

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ООО «П.И.К.»

Заказчик:
ООО «Федерал-Могоул Пауэртрейн Восток»

Проект межевания территории, расположенной в Автозаводском районе г. Тольятти Самарской области, ограничена с запада – земельными участками с кадастровыми номерами 63:09:0102153:3569, 63:09:0102153:3571, 63:09:0102153:3428, 63:09:0102153:3997, с севера - земельными участками с кадастровыми номерами 63:09:0102153:3997, 63:09:0102153:642, с востока - земельным участком с кадастровым номером 63:09:0102153:2, с юга - земельными участками с кадастровыми номерами 63:09:0102153:541, 63:09:0102153:3676.

Том 1. Проект межевания территории. Утверждаемая часть

г. Тольятти
2022 г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ООО «П.И.К.»

Заказчик:
ООО «Федерал-Могоул Пауэртрейн Восток»

Проект межевания территории, расположенной в Автозаводском районе г. Тольятти Самарской области, ограничена с запада – земельными участками с кадастровыми номерами 63:09:0102153:3569, 63:09:0102153:3571, 63:09:0102153:3428, 63:09:0102153:3997, с севера - земельными участками с кадастровыми номерами 63:09:0102153:3997, 63:09:0102153:642, с востока - земельным участком с кадастровым номером 63:09:0102153:2, с юга - земельными участками с кадастровыми номерами 63:09:0102153:541, 63:09:0102153:3676.

Том 1. Проект межевания территории. Утверждаемая часть

Генеральный директор

И.Г. Фейгина

г. Тольятти
2022 г.

СОСТАВ ПРОЕКТА

Номер книги	Наименование	Примечание
Проект межевания территории. Утверждаемая часть		
Том 1	Раздел 1. Пояснительная записка	
	Раздел 2. Графические материалы	
Проект межевания территории. Материалы по обоснованию		
Том 2	Раздел 3. Графические материалы	
	Раздел 4. Приложения	
Инженерные изыскания		
Том 3	Раздел 5. Инженерно-геодезические изыскания	

СОДЕРЖАНИЕ:

Стр.

Раздел 1. Пояснительная записка

- | | |
|--|-------|
| 1. Общие данные _____ | 6-7 |
| 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 _____ | 10-18 |
| 6. Земельные участки, подлежащие образованию. Перечень и сведения о площади. _____ | 18 |
| 7. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования _____ | 18 |
| 8. Координаты образуемых земельных участков _____ | 19 |
| 9. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории _____ | 20 |

Раздел 2. Графические материалы

- | | |
|--|----|
| 10. Утверждаемый Чертеж проекта межевания территории М 1:500 _____ | 22 |
|--|----|

Раздел 1. Пояснительная записка

1. ОБЩИЕ ДАННЫЕ

Проект межевания территории, расположенной в Автозаводском районе г. Тольятти Самарской области, ограничена с запада – земельными участками с кадастровыми номерами 63:09:0102153:3569, 63:09:0102153:3571, 63:09:0102153:3428, 63:09:0102153:3997, с севера - земельными участками с кадастровыми номерами 63:09:0102153:3997, 63:09:0102153:642, с востока - земельным участком с кадастровым номером 63:09:0102153:2, с юга - земельными участками с кадастровыми номерами 63:09:0102153:541, 63:09:0102153:3676, разработан на основании решения от 14.04.2022 г. № 9 ООО «Федерал-Могул Пауэртрейн Восток» о подготовке за счет собственных средств документации по планировке территории (Проекта межевания территории), а также письма Департамента градостроительной деятельности администрации городского округа Тольятти от 04.05.2022г. исх. № 2849/5.1.

Согласно указанного письма Департамента градостроительной деятельности администрации городского округа Тольятти от 04.05.2022 г. исх. № 2849/5.1, 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 2023 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, за исключением случаев, указанных в части 11 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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 вышеизложенным, указанным письмом Департамента градостроительной деятельности администрации городского округа Тольятти от 04.05.2022 г. исх. № 2849/5.1, заявителю были направлены согласованные со стороны Департамента градостроительной деятельности администрации Задание на разработку документации по планировке территории (ПМТ), Задание на выполнение инженерно-геодезических изысканий, и было предложено приступить к разработке заявленного Проекта межевания территории.

После подготовки Проекта межевания территории, в соответствии с Административным регламентом предоставления муниципальной услуги «Принятие

решения о подготовке документации по планировке территории на основании предложений физических или юридических лиц», утвержденным постановлением администрации городского округа Тольятти от 04.09.2018 №2605-п/1, было 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 и изменяемых земельных участков.

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.

Основная часть проекта межевания территории включает в себя чертеж межевания территории, на котором отображаются:

- 1) границы существующих элементов планировочной структуры;
- 2) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;
- 3) границы образуемых земельных участков и их условные номера;

Проект межевания определяет основные параметры образуемых земельных участков и их координаты поворотных точек.

Планировочные решения по образованию земельных участков 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.

Существующие красные линии отражены на Чертеже межевания согласно координат, предоставленных администрацией г.о. Тольятти в соответствующей выписке из ИСОГД, включенной в материалы по обоснованию проекта межевания территории (Раздел 4. Приложения).

Проект межевания территории разработан на основании инженерно-геодезических изысканий, выполненных в 2022 г. ООО «ГОРПРОЕКТ», которые включены в раздел 5. «Инженерно-геодезические изыскания».

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 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) Инженерно-геодезические изыскания (топографическая съемка), выполненные ООО «ГОРПРОЕКТ» в 2022 г.
- 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. Выписка из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД) от 15.03.2022 г. № 59/5.1.

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 63:09:0102153 и территориально относиться к Автозаводскому району г.Тольятти Самарской области.

Данная территория представляет собой промышленно-коммунальную зону Автозаводского района г.о. Тольятти, застроенную в основном объектами обслуживания автотранспорта (кооперативные гаражи, станции технического обслуживания, автомойки, автозаправочные станции), комплексами по продаже и обслуживанию автомобилей, зданием РЭО ГИБДД управления МВД России по г.Тольятти, производственными и коммунально-складскими объектами машиностроения и смежных отраслей, а также строениями хозяйственно-вспомогательного назначения (гаражи, КПП), объектами инженерно-коммунальной инфраструктуры.

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

Часть рассматриваемой территории проектирования находится в составе нераспределенного земельного фонда, из которого в т.ч. предлагается к образованию земельный участок согласно разрабатываемого Проекта межевания территории.

Транспортные связи к расположенным в пределах территории проектирования объектам с остальной территории г.Тольятти осуществляются по имеющейся сети автомобильных дорог, в частности, от улицы Заставная, далее по внутреннему проезду в пределах земельного участка с кадастровым номером 63:09:0102153:3997, принадлежащего инициатору разработки настоящего проекта межевания территории (ООО «Федерал-Могоул Пауэртрейн Восток»).

17.12.2021 г. органом регистрации прав внесены в ЕГРН за реестровым номером 63:9-15.1 границы Тольяттинского лесничества на части земель населенных пунктов городского округа Тольятти Самарской области, занятых городскими лесами, на основании приказа Рослесхоза от 19.11.2021 г. № 869 «Об установлении границ Тольяттинского лесничества, расположенного на землях населенных пунктов городского округа Тольятти Самарской области, занятых городскими лесами».

Согласно настоящему приказу и реестровым сведениям ЕГРН о границах Тольяттинского лесничества, территория, на которую разработан настоящий проект межевания территории, равно как образуемый согласно проекта межевания земельный участок, не относятся к территориям, расположенным на землях населенных пунктов городского округа Тольятти Самарской области, занятых городскими лесами, что надлежащим образом отражено в Материалах по обоснованию проекта межевания территории (Раздел 3. Графические материалы).

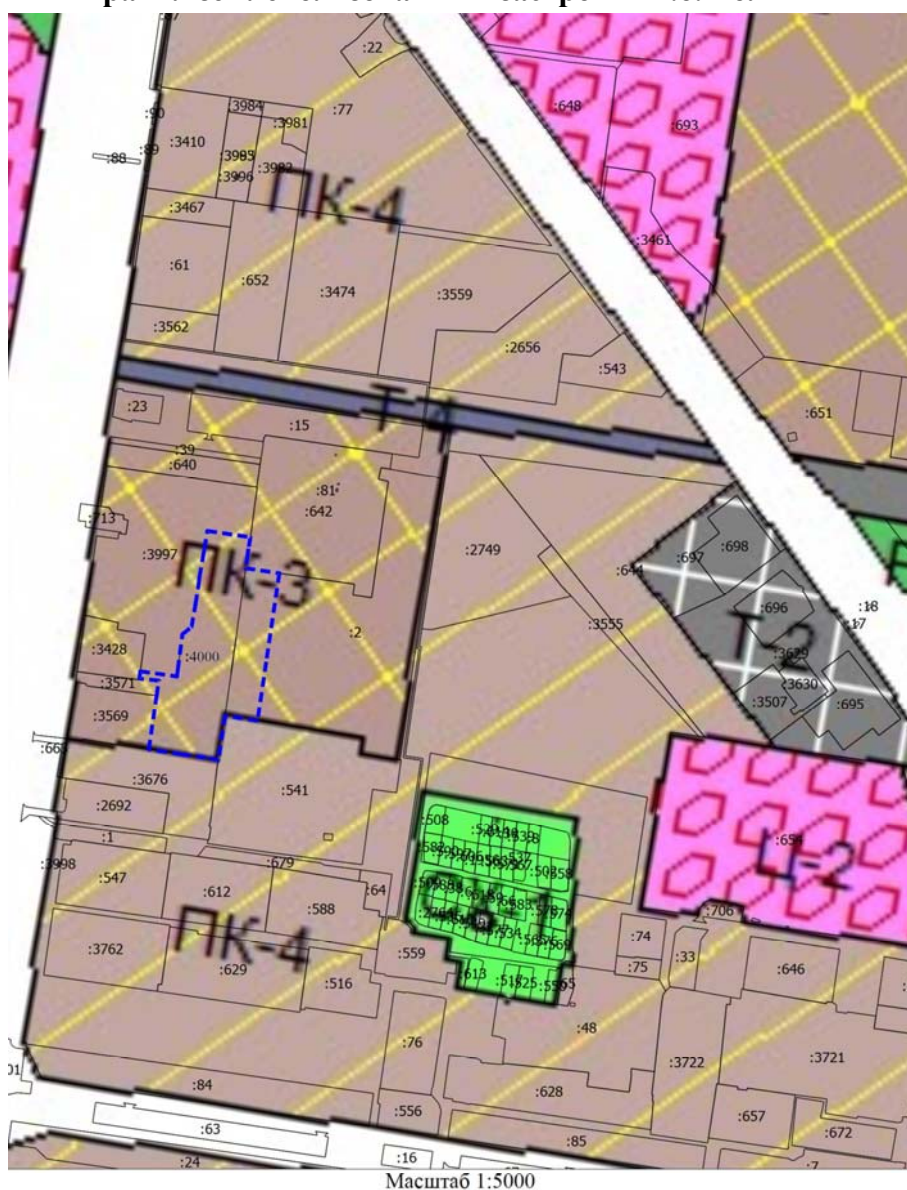
Вся территория, на которую разработан Проект межевания территории, согласно сведениям ЕГРН, расположена в зоне с особыми условиями использования территории с реестровым номером 63:09-6.956 «Санитарно-защитная зона для действующего предприятия ООО «Федерал-Могоул Пауэртрейн Восток», расположенного на земельных участках (кадастровые номера 63:09:0102153:3997, 63:09:0102153:4000, 63:09:0102153:541) по адресу: 445000, РФ, Самарская обл., г. Тольятти, ул. Заставная, 9», 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. 1 ст. 43 Градостроительного кодекса РФ, подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, в границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны.

На территорию разработки проект межевания территории, согласно Правилам землепользования и застройки городского округа Тольятти, утвержденным решением Думы городского округа Тольятти от 24.12.2008 № 1059, установлена территориальная зона ПК-3 (Зона промышленных объектов IV-V классов опасности).

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



Условные обозначения

----- - Границы проектирования, площадью 1,6780 га

Ц-1	Зона делового, общественного и коммерческого назначения
Ц-1А	Зона объектов делового, общественного и коммерческого назначения
Ц-2	Зона объектов среднего и высшего профессионального образования, научно-исследовательских учреждений
Ц-3	Зона объектов здравоохранения и социального обеспечения
Ц-4	Зона объектов спортивного и физкультурно-оздоровительного назначения
Ц-5	Зона объектов торговли
Ц-6	Зона культовых объектов
Ц-7	Полифункциональная зона общественно-производственного назначения

Зоны промышленных и коммунально-складских объектов

ПК-1	Зона промышленных объектов I - II классов опасности
ПК-2	Зона промышленных объектов III класса опасности
ПК-3	Зона промышленных объектов IV - V классов опасности
ПК-4	Зона коммунально-складских объектов
ПК-5	Зона озеленения защитного назначения

Зоны инженерной и транспортной инфраструктур

Т-1	Зона объектов железнодорожного транспорта
Т-2	Зона объектов автомобильного транспорта
Т-3	Зона объектов водного транспорта
Т-4	Зона гидротехнических сооружений
Т-5	Зона объектов инженерной инфраструктуры

Проект межевания территории, расположенной в Автозаводском районе г.Тольятти Самарской области, ограниченной с запада – земельными участками с кадастровыми номерами 63:09:0102153:3569, 63:09:0102153:3571, 63:09:0102153:3428, 63:09:0102153:3997, с севера - земельными участками с кадастровыми номерами 63:09:0102153:3997, 63:09:0102153:642, с востока - земельным участком с кадастровым номером 63:09:0102153:2, с юга - земельными участками с кадастровыми номерами 63:09:0102153:541, 63:09:0102153:3676, разработан в полном соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса РФ.

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 и изменяемых земельных участков.

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, в границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах красных линий по ул. Заставной, Южному ш., ул. Воскресенская и ул. Офицерская (см. выписку из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД) с границами существующих красных линий), которые тем самым образуют границы элемента планировочной структуры г.о.Тольятти.



Решением от 14.04.2022 г. № 9 ООО «Федерал-Могул Пауэртрейн Восток» о подготовке за счет собственных средств документации по планировке территории, с учетом письма Департамента градостроительной деятельности администрации городского округа Тольятти от 04.05.2022г. исх. № 2849/5.1, разработан Проект межевания территории, расположенной в Автозаводском районе г. Тольятти Самарской области, ограничена с запада – земельными участками с кадастровыми но-мерами 63:09:0102153:3569, 63:09:0102153:3571, 63:09:0102153:3428, 63:09:0102153:3997, с севера - земельными участками с кадастровыми номерами 63:09:0102153:3997, 63:09:0102153:642, с востока - земельным участком с кадастровым номером 63:09:0102153:2, с юга - земельными участками с кадастровыми номерами 63:09:0102153:541, 63:09:0102153:3676.

В пределах территории проектирования расположен принадлежащий ООО «Федерал-Могоул Пауэртрейн Восток» (далее - Общество) на праве частной собственности земельный участок с кадастровым номером 63:09:0102153:4000 площадью 12013 кв.м. с местоположением: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Заставная, с разрешенным использованием «Тяжелая промышленность».

Непосредственно к востоку от вышеуказанного участка Общества с кадастровым номером 63:09:0102153:4000 располагается территория нераспределенного земельного фонда площадью 4767 кв.м., замкнутая (ограниченная) со всех сторон границами смежных земельных участков, по причине чего не способная быть образованной в качестве самостоятельного земельного участка без нарушения требований, предусмотренных ст. 11.9 Земельного Кодекса Российской Федерации.

Ранее, на заявление ООО «Федерал-Могоул Пауэртрейн Восток» письмом Департамента градостроительной деятельности администрации от 17.02.2022 № 977/5.1-2 было отказано в формировании для выставления на аукцион самостоятельного земельного участка, тождественного территории, планируемой к перераспределению посредством ПМТ, по причине невозможности образования земельного участка без нарушения предусмотренных ст. 11.9 Земельного кодекса РФ требований к образуемым земельным участкам.

В частности, Департаментом градостроительной деятельности администрации было констатировано, что с севера от испрашиваемой территории располагается земельный участок с кадастровым номером 63:09:0102153:642, с востока - земельный участок с кадастровым номером 63:09:0102153:2, с юга - земельный участок с кадастровым номером 63:09:0102153:541, с запада - земельный участок с кадастровым номером 63:09:0102153:4000.

Тем самым, испрашиваемый земельный участок ограничен (отделен) от земель (земельных участков) общего пользования (улица Заставная, улица Дзержинского, улица Воскресенская) со всех сторон земельными участками, и имеет место несоблюдение п. 6 ст. 11.9 Земельного кодекса РФ, п. 26 ч. 1 ст. 26 федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», т.е. отсутствие доступа (прохода или проезда от земельных участков общего пользования) к образуемому земельному участку.

Статья 14 федерального закона от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве» целями рационального использования земель и их охраны называет совершенствование распределения земель в соответствии с перспективами развития экономики, улучшения организации территорий и определения иных направлений рационального использования земель и их охраны Планирование и организация рационального использования земель и их охраны в городских и сельских поселениях проводятся в соответствии с градостроительной документацией.

Согласно пункта 6 статьи 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации, 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.

Данное устранение неудобств в использовании, по общему правилу, осуществляется через перераспределение земельных участков.

Пунктом 1 ст. 39.28 Земельного Кодекса Российской Федерации установлен исчерпывающий перечень случаев, в которых допускается перераспределение земель/земельных участков, находящихся в публичной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности.

Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, допускается в т.ч. 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 (п.п. 2 п. 1 ст. 39.28 Земельного Кодекса Российской Федерации).

Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, осуществляется в соответствии с утвержденным проектом межевания территории либо при отсутствии такого проекта в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка. участков (п. 3 ст. 39.28 ЗК РФ).

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 ЗК РФ, а также отсутствие оснований для отказа в заключении соглашения о перераспределении земельных участков, перечисленных в п. 9 ст. 39.29 ЗК РФ.

Изложенное в п.п. 2 п. 1 ст. 39.28 ЗК РФ условие «для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы» в основном дублирует другое законоположение, а именно п. 6 ст. 11.9 ЗК 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 N 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 внутривладельческой 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).

Анализ схемы сложившегося землепользования (границ земельных участков по сведениям ЕГРН) в Чертеже межевания территории и Материалах по его обоснованию, отражает наличие чересполосицы нераспределенного земельного фонда площадью 4767 кв.м. (земель неразграниченной государственной собственности), а именно данный нераспределенный земельный фонд как обособленный контур (анклав) отделен от иных земель неразграниченной государственной собственности, т.е. аналогичного нераспределенного земельного фонда и его контуров, тем самым имеет место чересполосица нераспределенного земельного фонда.

Также имеет место вкрапливание нераспределенного земельного фонда внутри территории земельных участков с кадастровыми номерами 63:09:0102153:642, 63:09:0102153:2, 63:09:0102153:541, 63:09:0102153:4000.

Учитывая сложившуюся ситуацию землепользования, результаты инженерно-геодезических изысканий, кадастровый план территории, полагаю, целесообразно устранить чересполосицы нераспределенного земельного фонда площадью 4767 кв.м. (земель неразграниченной государственной собственности), так и вкрапливание нераспределенного земельного фонда внутри территории земельных участков с кадастровыми номерами 63:09:0102153:642, 63:09:0102153:2, 63:09:0102153:541, 63:09:0102153:4000, расположенного восточнее принадлежащего Обществу на праве частной собственности земельного участка с кадастровым номером 63:09:0102153:4000 в границы сформированных смежных земельных участков, путем перераспределения находящегося в частной собственности земельного участка с кадастровым номером 63:09:0102153:4000 площадью 12013 кв.м. и земель, находящихся в неразграниченной

государственной собственности, площадью 4767 кв.м., с образованием в результате перераспределения нового земельного участка площадью 16780 кв.м.

В результате предложенного в настоящем Проекте межевания территории варианта перераспределения, отраженного в Чертеже межевания территории, достигаются предусмотренные п. 1 ст. 39.28 ЗК РФ условия, а именно устраняется вклинивание, изломанность границ, чересполосица, в т.ч. не превышаются установленные предельные максимальные размеры земельных участков.

А именно, предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с частью 1 статьи 38 ГрК РФ как часть градостроительных регламентов устанавливаются только Правилами землепользования и застройки (п. 2 ст. 30, ст. 36, ст. 38 ГрК РФ) и никаким иным актом установлены быть не могут.

Согласно статьи 52 Правил землепользования и застройки г.о.Тольятти (Решение Думы городского округа Тольятти от 24.12.2008 № 1059), в зоне «ПК-3. Зона промышленных объектов IV-V классов», минимальная и максимальная площадь земельных участков для зданий, строений, сооружений - не подлежит ограничению настоящими Правилами.

Исходя из смысла п. 9 ст. 39.29 ЗК 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 опирается в необходимость соблюдения требований п. 6 ст. 11.9 ЗК 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 4767 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 ЗК РФ ограничения (условия) для образования.

В частности, как указано выше, письмом Департамента градостроительной деятельности администрации от 17.02.2022 № 977/5.1-2 было отказано в формировании для выставления на аукцион самостоятельного земельного участка, тождественного территории, планируемой к перераспределению посредством ПМТ, по причине невозможности образования земельного участка без нарушения предусмотренных ст. 11.9 Земельного кодекса РФ требований к образуемым земельным участкам.

Также не является обоснованным и не соответствует требованиям п. 6 ст. 11.9 Земельного кодекса РФ, перераспределение вышеуказанной территории площадью 4767 кв.м. в пользу других (а не 63:09:0102153:4000) земельных участков, в частности, с кадастровыми номерами 63:09:0102153:642, 63:09:0102153:2, 63:09:0102153:541.

А именно, присоединение вышеуказанной территории к любому из этих участков во-первых, только усугубит их вклинивание, а относительно перераспределения земельного участка с кадастровым номером 63:09:0102153:541 более того будет также

иметь место пересечение присоединяемой (перераспределяемой) территорией границ территориальной зоны ПК-4 «Зона коммунально-складских объектов», в пределах которой расположен данный участок, что недопустимо в соответствии с п. 7 ст. 11.9, п. 2 ст. 85 Земельного кодекса РФ («не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон», «границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне»).

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 (п. 5 ст. 39.28 ЗК РФ).

Следовательно, целесообразно перераспределение находящегося в частной собственности земельного участка с кадастровым номером 63:09:0102153:4000 площадью 12013 кв.м. и земель, находящихся в неразграниченной государственной собственности, площадью 4767 кв.м., с образованием в результате перераспределения нового земельного участка площадью 16780 кв.м., рамках настоящего ПМТ, в связи с чем на Чертеже межевания территории отражен образуемый земельный участок ЗУ1 с разрешенным использованием «Тяжелая промышленность (6.2), Склады (6.9), Коммунальное обслуживание (3.1)», являющихся основными для территориальной зоны «ПК-3. Зона промышленных объектов IV-V классов», и соответствующего функциональному назначению расположенных на исходном земельном участке объектов недвижимости».

А именно, в пределах земельного участка с кадастровым номером 63:09:0102153:4000 расположены следующие объекты недвижимости:

- Нежилое здание «Корпус защитных покрытий» (лит. А2) площадью 1543,1 кв. м с кадастровым номером 63:09:0102153:2829,

- Нежилое здание «Здание склада» (лит. А1) площадью 1151,1 кв. м с кадастровым номером 63:09:0102153:2782,

а также объекты инженерно-технической и коммунальной инфраструктуры (канализация поверхностных стоков, хозяйственно-бытовых стоков), водопроводы, линии электропередач (подземный электрокабель), электрические сети наружного освещения, тепловые сети.

Обеспечение доступа к землям (земельным участкам) или территориям общего пользования, осуществляется для образуемого участка ЗУ1 посредством внутреннего проезда в пределах земельного участка с кадастровым номером 63:09:0102153:3997, принадлежащего инициатору разработки настоящего проекта межевания территории (ООО «Федерал-Могоул Пауэртрейн Восток»).

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 1:1000 на векторной топографической основе планшетов масштаба 1:500 с внесенными изменениями (корректурa топографической съемки от 2022 г.).

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 земельных участков, в том числе возможные способы их образования.

1. ЗУ1

Земельный участок образуется путем перераспределения находящегося в частной собственности земельного участка с кадастровым номером 63:09:0102153:4000 площадью 12013 кв.м и земель, находящихся в неразграниченной государственной собственности, площадью 4767 кв.м.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Условный номер: ЗУ1.

Площадь: 16780 кв.м.

Местоположение: Самарская область, городской округ Тольятти, город Тольятти, улица Заставная.

Вид разрешенного использования: «Тяжелая промышленность (6.2), Склады (6.9), Коммунальное обслуживание (3.1)».

Способ образования: перераспределение земельного участка с кадастровым номером 63:09:0102153:4000, находящегося в частной собственности, и земель неразграниченной государственной собственности в пределах кадастрового квартала 63:09:0102153.

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. 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.

8. 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	426011,90	1315631,93		
2	426005,78	1315673,98	98°16'51"	42,49
3	425994,22	1315672,03	189°34'29"	11,72
4	425991,92	1315671,65	189°22'53"	2,33
5	425988,89	1315671,23	187°53'30"	3,06
6	425975,54	1315669,32	188°08'32"	13,49
7	425970,60	1315702,25	98°31'54"	33,3
8	425883,42	1315689,37	188°24'15"	88,13
9	425825,88	1315680,87	188°24'11"	58,16
10	425830,76	1315649,12	278°44'17"	32,12
11	425787,60	1315642,64	188°32'19"	43,64
12	425789,84	1315630,12	280°08'37"	12,72
13	425793,01	1315606,80	277°44'28"	23,53
14	425795,33	1315591,44	278°35'21"	15,53
15	425797,63	1315576,20	278°34'56"	15,41
16	425797,87	1315574,59	278°28'43"	1,63
17	425850,66	1315582,23	8°14'06"	53,34
18	425865,42	1315584,36	8°12'42"	14,91
19	425867,38	1315565,33	275°52'50"	19,13
20	425874,50	1315566,30	7°45'29"	7,19
21	425870,09	1315597,63	98°00'44"	31,64
22	425869,62	1315600,90	98°10'45"	3,3
23	425869,46	1315602,09	97°39'28"	1,2
24	425876,24	1315602,98	7°28'42"	6,84
25	425891,38	1315604,95	7°24'49"	15,27
26	425910,58	1315607,45	7°25'07"	19,36
27	425917,82	1315616,38	50°58'	11,5
28	425940,30	1315620,29	9°52'01"	22,82
29	425958,41	1315623,13	8°54'45"	18,33
30	425967,03	1315624,16	6°48'50"	8,68
31	425984,70	1315627,22	9°49'29"	17,93
32	425994,67	1315628,94	9°47'17"	10,12
1	426011,90	1315631,93	9°50'41"	17,49
Площадь - 16780 кв.м				

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

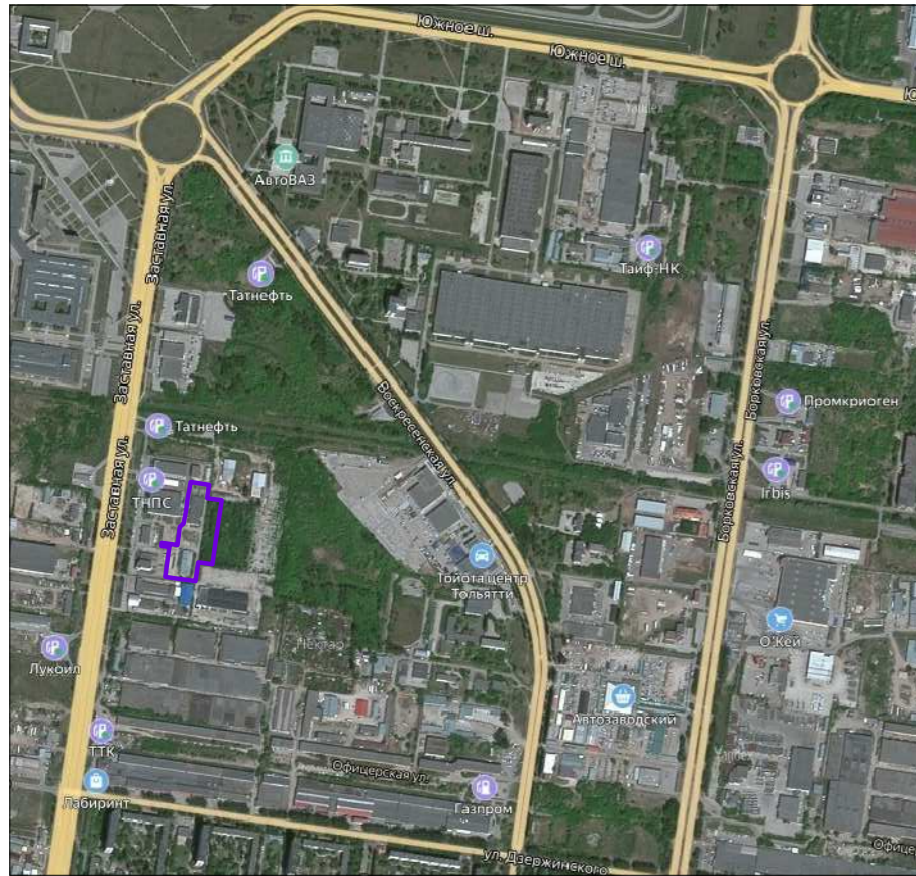
Ниже представлен перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Таблица №2

Номер точки	Координаты		Дирекционный угол, <i>градусы минута секунда</i>	Расстояние, м
	X	Y		
1	426011,90	1315631,93		
2	426005,78	1315673,98	98°16'51"	42,49
3	425994,22	1315672,03	189°34'29"	11,72
4	425991,92	1315671,65	189°22'53"	2,33
5	425988,89	1315671,23	187°53'30"	3,06
6	425975,54	1315669,32	188°08'32"	13,49
7	425970,60	1315702,25	98°31'54"	33,3
8	425883,42	1315689,37	188°24'15"	88,13
9	425825,88	1315680,87	188°24'11"	58,16
10	425830,76	1315649,12	278°44'17"	32,12
11	425787,60	1315642,64	188°32'19"	43,64
12	425789,84	1315630,12	280°08'37"	12,72
13	425793,01	1315606,80	277°44'28"	23,53
14	425795,33	1315591,44	278°35'21"	15,53
15	425797,63	1315576,20	278°34'56"	15,41
16	425797,87	1315574,59	278°28'43"	1,63
17	425850,66	1315582,23	8°14'06"	53,34
18	425865,42	1315584,36	8°12'42"	14,91
19	425867,38	1315565,33	275°52'50"	19,13
20	425874,50	1315566,30	7°45'29"	7,19
21	425870,09	1315597,63	98°00'44"	31,64
22	425869,62	1315600,90	98°10'45"	3,3
23	425869,46	1315602,09	97°39'28"	1,2
24	425876,24	1315602,98	7°28'42"	6,84
25	425891,38	1315604,95	7°24'49"	15,27
26	425910,58	1315607,45	7°25'07"	19,36
27	425917,82	1315616,38	50°58'	11,5
28	425940,30	1315620,29	9°52'01"	22,82
29	425958,41	1315623,13	8°54'45"	18,33
30	425967,03	1315624,16	6°48'50"	8,68
31	425984,70	1315627,22	9°49'29"	17,93
32	425994,67	1315628,94	9°47'17"	10,12
1	426011,90	1315631,93	9°50'41"	17,49
<i>Площадь - 16780 кв.м</i>				

Раздел 2. Графические материалы

Обзорная схема расположения территории проектирования



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	16780	земли населенных пунктов	Самарская область, городской округ Тольятти, город Тольятти, улица Заставная	Зона промышленных объектов IV-V классов опасности (ПК-3)	Тяжелая промышленность (6.2), Склады (6.9), Коммунальное обслуживание (3.1)	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 63:09:0102153:4000, находящегося в частной собственности, с землями, находящимися в государственной неразграниченной собственности, в пределах кадастрового квартала 63:09:0102153

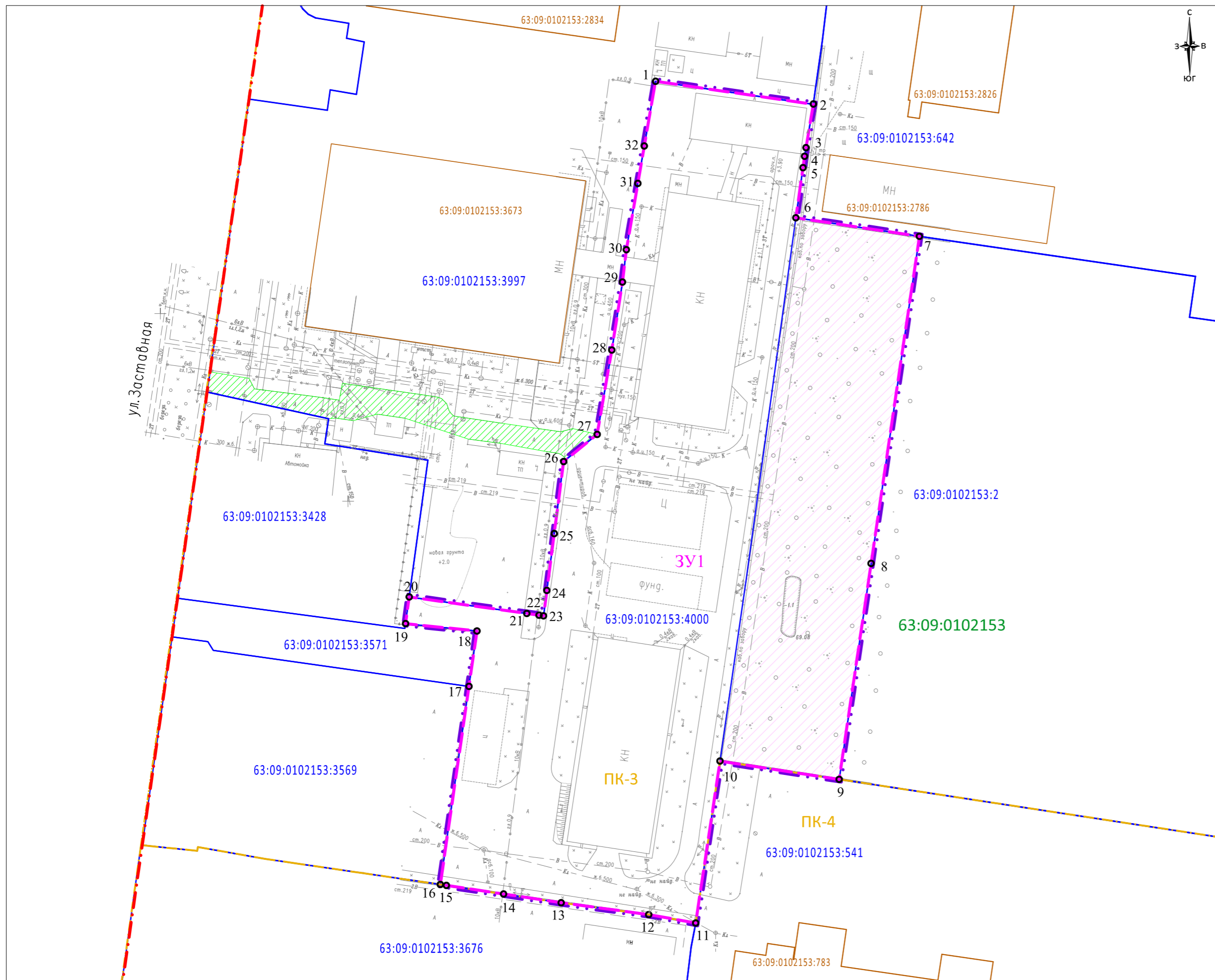
Примечания:

1. 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.
2. 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	426011.90	1315631.93		
2	426005.78	1315673.98	42.49	98°16'51"
3	425994.22	1315672.03	11.72	189°34'29"
4	425991.92	1315671.65	2.33	189°22'53"
5	425988.89	1315671.23	3.06	187°53'30"
6	425975.54	1315669.32	13.49	188°08'32"
7	425970.60	1315702.25	33.30	98°31'54"
8	425883.42	1315689.37	88.13	188°24'15"
9	425825.88	1315680.87	58.16	188°24'11"
10	425830.76	1315649.12	32.12	278°44'17"
11	425787.60	1315642.64	43.64	188°32'19"
12	425789.84	1315630.12	12.72	280°08'37"
13	425793.01	1315606.80	23.53	277°44'28"
14	425795.33	1315591.44	15.53	278°35'21"
15	425797.63	1315576.20	15.41	278°34'56"
16	425797.87	1315574.59	1.63	278°28'43"
17	425850.66	1315582.23	53.34	8°14'06"
18	425865.42	1315584.36	14.91	8°12'42"
19	425867.38	1315565.33	19.13	275°52'50"
20	425874.50	1315566.30	7.19	7°45'29"
21	425870.09	1315597.63	31.64	98°00'44"
22	425869.62	1315600.90	3.30	98°10'45"
23	425869.46	1315602.09	1.20	97°39'28"
24	425876.24	1315602.98	6.84	7°28'42"
25	425891.38	1315604.95	15.27	7°24'49"
26	425910.58	1315607.45	19.36	7°25'07"
27	425917.82	1315616.38	11.50	50°58"
28	425940.30	1315620.29	22.82	9°52'01"
29	425958.41	1315623.13	18.33	8°54'45"
30	425967.03	1315624.16	8.68	6°48'50"
31	425984.70	1315627.22	17.93	9°49'29"
32	425994.67	1315628.94	10.12	9°47'17"
1	426011.90	1315631.93	17.49	9°50'41"

Система координат МСК-63, зона 1



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания территории
- Существующая красная линия
- Граница земельного участка, площадью - 16780 кв.м., образуемого в результате перераспределения земель, находящихся в государственной неразграниченной собственности и земельного участка с кадастровым номером 63:09:0102153:4000, площадью - 12013 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 - 4767 кв.м.
- Граница земельного участка, сведения о границе которого содержатся в ЕГРН
- Граница объекта капитального строительства, сведения о границе которого содержатся в ЕГРН
- 63:09:0102153 Номер кадастрового квартала
- ПК-3 Граница и наименование территориальной зоны
- Часть земельного участка с кадастровым номером 63:09:0102153:3997, принадлежащего ООО "Федерал-Могул Пауэртрейн Восток" посредством которой обеспечивается доступ к землям (земельным участкам) и территориям общего пользования для образуемого земельного участка ЗУ1.

ДПТ-ПМТ							
Проект межевания территории, расположенной в Автозаводском районе г. Тольятти Самарской области, ограниченной с запада - земельными участками с кадастровыми номерами 63:09:0102153:3569, 63:09:0102153:3571, 63:09:0102153:3428, 63:09:0102153:3997, с севера - земельными участками с кадастровыми номерами 63:09:0102153:3997, 63:09:0102153:642, с востока - земельным участком с кадастровым номером 63:09:0102153:2, с юга - земельными участками с кадастровыми номерами 63:09:0102153:541, 63:09:0102153:3676							
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		
Проверил	Фейгина И.Г.						
ГИП	Елисеев Е.М.						
Разработал	Краснова С П						
Утверждаемая часть					Статья	Лист	Листов
Чертеж межевания территории М 1:1000					ПМТ	1	1
					ООО "П.И.К." г. Тольятти 2022г.		

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