тольятти от 24.12.2008 № 1059.

## **4. АНАЛИЗ СЛОЖИВШЕГОСЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ**

Граница территории, в отношении которой разработан настоящий проект межевания территории, согласно кадастровому делению расположена в границах



кадастрового квартала 63:09:0101176 и территориально относиться к Автозаводскому району г.Тольятти Самарской области.

В частности, данная территория расположена в пределах элемента планировочной структуры, а именно 6 квартала Автозаводского района г.о. Тольятти. Указанная территория представляет собой селитебную зону (жилой квартал).

Категории земель, входящих в границы проектирования, представлены землями населенных пунктов.

Транспортные связи к расположенным в пределах территории проектирования объектам с остальной территории г.Тольятти осуществляются по подъездным путям (внутриквартальным проездам) от бульвара Королева и улицы Фрунзе.

Территория, на которую разработан Проект межевания территории, согласно сведениям ЕГРН, частично расположена в зоне с особыми условиями использования территории с реестровым номером 63:09-6.924 «Охранная зона тепловых сетей: Сооружение - сети теплоснабжения Автозаводского района г.Тольятти», что отражено соответствующим образом в Материалах по обоснованию проекта межевания территории (Раздел 3. Графические материалы).

## **5. ОБОСНОВАНИЕ РЕШЕНИЙ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ЧАСТИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

Согласно п. 10 ст. 45 Градостроительного кодекса РФ, подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки.

Согласно п. 1 ст. 43 Градостроительного кодекса РФ, 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 ... генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны....

Граница территории, в отношении которой разработан проект межевания территории, расположена в пределах элемента планировочной структуры, а именно 6 квартала Автозаводского района г.о. Тольятти.

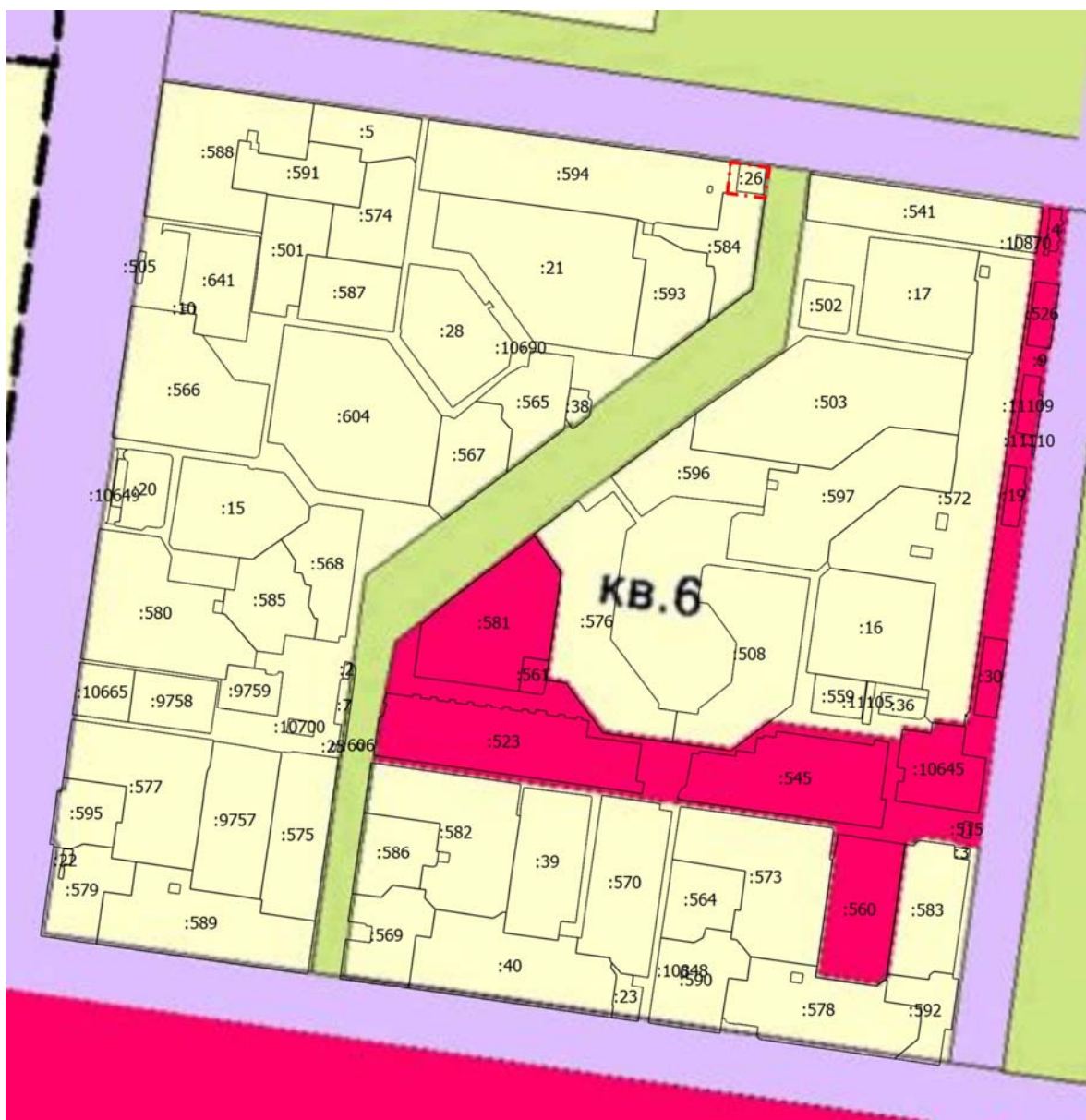
Элементы планировочной структуры на данной территории сформированы существующими красными линиями.

Существующие красные линии соответствующим образом отражены в Чертеже межевания и в Чертеже обоснования межевания, а также сведения о полученных координатах границ существующих красных линий включены в состав материалов по обоснованию настоящего Проекта межевания.

В соответствии с Генеральным планом городского округа Тольятти Самарской области на расчетный период до 2038 г., утвержденным Решением Думы городского округа Тольятти от 25.05.2018 г. № 1756, территория, в отношении которой разработан настоящий проект межевания территории, согласно Карты функциональных зон отнесена к жилой зоне.

Данное функциональное зонирование территории как жилой зоны полностью соответствует ситуации сложившегося землепользования и застройки территории.



## Извлечение с Генерального плана г.о. Тольятти



### Функциональные зоны

		Жилая зона
		Общественно-деловая зона
		Зона производственного использования
		Зона инженерной и транспортной инфраструктуры
		Зона сельскохозяйственного использования
		Зона рекреационного назначения
		Зона специального назначения

Условные обозначения:

-  — Границы земельных участков по сведениям ЕГРН
-  — Границы проектирования площадью 1130 кв.м

На территорию разработки проекта межевания территории, согласно Правилам землепользования и застройки городского округа Тольятти, утвержденным решением Думы городского округа Тольятти от 24.12.2008 № 1059, установлена территориальная зона Ж-4 «Зона многоэтажной жилой застройки».

**Фрагмент Карты градостроительного зонирования  
Правил землепользования и застройки г.о. Тольятти**



**Жилые зоны**

Ж-1А	Зона коттеджной застройки
Ж-1Б	Зона усадебной застройки
Ж-2	Зона малоэтажной жилой застройки
Ж-3	Зона среднеэтажной жилой застройки
Ж-4	Зона многоэтажной жилой застройки
Ж-5	Зона смешанной жилой застройки
Ж-6	Зона объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования



в частной собственности, допускается в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы при условии, что площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков (подпункт 2 пункта 1 статьи 39.28 Земельного Кодекса РФ).

Увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате перераспределения таких земельных участков и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется за плату, размер которой определяется в порядке, установленном органом государственной власти субъекта Российской Федерации, в отношении земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена (пункт 5 статьи 39.28 Земельного Кодекса РФ).

Согласно абзаца 2 пункта 1 статьи 11.7 Земельного Кодекса РФ, при перераспределении земель и земельного участка существование исходного земельного участка прекращается и образуется новый земельный участок.

При решении вопроса о возможности перераспределения земельных участков из земель, государственная собственность на которые не разграничена, необходимо установить наличие оснований для перераспределения, указанных в п. 1 ст. 39.28 Земельного кодекса РФ, а также отсутствие оснований для отказа в заключении соглашения о перераспределении земельных участков, перечисленных в п. 9 ст. 39.29 Земельного кодекса РФ.

Изложенное в п.п. 2 п. 1 ст. 39.28 Земельного кодекса РФ условие «для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы» в основном дублирует другое законоположение, а именно п. 6 ст. 11.9 Земельного кодекса РФ, что образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

При этом необходимо отметить, что действующее законодательство не раскрывает указанных понятий (о чем прямо указано в письмах Минэкономразвития РФ от 13.06.2013 N Д23и-1564, от 12 марта 2014 г. № ОГ-Д23-1534). Не разъясняются указанные понятия и самим Минэкономразвития России в своих нормативных разъяснениях. Также указанные термины не раскрываются действовавшими ранее правовыми актами в сфере межевания и территориального землеустройства.

Указанные термины, а точнее, недостатки образуемых земельных участков, были включены в Земельный кодекс РФ с учетом положений федерального закона от 18.06.2001 № 78-ФЗ "О землеустройстве", который в статье 16 до своей отмены федеральным законом от 13.05.2008 № 66-ФЗ, определяла чересполосицу, вклинивание, вкрапливание, дальнотемелье, изломанность и неудобства в использовании как недостатки в расположении земельных участков при их образовании в составе мероприятий территориального землеустройства. К сожалению, действующее на момент

существования данной нормы (ст. 16 закона о землеустройстве) законодательство также не раскрывало указанных понятий.

С учетом вышеизложенного, представляется обоснованным и необходимым обратиться к доктринальным (научным) толкованиям указанных терминов, согласно принятому в землеустройстве как науке и сфере научно-технической деятельности.

Согласно доктринального толкования, вклинивание, вкрапливание, изломанность границ, чересполосица как пространственные (территориальные) недостатки землепользования создают неудобства для внутрихозяйственной организации территории, вызывают в ряде случаев необоснованное дробление участков, ухудшают их конфигурацию, затрудняют использование техники и пространственную организацию земельного участка и расположения объектов недвижимости на нем.

Изломанность границ – расположение, ухудшающее конфигурацию земли внутри землепользования, а также в смежестве с другими соседними землепользованиями. Вклинивание - расположение одних частей землепользования с уходом внутрь (вглубь) другого землепользования, создающее неудобства для обоих землепользований. Вкрапливание – это расположение внутри земельного участка других земельных участков, не принадлежащих данному собственнику, владельцу или пользователю. Чересполосица – расчленённость землепользования на несколько обособленных земельных участков, отделенные один от другого землями другого землепользования. («Землеустройство», том 3 «Межхозяйственное (территориальное) землеустройство», С.Н. Волков, Москва, 2002 г., стр. 80-81; «Основы землепользования и землеустройства». А.С. Чешев, В.Ф. Вальков. Ростов-на-Дону, 2002 г., стр. 201).

Из анализа топографического плана местности следует, что указанная территория нераспределенного земельного фонда общей площадью 308 кв.м, прилегающая к западу, востоку границы земельного участка с кадастровым номером 63:09:0101176:26 в виде прямоугольных клинов (полос) размерами 8,5 на 27,1 м (240 кв.м.) и 2,8 (1,84) на 26,5 м (68 кв.м) имеет незначительную площадь, что вкупе с ее конфигурацией исключает самостоятельное использование данных земель в соответствии с разрешенными согласно Правил землепользования и застройки г.о.Тольятти видами использования и установленными для них предельными размерами земельных участков и процентами застройки.

Исходя из смысла п. 9 ст. 39.29 Земельного кодекса РФ, возможен отказ в заключении соглашения о перераспределении земельных участков, в связи с наличием возможности образовать самостоятельный земельный участок (пп. 9 п.9).

Аналогично, возможность образовать самостоятельный земельный участок в данном случае упирается в необходимость соблюдения требований п. 6 ст. 11.9 Земельного кодекса РФ, что образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

Территория площадью 308 кв. м., отраженная на Чертеже межевания в составе настоящего Проекта как подлежащая перераспределению из состава земель неразграниченной государственной собственности в состав земель частной собственности,

не отвечает данным требованиям и нарушает установленные п. 6 ст. 11.9 Земельного кодекса РФ ограничения (условия) для образования.

В частности, данная территория имеет неудобную клинообразную (полосообразную) конфигурацию, не допускающую рационального размещения какого-либо самостоятельного объекта на самостоятельном земельном участке, т.к. его пространственное позиционирование исключает планировочное размещение какого-либо самостоятельного объекта недвижимости с учетом недостатков территориальной конфигурации границ участка и многочисленных ограничений в использовании земель из-за наличия инженерных сетей и коммуникаций (тепловая сеть, водопровод) и их зон с особыми условиями использования территории. Тем самым, образование самостоятельного земельного участка в пределах вышеуказанной перераспределяемой территории препятствует рациональному использованию земель (п. 6 ст. 11.9 Земельного кодекса РФ), а также, нарушает иные установленные данной нормой требования к образованию участков с учетом вышеизложенных аргументов и обстоятельств.

В результате предложенного в настоящем Проекте межевания территории варианта перераспределения, отраженного в Чертеже межевания территории, площадь образуемого земельного участка ЗУ1 составляет 1016 кв.м, т.е. не превышает установленные предельные максимальные размеры земельных участков.

Также, площадь территории нераспределенного земельного фонда является меньшей, чем минимальный предельный размер земельного участка для основных видов разрешенного использования в территориальной зоне.

В частности, согласно ст. 37 Правил землепользования и застройки г.о.Тольятти, в зоне Ж-4 «Зона многоэтажной жилой застройки»:

Минимальная площадь земельных участков для:

1.1. многоквартирных многоэтажных жилых домов - принимается из расчета 0,64 кв. м на 1 кв. м общей площади жилых помещений;

1.2. общественных зданий - не подлежит ограничению настоящими Правилами;

1.3. объектов пожарной охраны - не подлежит ограничению настоящими Правилами.

2. Максимальная площадь земельных участков для:

2.1. многоквартирных многоэтажных жилых домов - не подлежат ограничению настоящими Правилами;

2.2. объектов спортивного и физкультурно-оздоровительного назначения в жилой зоне - 0,9 га на 1 тыс. чел.;

2.3. общественных зданий - не подлежит ограничению настоящими Правилами;

2.4. объектов пожарной охраны - не подлежит ограничению настоящими Правилами.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть построена, ко всей площади земельного участка для:

6.1. многоквартирных многоэтажных жилых домов:

- при новом строительстве - 40%;

- при реконструкции - 60%;

6.2. общественных зданий:

- при новом строительстве - 40%;

- при реконструкции - 60%;

6.3. объектов (сооружений) инженерно-технического обеспечения - не подлежит ограничению настоящими Правилами;

6.4. объектов пожарной охраны - не подлежит ограничению настоящими Правилами.

10. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для:

10.1. многоквартирных среднеэтажных жилых домов - установлены в статье 36 настоящих Правил;

10.2. объектов образовательного и учебно-воспитательного назначения - установлены в статье 39 настоящих Правил;

10.3. гаражей и стоянок - установлены в статье 57 настоящих Правил;

10.4. объектов здравоохранения - установлены в статье 44 настоящих Правил;

10.5. объектов торгового назначения - установлены в статье 46 настоящих Правил;

10.6. объектов административно-делового назначения - установлены в статье 41 настоящих Правил.

Например, согласно статье 46 настоящих Правил, для объектов торгового назначения минимальный предельный размер земельного участка, а именно, для отдельно стоящих магазинов с торговой площадью до 250 кв. м - 0,08 га на 100 кв. м торговой площади (п.п.1.3 п.4).

Тем самым, учитывая, что для различных видов объектов капитального строительства, предельный процент застройки варьируется в основном от 30 до 60 %, тем самым, принимая во внимание площадь территории нераспределенного земельного фонда (земель неразграниченной государственной собственности) в пределах кадастрового квартала 63:09:0101176 в виде прямоугольных клинов (полос) 240 кв.м. и 68 кв.м, следует, что эти площади являются крайне незначительным размером для размещения самостоятельного объекта недвижимости, в связи с чем формирование отдельных земельных участков представляется нерациональным с градостроительной и экономической точек зрения.

Более того, в границах данной территории располагается оконечная подводящая к многоквартирным домам тепловая сеть (диаметром 219 мм), для эксплуатации которой в ЕГРН внесена зона с особыми условиями использования территории с реестровым номером 63:09-6.924, а также водопровод к многоквартирному жилому дому по улице Фрунзе, д.37 с кадастровым номером 63:09:0101176:10856.

Согласно табл. 12.35 СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*, минимальные расстояния по горизонтали (в свету) от подземных инженерных сетей водопровода, тепловой сети до фундаментов зданий и сооружений составляют 5 м в каждую сторону.

Согласно п. 4 Типовых правил охраны коммунальных тепловых сетей, утвержденных приказом Министерства архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ № 197 от 17.08.1992 г., охранные зоны тепловых сетей устанавливаются вдоль трасс прокладки тепловых сетей в виде земельных участков шириной, определяемой углом естественного откоса грунта, но не менее 3 метров в



каждую сторону, считая от края строительных конструкций тепловых сетей или от наружной поверхности изолированного теплопровода бесканальной прокладки.

Согласно п.п. 5,6 Типовых правил охраны коммунальных тепловых сетей, в пределах охранных зон тепловых сетей не допускается производить действия, которые могут повлечь нарушения в нормальной работе тепловых сетей, их повреждение, несчастные случаи или препятствующие ремонту: загромождать подходы и подъезды к объектам и сооружениям тепловых сетей, складировать тяжелые и громоздкие материалы, возводить временные строения и заборы; устраивать спортивные и игровые площадки, неорганизованные рынки, остановочные пункты общественного транспорта, стоянки всех видов машин и механизмов, гаражи, огороды и т.п.; производить работы ударными механизмами. В пределах территории охранных зон тепловых сетей без письменного согласия предприятий и организаций, в ведении которых находятся эти сети, запрещается: производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений; производить земляные работы, планировку грунта, посадку деревьев и кустарников, устраивать монументальные клумбы; производить погрузочно-разгрузочные работы, а также работы, связанные с разбиванием грунта и дорожных покрытий; сооружать проезды и переходы через трубопроводы тепловых сетей.

Тем самым, конфигурация данных зон с особыми условиями использования территории крайне затрудняют возможность строительства в своих пределах и ограничивает варианты допустимого размещения объекта и возможные варианты размеров объекта, что приводит к нецелесообразности какого-либо самостоятельного строительства на данной территории.

Учитывая, что в границах данной территории располагается оконечная подводящая к многоквартирным домам тепловая сеть (диаметром 219 мм), для эксплуатации которой в ЕГРН внесена зона с особыми условиями использования территории с реестровым номером 63:09-6.924, а также водопровод к многоквартирному жилому дому по улице Фрунзе, д.37 с кадастровым номером 63:09:0101176:10856, необходимо учесть следующее:

Согласно п.п. 3 п. 9 ст. 39.29 Земельного кодекса РФ, возможен отказ в заключении соглашения о перераспределении земельных участков, в случае, если на земельном участке, на который возникает право частной собственности, в результате перераспределения земельного участка, находящегося в частной собственности, и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, будут расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, в собственности других граждан или юридических лиц, за исключением сооружения (в том числе сооружения, строительство которого не завершено), размещение которого допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекта, размещенного в соответствии с пунктом 3 статьи 39.36 настоящего Кодекса.

Данная норма корреспондируется с п. 1.1 ст. 39.20 Земельного кодекса РФ, в соответствии с которой земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, не предоставляются в собственность или в аренду собственникам и иным правообладателям сооружений, которые могут размещаться на таких земельных участках на основании сервитута, публичного сервитута или в соответствии со статьей 39.36 настоящего Кодекса.

Сети водоснабжения, как и тепловые сети согласно п. 10.1 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ относятся к линейным объектам.

Согласно ст. 39.23 Земельного кодекса РФ, соглашение об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается, в частности, в т.ч. в случае размещения линейных объектов.

Согласно ст. 39.37 Земельного кодекса РФ, в порядке, предусмотренном настоящей главой, публичный сервитут устанавливается для использования земельных участков и (или) земель в целях в т.ч. размещения ...тепловых сетей, водопроводных сетей, ..., если указанные объекты являются объектами федерального, регионального или местного значения, либо необходимы для оказания услуг связи, организации электро-, газо-, тепло-, водоснабжения населения и водоотведения, подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, либо переносятся в связи с изъятием земельных участков, на которых они ранее располагались, для государственных или муниципальных нужд (далее также - инженерные сооружения).

Согласно п. 3 ст. 39.36 Земельного кодекса РФ, виды объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, публичного сервитута (за исключением объектов, указанных в пунктах 1 и 2 настоящей статьи), устанавливаются Правительством Российской Федерации. Порядок и условия размещения указанных объектов устанавливаются нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Согласно «Перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов», утвержденного постановлением Правительства РФ от 3 декабря 2014 г. № 1300, к указанным объектам относятся:

- Водопроводы и водоводы всех видов, для размещения которых не требуется разрешения на строительство. (п. 2 Перечня).

- Тепловые сети всех видов, включая сети горячего водоснабжения, для размещения которых не требуется разрешения на строительство. (п. 7 Перечня).

Аналогичные объекты поименованы в Постановлении Правительства Самарской области от 17.10.2018 № 595 «Об утверждении порядка и условий размещения объектов, виды которых определены постановлением Правительства Российской Федерации и размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, и признании утратившими силу отдельных постановлений Правительства Самарской области».

Согласно п.п. 5 п. 17 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ, выдача разрешения на строительство не требуется в случаях, если в соответствии с настоящим Кодексом, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, законодательством субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

Согласно «Перечня случаев, при которых для строительства, реконструкции объекта капитального строительства не требуется получение разрешения на

строительство», утвержденного постановлением Правительства РФ от 12.11.2020 № 1816, не требуется разрешения для строительства, реконструкции:

- тепловых сетей, транспортирующих водяной пар с рабочим давлением до 1,6 мегапаскаля включительно или горячую воду с температурой до 150 °С включительно;
- водопроводов и водоводов всех видов диаметром до 500 мм.

Тем самым, вышеуказанные линейные объекты (водопровод, тепловая сеть) относятся к тем видам объектов недвижимости, наличие права собственности на которые не создает исключительного права собственника сооружения на приобретение земельного участка, а следовательно, не является основанием для отказа в заключении соглашения о перераспределении согласно п.п. 3 п. 9 ст. 39.29 Земельного кодекса РФ.

Кроме того, на территории нераспределенного земельного фонда (земель неразграниченной государственной собственности) согласно анализу топографической ситуации расположено замощение (асфальтированное покрытие) лит. Z общей площадью 554,5 кв.м. нежилого здания с кадастровым номером 63:09:0101176:9821 площадью 213,9 кв.м с местоположением: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Фрунзе, д.37а, что подтверждает технический паспорт указанного здания, включенный в состав Материалов по обоснованию проекта межевания территории (Раздел 4. Приложения). Указанное замощение включает в себя в т.ч. заасфальтированные площадки с запада и востока от земельного участка с кадастровым номером 63:09:0101176:26, территория которых составляет в т.ч. земли нераспределенного земельного фонда в виде прямоугольных клинов (полос) 240 кв.м. и 68 кв.м.

Следовательно, на основании вышеизложенного, учитывая сложившуюся ситуацию землепользования, целесообразно устранение вклинивания и чересполосицы из земель неразграниченной государственной собственности в пределах кадастрового квартала 63:09:0101176, создающей неудобства в использовании земельного участка, не отвечающей целям рационального использования земель и затрудняющей эксплуатацию существующего объекта недвижимости, путем перераспределения находящегося в частной собственности земельного участка с кадастровым номером 63:09:0101176:26 с видом разрешенного использования «для дальнейшей эксплуатации здания магазина «Калачик» и прилегающих земель неразграниченной государственной собственности в северной части кадастрового квартала 63:09:0101176 общей площадью 308 кв.м., с образованием в результате перераспределения земельного участка ЗУ1 площадью 1016 кв.м. с видом разрешенного использования «магазина (4.4)», установленным Правилами землепользования и застройки городского округа Тольятти (решение Думы городского округа Тольятти от 24.12.2008 № 1059) в качестве одного из основных видов разрешенного использования в территориальной зоне Ж-4 «Зона многоэтажной жилой застройки», в пределах которой расположен образуемый участок, и соответствующего функциональному назначению нежилого здания «ЗДАНИЕ (Литер А - Магазин)» с кадастровым номером 63:09:0101176:9821, расположенного на земельном участке.

В результате предложенного в настоящем Проекте межевания территории способа образования земельного участка, а, именно, варианта перераспределения, отраженного в Чертеже межевания территории, достигаются предусмотренные п. 6 ст. 11.9, п.п. 4 п. 1 ст. 39.27 Земельного Кодекса РФ цели, в частности, устраняются выявленные неудобства использования границ, сокращается количество угловых точек границы, границы образуемого земельного участка не содержат признаков невозможности размещения

объектов недвижимости и других препятствующим рациональному использованию и охране земель недостатков, не превышаются установленные предельные максимальные размеры земельных участков.

Обеспечение доступа к землям (земельным участкам) или территориям общего пользования, осуществляется для образуемого участка ЗУ1 от внутриквартального проезда со стороны бульвара Кулибина путем непосредственного примыкания.

Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений настоящим Проектом межевания территории не устанавливаются по причине отсутствия в настоящем Проекте планируемых к размещению объектов капитального строительства или образования новых элементов планировочной структуры.

Границы публичных сервитутов на Чертеже не отражены, т.к. в границах территории проектирования указанные объекты (публичные сервитуты) не установлены.

Чертеж межевания территории выполнен в масштабе 1:500 на топографической основе планшета масштаба 1:500.

Земельные участки, зарегистрированные в Едином государственном реестре недвижимости на момент разработки документации по планировке территории, учтены в документации.

Границы образуемого земельного участка ЗУ1, отображены на Утверждаемом чертеже межевания территории.

## **6.ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, ПОДЛЕЖАЩИЕ ОБРАЗОВАНИЮ. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ.**

Проектом межевания подлежит образованию 1 (один) земельный участок.

Ниже приведены сведения, необходимые для проведения государственного кадастрового учета земельного участка, в том числе возможные способы его образования.

### **1. ЗУ1**

Земельный участок образуется путем перераспределения находящегося в частной собственности земельного участка с кадастровым номером 63:09:0101176:26 с землями, находящимися в неразграниченной государственной собственности, в пределах кадастрового квартала 63:09:0101176.

**Категория земель:** земли населенных пунктов.

**Условный номер:** ЗУ1.

**Площадь:** 1016 кв.м.

**Местоположение:** Российская Федерация, Самарская область, городской округ Тольятти, г. Тольятти, улица Фрунзе, земельный участок №37А.

**Вид разрешенного использования:** магазины (4.4).

**Способ образования:** перераспределение земельного участка с кадастровым номером 63:09:0101176:26 с землями, находящимися в неразграниченной государственной собственности, в пределах кадастрового квартала 63:09:0101176.

Геодезические координаты образуемого земельного участка приведены в Каталоге координат характерных точек (*Таблица № 1*). Координаты даны с точностью до +0,01 м в местной системе координат МСК-63.

## 7. КООРДИНАТЫ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Каталог координат образуемого земельного участка ЗУ1

Таблица №1

Номер точки	Координаты		Дирекционный угол, градусы минута секунда	Расстояние, м
	X	Y		
1	422681,01	1315614,57		
2	422675,61	1315652,45	98°06'47"	38,26
3	422649,34	1315648,69	188°08'43"	26,54
4	422649,57	1315646,86	277°09'49"	1,84
5	422652,86	1315620,09	277°00'23"	26,97
6	422653,89	1315611,68	276°58'57"	8,47
1	422681,01	1315614,57	6°04'58"	27,27
<b>Площадь - 1016 кв.м</b>				

## 8. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, КОТОРЫЕ БУДУТ ОТНЕСЕНЫ К ТЕРРИТОРИЯМ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ИЛИ ИМУЩЕСТВУ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

Земельные участки, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в проекте межевания территории отсутствуют.

## 9. СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ УТВЕРЖДЕН ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Ниже представлен перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Каталог координат характерных точек границ территории

Таблица №2

Номер точки	Координаты		Дирекционный угол, градусы минута секунда	Расстояние, м
	X	Y		
1	422681,03	1315614,58		
2	422675,61	1315652,45	98°08'42"	38,26
3	422646,24	1315648,24	188°09'27"	29,67
4	422650,94	1315611,36	277°15'46"	37,18
1	422681,03	1315614,58	6°06'29"	30,26
<b>Площадь - 1130 кв.м</b>				

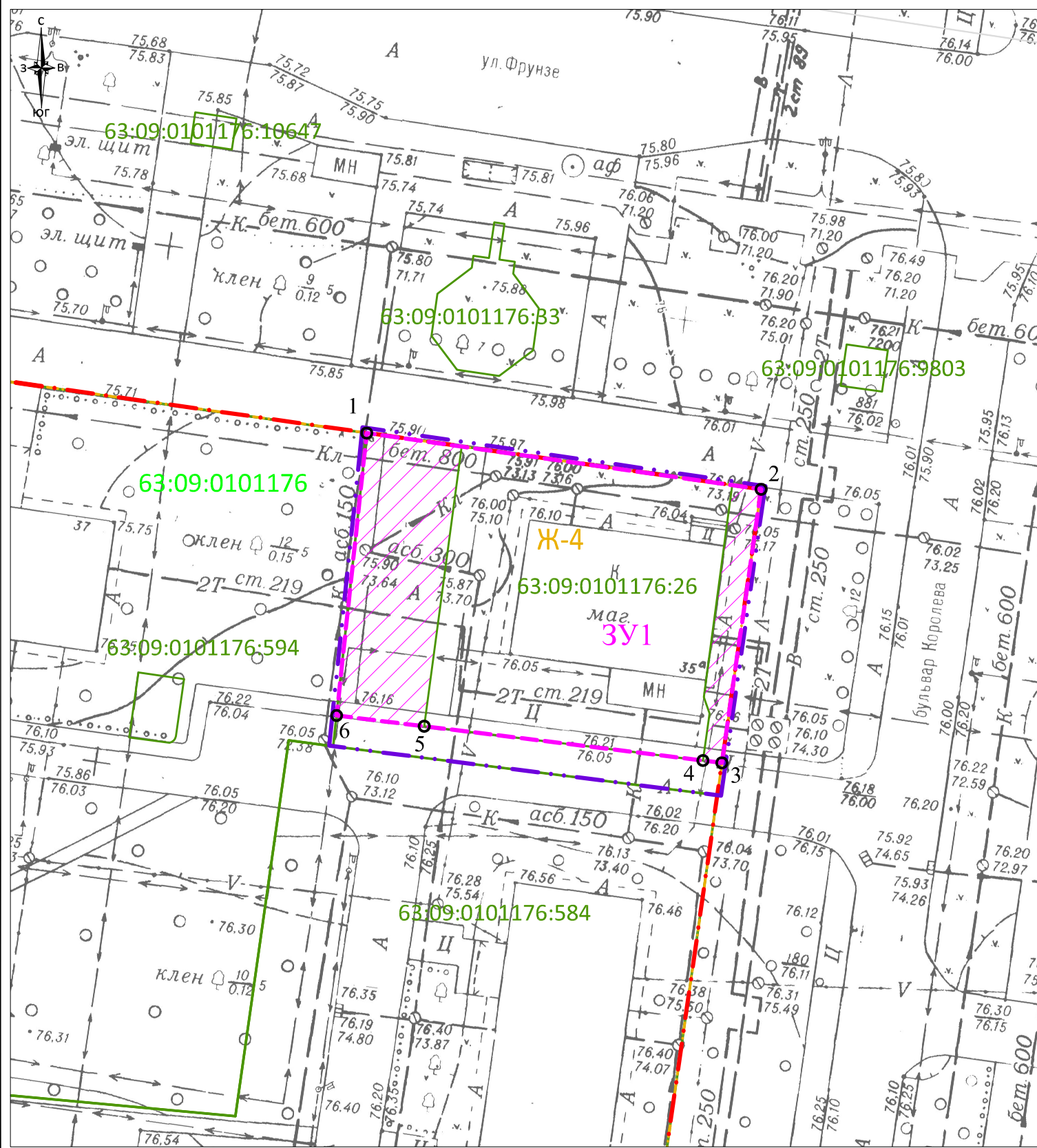
## **Раздел 2. Графические материалы**

Ситуационный план



Перечень и сведения об образуемых земельных участках

№ п/п	Условный номер образуемого участка	Площадь образуемого участка (кв.м.)	Категория земель	Адрес (описание местоположения)	Наименование территориальной зоны	Планируемый вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Возможные способы образования
1	ЗУ1	1016	земли населенных пунктов	Российская Федерация, Самарская область, городской округ Тольятти, г. Тольятти, ул. Фрунзе, участок 37А	Ж-4. Зона многоэтажной жилой застройки	Магазины (4.4)	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 63:09:0101176:26, находящегося в частной собственности, с землями, находящимися в государственной неразграниченной собственности, в пределах кадастрового квартала 63:09:0101176



Примечания:

- Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений на Чертеже межевания территории не отражены, т.к. указанные линии не установлены.
- Границы публичных сервитутов на Чертеже межевания территории не отражены, т.к. в границах территории проектирования указанные территории отсутствуют.

Координаты поворотных точек образуемого земельного участка ЗУ1

№	X	Y	Длина	Дир. угол
1	422681.01	1315614.57		
2	422675.61	1315652.45	38.26	98°06'47"
3	422649.34	1315648.69	26.54	188°08'43"
4	422649.57	1315646.86	1.84	277°09'49"
5	422652.86	1315620.09	26.97	277°00'23"
6	422653.89	1315611.68	8.47	276°58'57"
1	422681.01	1315614.57	27.27	6°04'58"

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания территории
- ЗУ1 Граница земельного участка, площадью - 1016 кв.м., образуемого в результате перераспределения земель, находящихся в государственной неразграниченной собственности и участка с кадастровым номером 63:09:0101176:26, площадью - 708 кв.м., находящегося в частной собственности
- Поворотная точка образуемого земельного участка
- Часть образуемого земельного участка, перераспределяемая из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена, площадью - 308 кв.м.
- 63:09:0101176:584 Граница земельного участка, сведения о границе которого содержатся в ЕГРН
- 63:09:0101176 Номер кадастрового квартала
- Ж-4 Граница и наименование территориальной зоны
- Существующая красная линия

Взам. инв. №  
Подп. и дата  
Инв. № подл.

ДПТ-ПМТ

Проект межевания территории, расположенной в границах элемента планировочной структуры - 6 квартала Автозаводского района г. Тольятти Самарской области, ограниченной с запада - земельным участком с кадастровым номером 63:09:0101176:594, с севера - красной линией улицы Фрунзе, с востока - красной линией бульвара Королева, с юга - земельным участком с кадастровым номером 63:09:0101176:584

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата
Проверил	Фейгина И.Г.	<i>И.Г.</i>			08.2023
ГИП	Елисеев Е.М.	<i>Е.М.</i>			08.2023
Разработал	Краснова С П	<i>С.П.</i>			08.2023

Чертеж межевания территории  
Утверждаемая часть

Стадия	Лист	Листов
ПМТ	1	1

М 1:500  
Система координат МСК-63, зона 1

ООО "П.И.К."  
г. Тольятти 2023г.