

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ООО «П.И.К.»

Заказчик:
ООО «Индустрия»

**Проект межевания территории, расположенной в
Автозаводском районе г.Тольятти Самарской области,
ограниченной с запада – красной линией Слесарного проезда,
с севера - красной линией улицы Вокзальной, с востока -
земельными участками с кадастровыми номерами
63:09:0102160:1901, 63:09:0102160:1924, с юга – земельными
участками с кадастровыми номерами 63:09:0102160:561,
63:09:0102160:46.**

Том 1. Проект межевания территории. Утверждаемая часть

г. Тольятти
2024 г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ООО «П.И.К.»

Заказчик:
ООО «Индустрия»

**Проект межевания территории, расположенной в
Автозаводском районе г.Тольятти Самарской области,
ограниченной с запада – красной линией Слесарного проезда,
с севера - красной линией улицы Вокзальной, с востока -
земельными участками с кадастровыми номерами
63:09:0102160:1901, 63:09:0102160:1924, с юга – земельными
участками с кадастровыми номерами 63:09:0102160:561,
63:09:0102160:46.**

Том 1. Проект межевания территории. Утверждаемая часть

Генеральный директор



И.Г. Фейгина
И.Г. Фейгина

г. Тольятти
2024 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 _____ | 9-18 |
| 6. Земельные участки, подлежащие образованию. Перечень и сведения о площади. _____ | 18-19 |
| 7. Координаты образуемых земельных участков _____ | 19 |
| 8. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования _____ | 20 |
| 9. Координаты образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования _____ | 20 |
| 10. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории _____ | 20 |

Раздел 2. Графические материалы

- | | |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| 11. 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, ограниченной с запада – красной линией Слесарного проезда, с севера - красной линией улицы Вокзальной, с востока - земельными участками с кадастровыми номерами 63:09:0102160:1901, 63:09:0102160:1924, с юга – земельными участками с кадастровыми номерами 63:09:0102160:561, 63:09:0102160:46, разработан на основании решения ООО «Индустрия» от 04.12.2023 г. № 1 о подготовке за счет собственных средств документации по планировке территории (Проекта межевания территории), а также письма Департамента градостроительной деятельности администрации городского округа Тольятти от 06.12.2023 исх. № 7233/5.1.

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 ред. Постановления Правительства РФ от 29.12.2022 № 2500), в период со дня вступления в силу настоящего постановления по 31.12.2023 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 06.12.2023 исх. № 7233/5.1, 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.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного смежного элемента планировочной структуры, в границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны.

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 координатам, 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 2023 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. 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».
7. 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 2023 г. (№ 166/23-ИГДИ, нанесено в фонд инженерных изысканий г.о.Тольятти 30.01.2024 г).
- 2) Актуальные сведения из Единого государственного реестра недвижимости (кадастровый план территории кадастрового квартала 63:09:0102160 № КУВИ-001/2024-32089890 от 01.02.2024).
- 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 19.03.2024 г. № 85/5.1.

4. АНАЛИЗ СЛОЖИВШЕГОСЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ

Граница территории, в пределах которой разработан настоящий проект межевания территории, согласно кадастровому делению расположена в границах кадастрового квартала 63:09:0102160 и представляет собой промышленно-коммунальную зону Автозаводского района г.о. Тольятти, застроенную в основном производственными и складскими объектами, а также объектами вспомогательной и сопутствующей коммунальной инфраструктуры. Данное сложившееся функциональное районирование

территории подтверждает отнесение данной территории в основном к двум территориальным зонам: ПК-2 (Зона промышленных объектов III класса опасности) и ПК-4 (Зона коммунально-складских объектов).

Часть рассматриваемой территории находится в составе нераспределенного земельного фонда, с учетом которого в т.ч. предлагается к образованию земельный участок согласно разрабатываемого ПМТ.

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

Транспортные связи к территории проектирования с остальной территории г.о. Тольятти и магистральных дорог (ул. Коммунальная, ул. Борковская, ул. Ботаническая, Южное шоссе) осуществляются по Слесарному проезду со стороны ул. Коммунальная.

Транспортные связи со стороны ул. Вокзальная, представляющей на данном отрезке из себя автодорогу шириной около 5 м с твердым покрытием, для данной части промышленно-коммунальной зоны не развиты по причине сложившегося логистического зонирования площадок предприятий (отсутствия въездов со стороны ул. Вокзальная и обеспечение подъездными путями со стороны ул. Коммунальная через межквартальные проезды).

Значительная часть территории, на которую разработан Проект межевания территории, согласно сведениям ЕГРН, расположена в зоне с особыми условиями использования территории с реестровым номером 63:09-6.972 «Санитарно-защитная зона для действующего производственного объекта: «Вагонное ремонтное депо Тольятти» - филиал Общества с ограниченной ответственностью «Новая вагоноремонтная компания» (ВРД Тольятти - филиал ООО «НВК») на земельных участках с кадастровыми номерами 63:09:0102160:14, 63:09:0102160:15 по адресу:445043, Самарская область, г. Тольятти, ул. Вокзальная, д.26», что отражено соответствующим образом в Материалах по обоснованию проекта межевания территории (Раздел 3. Графические материалы).

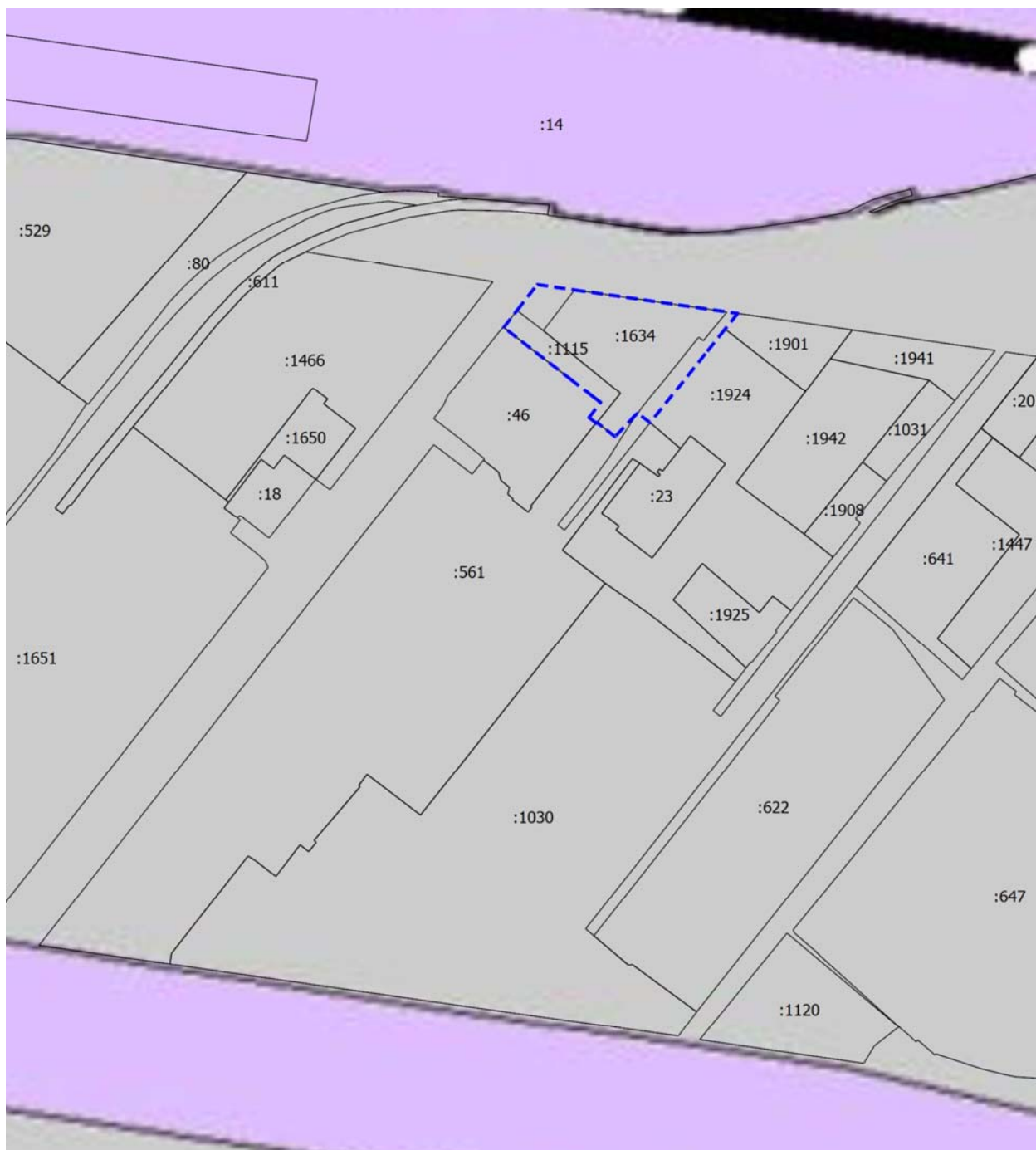
5. ОБОСНОВАНИЕ РЕШЕНИЙ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ЧАСТИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

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

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 зоне производственного назначения.








Данное функциональное зонирование территории как зоны производственного назначения в целом соответствует ситуации сложившегося землепользования и застройки территории, в частности, статусу промышленно-коммунальной зоны Автозаводского района г.о.Тольятти, застроенной в основном производственными и складскими объектами, а также объектами вспомогательной и сопутствующей коммунальной инфраструктуры.

Извлечение с Генерального плана г.о. Тольятти



..... - граница проектирования площадью 6265 кв.м.

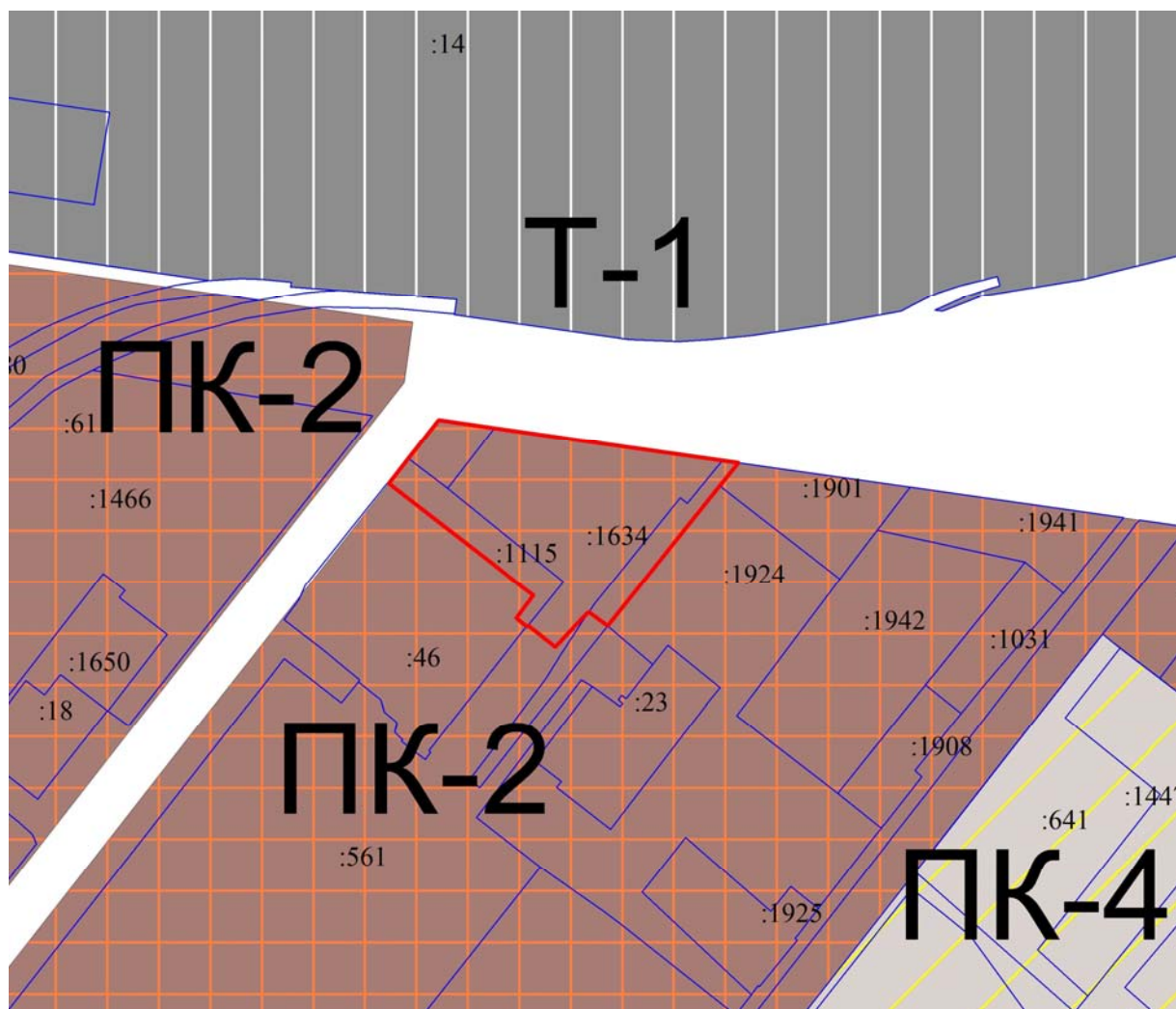
Функциональные зоны

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

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 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 ПК-2 (Зона промышленных объектов III класса опасности).

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


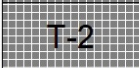





— - граница проектирования площадью 6265 кв.м.

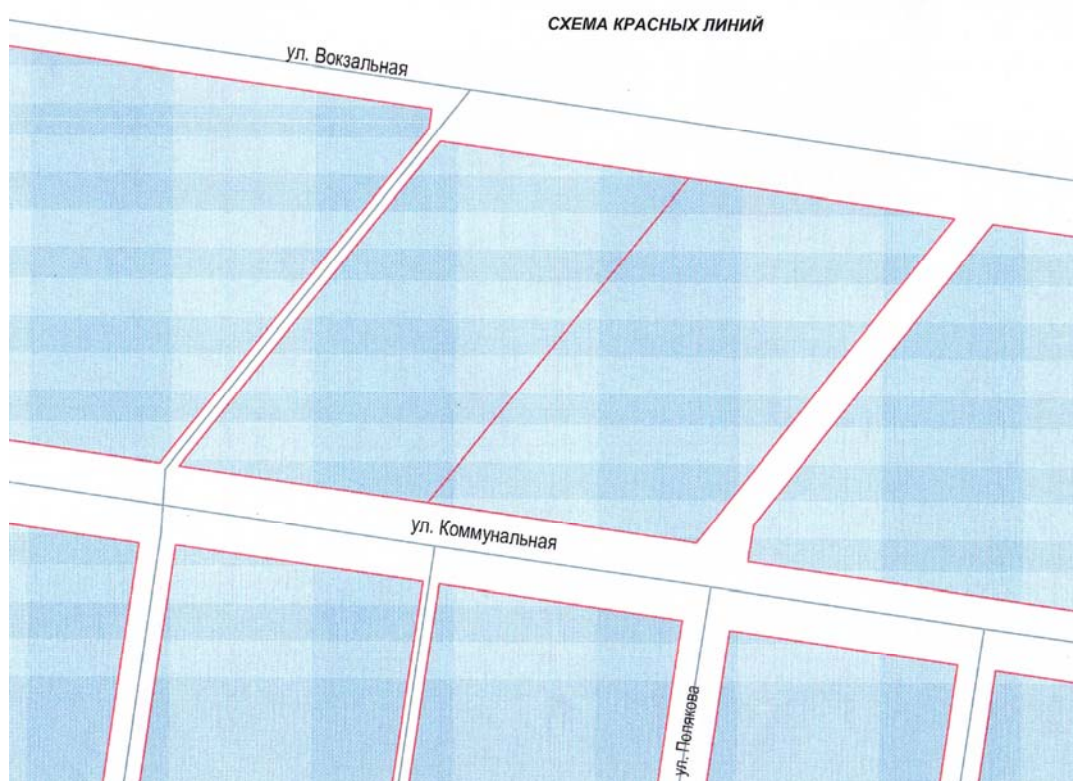
Зоны промышленных и коммунально-складских объектов

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

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

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.



Граница территории, в отношении которой разработан проект межевания территории, расположена в пределах территории, ограниченной красными линиями по проезду Слесарный, улице Вокзальной, проезду Аптечный, улице Коммунальной.

В тоже время, указанная территория не определена согласно документам территориального планирования и Опорного плана городского округа Тольятти как отдельный элемент планировочной структуры, в связи с чем это что надлежащим образом отражено в Чертеже межевания территории, а, именно, границы элемента планировочной структуры не отражены на Чертеже, только отражены существующие красные линии по проезду Слесарный, улице Вокзальной, проезду Аптечный, улице Коммунальной.

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 части 1 статьи 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...».

Решением ООО «Индустрия» от 04.12.2023 г. № 1 о подготовке за счет собственных средств документации по планировке территории, с учетом письма Департамента градостроительной деятельности администрации городского округа Тольятти от 06.12.2023 исх. № 7233/5.1, разработан Проект межевания территории, расположенной в Автозаводском районе г.Тольятти Самарской области, ограниченной с запада – красной линией Слесарного проезда, с севера - красной линией улицы Вокзальной, с востока - земельными участками с кадастровыми номерами 63:09:0102160:1901, 63:09:0102160:1924, с юга – земельными участками с кадастровыми номерами 63:09:0102160:561, 63:09:0102160:46.

В пределах территории проектирования расположен принадлежащий ООО «Индустрия» на праве собственности земельный участок с кадастровым номером 63:09:0102160:1634 площадью 4160 кв.м. с местоположением: Самарская область, г Тольятти, р-н Автозаводский, ул Коммунальная, с разрешенным использованием «Для дальнейшей эксплуатации зданий в соответствии с градостроительным регламентом зоны № ПК-2».

Данный участок, совместно с земельными участками 63:09:0102160:1924, 63:09:0102160:46, 63:09:0102160:1115 составляет единую производственную площадку молочного завода «Волга Индустрия», ранее работавшей в г.Тольятти под маркой «Данон Волга», на котором производятся кисломолочные продукты, натуральные йогурты, молоко.

Непосредственно с запада (со стороны Слесарного проезда), а также с востока от вышеуказанного участка Общества располагается территория нераспределенного земельного фонда (земель неразграниченной государственной собственности) в пределах кадастрового квартала 63:09:0102160. Указанная территория нераспределенного земельного фонда отвечает признакам изломанности границ, вклинивания и чересполосицы, исключающим ее самостоятельное использование в соответствии с разрешенными согласно Правил землепользования и застройки г.о.Тольятти видами использования с учетом положений ст. 11.9 Земельного кодекса РФ.

В частности, с запада от земельного участка с кадастровым номером 63:09:0102160:1634 располагаются земли неразграниченной государственной собственности площадью 466 кв.м. в виде неправильной трапеции размерами 19 на 19-29 м. Данная территория отделяет земли общего пользования (проезд Слесарный) от непосредственно земельного участка с кадастровым номером 63:09:0102160:1634, через данную территорию организован проезд к участку. Конфигурация и размеры данной территории исключают рациональное пространственное позиционирование какого-либо объекта на данной территории, а следовательно возможность и целесообразность формирования данной территории как самостоятельного земельного участка.

Более того, возможность размещения какого-либо самостоятельного объекта на данной территории исключается фактом расположения его в ориентировочной санитарно-защитной зоне объектов молочного производства, к которым относится молочный завод «Волга Индустрия».

Объекты молокозавода относятся к V классу опасности по п. 8.5.14 параграфа 8 «Промышленные объекты и производства по обработке пищевых продуктов и вкусовых веществ» СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов (утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 № 74), санитарно-защитная зона для них определена в размере 50 м, что учитывая конфигурацию земельных участков молокозавода однозначно относит вышеуказанную территорию в ориентировочную 50-ти метровую санитарно-защитную зону молокозавода.

Режим санитарной защитной зоны объекта пищевой промышленности в свою очередь исключает возможность размещения какого-то непрофильного (не пищевой отрасли) объекта в санитарно-защитной зоне объекта пищевой промышленности (п. 5.2 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03).

Территория земель с востока от земельного участка с кадастровым номером 63:09:0102160:1634 площадью 646 кв.м. представляет из себя узкий клин шириной 5,5-9,2 м и длиной 81 м и расположена между земельных участков с кадастровыми номерами 63:09:0102160:1634 (ООО «Индустрия», ИНН 6320029176), 63:09:0102160:1924 (ООО «ПЛК «Тольяттинский», ИНН 6321117594), оба, как уже было указано выше, составляющими единую производственную площадку молочного завода «Волга Индустрия».

Эта территория ранее была занята тупиковым железнодорожным путем необщего пользования АО «ВолгаУралТранс» (Волжско-Уральская транспортная компания), заходящим на бывшую территорию молокозавода «Тольяттинский» со стороны железнодорожных путей Куйбышевской железной дороги (РЖД) по ул. Вокзальная. Данный тупиковый ж/д путь был полностью демонтирован к 2014 г., был снят с кадастрового учета, было прекращено право собственности АО «ВолгаУралТранс» на него и на настоящий момент данная территория свободна от каких-либо сооружений или построек. Информация о прекращении существования тупикового ж/д пути включена в Материалы по обоснованию проекта межевания территории (Раздел 4. Приложения).

Согласно п. 5.1 "СП 18.13330.2019. Свод правил. Производственные объекты. Планировочная организация земельного участка (СНиП II-89-80* «Генеральные планы промышленных предприятий», планировочная организация земельного участка объектов... должна обеспечивать наиболее благоприятные условия для

производственного процесса и труда на объектах, рациональное и экономное использование территории, энергоресурсов, экологическую и антитеррористическую безопасность.

Согласно п. 5.3 "СП 18.13330.2019 при разработке планировочной организации земельных участков объектов, следует предусматривать:

а) функционально-технологическое зонирование земельного участка с учетом технологических связей, санитарно-гигиенических и противопожарных требований, грузооборота и видов транспорта;

б) рациональные производственные, транспортные и инженерные связи на объектах, между ними;

г) интенсивное использование территории, включая наземное и подземное пространства при необходимых и обоснованных резервах для расширения объектов;

д) организацию единой сети обслуживания работающих.

Испрашиваемая территория расположена между производственными зданиями молочного завода «Волга Индустрия», создает чересполосицу, т.е. разделяет промплощадку и целесообразно ее задействование, т.е. использование для движения служебного транспорта и персонала в составе единой производственной площадки молокозавода.

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 РФ, 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.

Пунктом 1 ст. 39.28 Земельного Кодекса РФ 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 РФ).

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).

Согласно абз. 2 п.1 ст. 11.7 Земельного Кодекса РФ, при перераспределении земель и земельного участка существование исходного земельного участка прекращается и образуется новый земельный участок.

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, дальнотерриториальное, 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 доктринальному толкованию, 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).

Учитывая сложившуюся ситуацию землепользования полагаю целесообразным устранение вклинивания и изломанности границ земель неразграниченной государственной собственности в пределах кадастрового квартала 63:09:0102160, а также устранение чересполосицы земельных участков с кадастровыми номерами 63:09:0102160:1634 и 63:09:0102160:1924, находящихся в частной собственности, путем перераспределения находящегося в частной собственности Общества земельного участка с кадастровым номером 63:09:0102160:1634 и прилегающих земель неразграниченной государственной собственности, с образованием в результате перераспределения одного земельного участка:

- земельного участка ЗУ1 площадью 5272 кв.м. с видами разрешенного использования «Пищевая промышленность (6.4); Склады (6.9)», установленными Правилами землепользования и застройки городского округа Тольятти (решение Думы городского округа Тольятти от 24.12.2008 № 1059) в качестве одних из основных видов разрешенного использования в территориальной зоне ПК-2 (Зона промышленных объектов III класса опасности), в пределах которой расположен образуемый участок.

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, чересполосица и изломанность границ, 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 статье 51 Правил землепользования и застройки г.о.Тольятти (Решение Думы городского округа Тольятти от 24.12.2008 № 1059), в зоне «ПК-2», максимальная площадь земельных участков для зданий, строений, сооружений - не подлежит ограничению настоящими Правилами.

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.

Исходя из смысла п. 9 ст. 39.29 Земельного кодекса РФ, возможен отказ в заключении соглашения о перераспределении земельных участков и земель, в связи с наличием возможности образовать из земель 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 неразграниченного земельного фонда площадью 466 кв.м и площадью 646 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 изломанную и узкую 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. 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.

Обеспечение доступа к землям (земельным участкам) или территориям общего пользования, осуществляется для образуемого участка ЗУ1 от Слесарного проезда, путем непосредственного примыкания границ образуемого участка к вышеуказанному проезду.

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 векторной топографической основе масштаба 1:500 с внесенными изменениями корректуры топографической съемки от 2023 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 земельного участка, в том числе возможные способы его образования.

1.3У1

Земельный участок образуется путем перераспределения находящегося в частной собственности земельного участка с кадастровым номером 63:09:0102160:1634 с землями, находящимися в государственной неразграниченной собственности, в пределах кадастрового квартала 63:09:0102160.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Условный номер: ЗУ1.

Площадь: 5272 кв.м.

Местоположение: Российская Федерация, Самарская область, городской округ Тольятти, город Тольятти, улица Коммунальная, северо-восточнее здания, имеющего адрес: Самарская область, г. Тольятти, ул. Коммунальная 26а.

Вид разрешенного использования: «Пищевая промышленность (6.4); Склады (6.9)».

Способ образования: перераспределение находящегося в частной собственности земельного участка с кадастровым номером 63:09:0102160:1634 с землями, находящимися в государственной неразграниченной собственности, в пределах кадастрового квартала 63:09:0102160.

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	427988,53	1318756,90		
2	428003,48	1318768,64	38°08'31"	19,01
3	428000,38	1318790,34	98°07'48"	21,92
4	427986,81	1318885,16	98°08'40"	95,79
5	427977,76	1318877,86	218°53'26"	11,63
6	427963,31	1318866,22	218°51'10"	18,56
7	427923,23	1318834,31	218°31'31"	51,23
8	427928,60	1318827,02	306°22'35"	9,05
9	427927,63	1318825,71	233°28'54"	1,63
10	427915,03	1318813,89	223°10'14"	17,28
11	427923,29	1318803,40	308°13'03"	13,35
12	427940,41	1318817,04	38°32'43"	21,89
13	427976,87	1318772,19	309°06'32"	57,80
1	427988,53	1318756,90		
Площадь - 5272 кв.м				

**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. КООРДИНАТЫ 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.

**10. 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 №4

Номер точки	Координаты		Дирекционный угол, градусы минута секунда	Расстояние, м
	X	Y		
1	428003,48	1318768,64		
2	428000,38	1318790,34	98°07'48"	21,92
3	427986,81	1318885,16	98°08'40"	95,79
4	427977,76	1318877,86	218°53'26"	11,63
5	427963,31	1318866,22	218°51'10"	18,56
6	427923,23	1318834,31	218°31'31"	51,23
7	427928,60	1318827,02	306°22'35"	9,05
8	427927,63	1318825,71	233°28'54"	1,63
9	427915,03	1318813,89	223°10'14"	17,28
10	427921,04	1318806,26	308°13'36"	9,71
11	427923,29	1318803,40	308°11'33"	3,64
12	427922,82	1318803,05	216°40'28"	0,59
13	427923,01	1318802,80	307°14'05"	0,31
14	427926,15	1318798,80	308°07'55"	5,09
15	427935,08	1318805,48	36°47'53"	11,15
16	427938,68	1318800,67	306°48'46"	6,01
17	427948,15	1318788,79	308°33'35"	15,19
18	427978,70	1318749,18	307°38'31"	50,02
19	427988,53	1318756,90	38°08'40"	12,50
1	428003,48	1318768,64		
Площадь - 6265 кв.м				

Раздел 2. Графические материалы

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

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	5272	земли населенных пунктов	Российская Федерация, Самарская область, городской округ Тольятти, город Тольятти, улица Коммунальная, северо-восточное здания, имеющего адрес: Самарская область, г. Тольятти, ул. Коммунальная 26а	Зона промышленных объектов III класса опасности (ПК-2)	Пищевая промышленность (6.4); Склады (6.9)	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 63:09:0102160:1634 с землями, находящимися в государственной неразграниченной собственности, в пределах кадастрового квартала 63:09:0102160

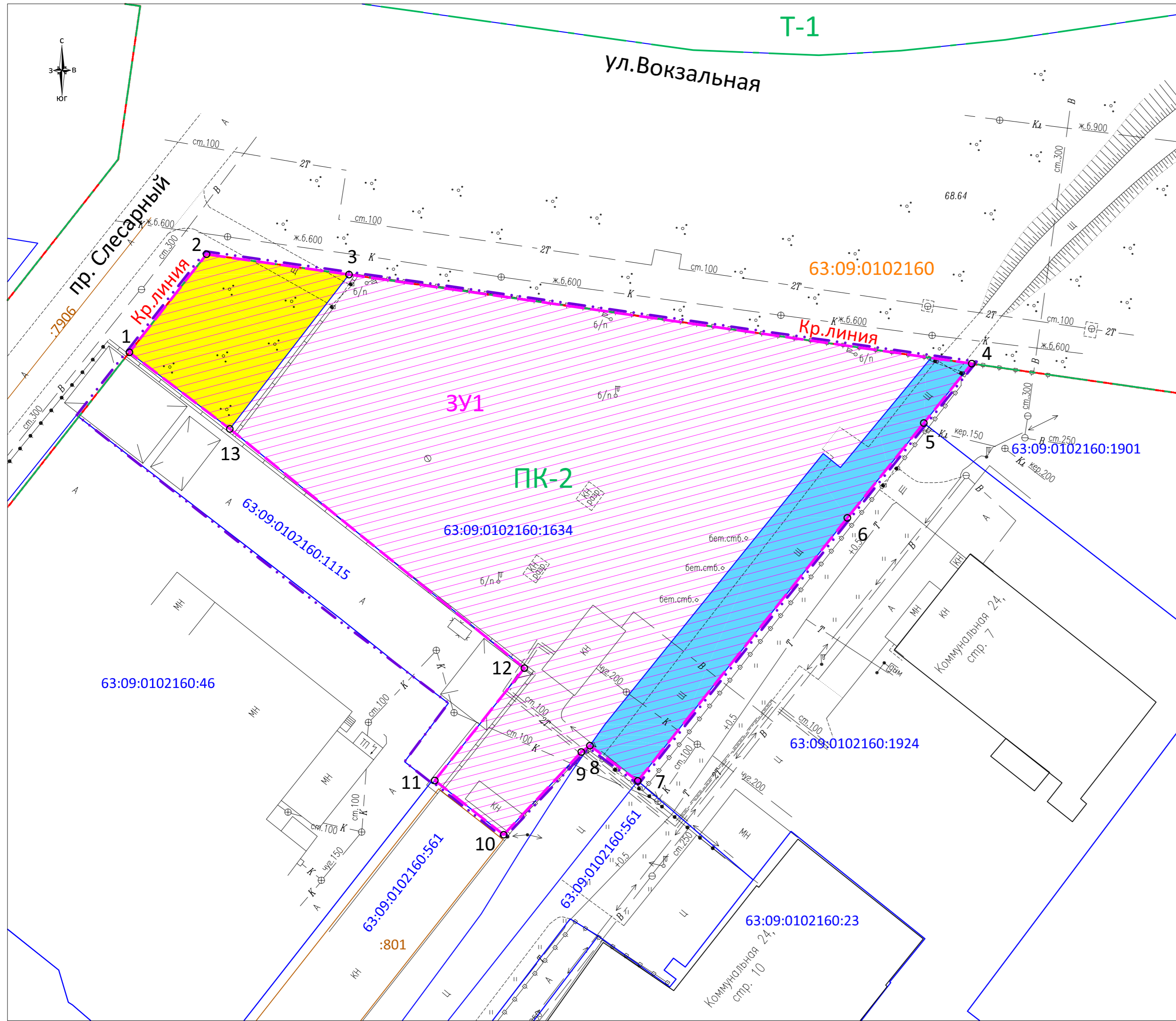
Обзорная схема расположения территории проектирования



Координаты поворотных точек образуемого земельного участка ЗУ1

№	X	Y	Длина	Дир. угол
1	427988.53	1318756.90		
2	428003.48	1318768.64	19.01	
3	428000.38	1318790.34	21.92	120°00'43"
4	427986.81	1318885.16	95.79	179°59'08"
5	427977.76	1318877.86	11.63	59°15'14"
6	427963.31	1318866.22	18.56	180°02'17"
7	427923.23	1318834.31	51.23	180°19'39"
8	427928.60	1318827.02	9.05	92°08'56"
9	427927.63	1318825.71	1.63	252°53'41"
10	427915.03	1318813.89	17.28	190°18'40"
11	427923.29	1318803.40	13.35	94°57'11"
12	427940.41	1318817.04	21.89	89°40'20"
13	427976.87	1318772.19	57.80	269°26'12"
1	427988.53	1318756.90	19.23	181°46'48"

Система координат МСК-63



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания территории
- Существующая красная линия
- Граница земельного участка, площадью - 5272 кв.м., образуемого в результате перераспределения земельного участка с кадастровым номером 63:09:0102160:1634, площадью - 4160 кв.м., находящегося в частной собственности и земель, находящихся в государственной неразграниченной собственности, площадью - 1112 кв.м.
- Поворотная точка образуемого земельного участка
- Часть образуемого земельного участка, перераспределяемая из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена, площадью - 646 кв.м.
- Часть образуемого земельного участка, перераспределяемая из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена, площадью - 466 кв.м.
- Граница земельного участка, сведения о границе которого содержатся в ЕГРН
- Объект капитального строительства, сведения о границе которого содержатся в ЕГРН
- Номер кадастрового квартала
- Граница территориальной зоны

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

ДПТ-ПМТ						
Проект межевания территории, расположенной в Автозаводском районе г. Тольятти Самарской области, ограниченной с запада – красной линией Слесарного проезда, с севера – красной линией улицы Вокзальной, с востока – земельными участками с кадастровыми номерами 63:09:0102160:1901, 63:09:0102160:1924, с юга - земельными участками с кадастровыми номерами 63:09:0102160:561, 63:09:0102160:46						
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док	Дата		
Проверил	Фейгина И.Г.	<i>И.Г. Фейгина</i>	03.2024	Утверждаемая часть		
ГИП	Елисеев Е.М.	<i>Е.М. Елисеев</i>	03.2024			
Разработал	Краснова С.П.	<i>С.П. Краснова</i>	03.2024			
Утверждаемый чертеж проекта межевания территории				Стадия	Лист	Листов
М 1:500				ПМТ	1	1
ООО "П.И.К."				г. Тольятти 2024г.		