

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«АЛТАЙ-КАДАСТР»

Утверждено постановлением
Администрации города Барнаула
от _____ № _____

Проект по внесению изменений в проект межевания территории
в границах кадастрового квартала 22:63:030320
в отношении земельных участков по адресам:
улица Балтийская, 85, 87, проезд Балтийский I -й, 3

21/68-ПМТ

Директор

Выполнил



М.В. Симоненко

М.Н.Кириченко

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

1. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ.

1.1 Общие положения.

Настоящий проект по внесению изменений в проект межевания территории в границах кадастрового квартала 22:63:030320 в отношении земельных участков по адресам: улица Балтийская, 85, 87, проезд Балтийский 1-й, 3 выполнен на основании постановления администрации города Барнаула от 22.07.2021 №1099.

Исходными данными для разработки настоящего проекта послужили следующие материалы:

- топооснова М 1:500, предоставленная Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству г. Барнаула;
- сведения филиала ФГБУ "ФКП Росреестра" по Алтайскому краю.

Целью подготовки проекта межевания является обеспечение устойчивого развития территорий, в том числе, установление границ земельных участков.

Проектом предусмотрено образование земельных участков путем, перераспределение земель и земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой и перераспределение земель, находящихся в государственной собственности и земельных участков, находящихся в частной собственности.

В результате перераспределения происходит изменение границ существующих земельных участков с увеличением площади за счет присоединяемой территории из земель неразграниченной государственной собственности, из которых не может быть образован земельный участок, отвечающий требованиям, установленным статьей 11.9 Земельного кодекса РФ.

Земельные участки, перераспределение границ которых предусмотрено проектом, принадлежат одному лицу, используются в едином технологическом процессе, связаны единой хозяйственной целью. Наличие между ними земель неразграниченной государственной собственности препятствует организации рационального использования земельных участков, оказывает отрицательное влияние на экономику и организацию хозяйственной деятельности предприятия.

Действующим законодательством (федеральными законами, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, Минэкономразвития России) определение понятия «чересполосица» не установлено.

Вместе с тем согласно письму Росреестра от 29.11.2018 № 14-13173/18 «чересполосица» - это часть земной поверхности, представляющая собой земли государственной или муниципальной, неразграниченной государственной собственности, расположенные между образованными земельными участками (в том числе ограниченными земельными участками), из которых не может быть образован земельный участок, отвечающий требованиям, установленным статьей 11.9 Земельного кодекса РФ.

Таким образом, целью образования земельных участков является:

- исключения вклинивания, вкрапливания, чересполосицы как явления препятствующего рациональному использованию земельных участков;
- вовлечения в оборот и полноценного использования земель в границах элемента планировочной структуры;
- организации рациональной планировочной структуры территории.

Согласно Правилам землепользования и застройки городского округа - города Барнаула Алтайского края утвержденными Решением Барнаульской городской Думы от 25.12.2019 N 447 образуемые земельные участки расположены в границах многофункциональной общественно-деловой зоне ОД-1.

Исходя из положений пункта 6 статьи 11.9 образование земельных участков не должно приводить к невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные настоящим Кодексом, другими федеральными законами

21/68-ПМТ						Лист
						3
Изм.	Внесено	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

Конфигурация планируемой к перераспределению территории и площадь не позволяют сформировать земельный участок в соответствии с основными видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом территориальной зоны ОД-1, пригодный для размещения объектов недвижимости. Кроме того, образование самостоятельных земельных участков из планируемых к перераспределению земель ограничит доступ к земельным участкам с кадастровыми номерами 22:63:030320:4 и 22:63:030320:24 от земель общего пользования.

Основными видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом территориальной зоны ОД-1 использование земельного участка для целей не связанных со строительством не предусмотрено. Следовательно, из земель, планируемых к перераспределению невозможно образовать земельный участок для целей не связанных со строительством.

Таким образом, в результате перераспределения происходит изменение границ земельных участков с кадастровыми номерами 22:63:030320:4, 22:63:030320:24 и 22:63:030320:37 с увеличением площади за счет присоединяемой территории из земель государственной или муниципальной собственности, из которых не может быть образован земельный участок, отвечающий требованиям, установленным статьей 11.9 Земельного кодекса РФ.

Образование земельных участков выполнено с учетом требований установленных статьей 11.9 Земельного кодекса РФ, с соблюдением градостроительных норм и правил.

Так согласно пункту 1 статьи 11.9 Земельного кодекса РФ предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами.

Согласно градостроительному регламенту территориальной зоны ОД-1 подпункту 2.1 пункта 2 статьи 64 Решения Барнаульской городской Думы от 25.12.2019 N 447 об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа - города Барнаула Алтайского края предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, не подлежат установлению.

Образуемые земельные участки полностью расположены в границах третьей, четвертой, пятой, шестой подзоны приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Барнаул (Михайловка).

Образуемые земельный участки ЗУ1 и ЗУ2 частично расположены в границах санитарно-защитной зоны предприятий, сооружений и иных объектов с реестровым номером 22:63-6.5050.

Согласно положениям Генерального плана городского округа - города Барнаула Алтайского края на участке проектирования:

- особо охраняемые природные территории местного и регионального значения отсутствуют;
- объекты культурного наследия отсутствуют.

**1.2 Проектные предложения.
Протокол образования земельных участков**

Таблица 1

№ п/п	Источник образования		Сведения о частях земельных участков (территориях) включаемых в состав образуемого земельного участка	
	Кадастровый номер земельного участка (учетный номер кадастрового квартала)	Площадь (Р), м²	Обозначение	Площадь (Р), м²
:ЗУ1				
1	22:63:030320:37	14440	:37/п1	14440
2	22:63:030320	-	:Т/п1	2504
:ЗУ2				
1	22:63:030320:4	8010	:4/п1	8010
2	22:63:030320	-	:Т/п2	1955
:ЗУ3				
1	22:63:030320:24	3710	:24/п1	3710
2	22:63:030320	-	:Т/п3	364
Образование земельных участков				
№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Состав образуемых земельных участков	Площади частей исходных земельных участков и территорий, включаемых в состав образуемых земельных участков	
1	:ЗУ1	:37/п1 + :Т/п1	14440 м² + 2504 м² = 16944 м²	
2	:ЗУ2	:4/п1 + :Т/п2	8010 м² + 1955 м² = 9965 м²	
3	:ЗУ3	:24/п1 + :Т/п3	3710 м² + 364 м² = 4074 м²	

Ведомость образуемых земельных участков

Таблица 2

№ п/п	Обозначение образуемого земельного участка	Местоположение	Категория	Разрешенное использование	Способ образования	Площадь, м²
1	:ЗУ1	Российская Федерация, Алтайский край, г. Барнаул, проезд Балтийский 1-й №3	Земли населенных пунктов	объекты административного назначения, склады	Перераспределение с землями, государственная собственность на которые не разграничена	16944
2	:ЗУ2	Российская Федерация, Алтайский край, г. Барнаул, ул. Балтийская, дом 87	Земли населенных пунктов	Объекты административного назначения для оказания услуг населению (юридические консультации, страховые, нотариальные и риэлторские конторы, туристические агентства, рекламные агентства, копировальные центры, кредитно-финансовые учреждения и другие подобные объекты), в том числе встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные; офисные центры, бизнес-центры	Перераспределение с землями, государственная собственность на которые не разграничена	9965
3	:ЗУ3	Российская Федерация, Алтайский край, г. Барнаул, ул. Балтийская, 85	Земли населенных пунктов	Для строительства центра бытового обслуживания населения с магазином	Перераспределение с землями, государственная собственность на которые не разграничена	4074

Согласно пункту 3 статьи 11.2 Земельного кодекса РФ целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки.

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков принят как у исходных земельных участков.

Сведения о характерных точках границ образуемых земельных участков

Таблица

Обозначение образуемого земельного участка: ЗУ1		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
н1	599782,15	2379640,4
1	599782,48	2379652,54
2	599784,41	2379742,52
3	599784,03	2379742,53
4	599785,11	2379792,88
5	599785,91	2379830,28
6	599772,9	2379830,6
7	599696,99	2379832,26
8	599694,97	2379738,28
9	599694,05	2379698,21
10	599693,06	2379652,22
11	599692,85	2379642,23
12	599768,9	2379640,67
Обозначение образуемого земельного участка: ЗУ2		
н1	599888,23	2379638,02
1	599886,44	2379650,36
2	599873,35	2379740,69
3	599866,4	2379740,76
4	599784,41	2379742,52
5	599782,48	2379652,54
н2	599782,15	2379640,4
Обозначение образуемого земельного участка: ЗУ3		
н1	599873,34	2379740,7
1	599866,81	2379785,83
2	599857,68	2379786,62
3	599785,11	2379792,88
4	599784,03	2379742,53
5	599784,41	2379742,52
6	599866,4	2379740,76

1.3. Сведения о границах территории, в отношении которой разработан проект межевания.

Таблица 4








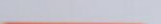
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	599888,23	2379638,02
2	599886,44	2379650,36
3	599873,35	2379740,69
4	599866,81	2379785,83
5	599857,68	2379786,62
6	599785,11	2379792,88
7	599785,91	2379830,28
8	599772,9	2379830,6
9	599696,99	2379832,26
10	599694,97	2379738,28
11	599694,05	2379698,21
12	599693,06	2379652,22
13	599692,85	2379642,23
14	599768,9	2379640,67
15	599782,15	2379640,4

1.4. Перечень нормативно-правовой документации

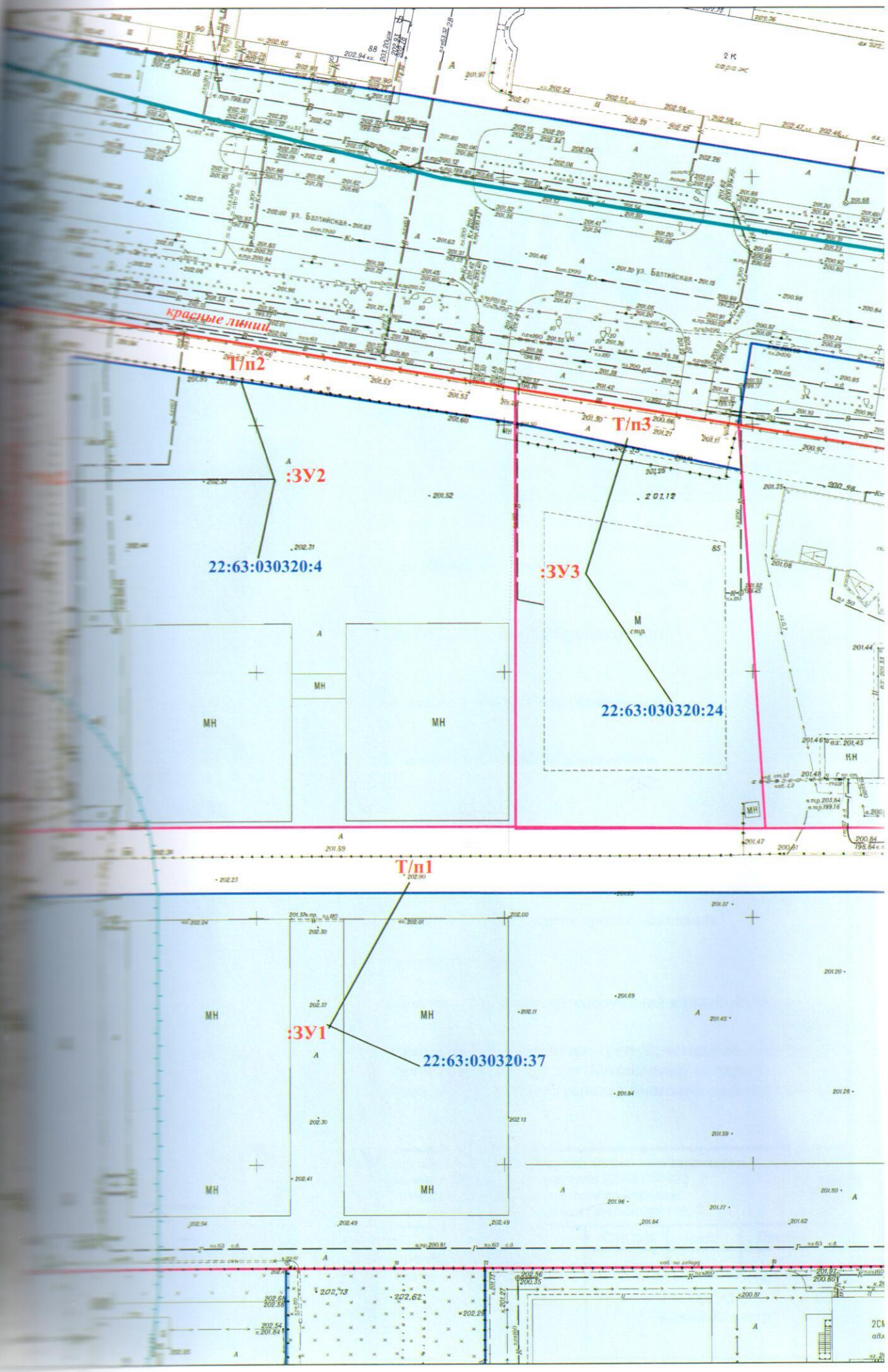
- 1) Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ
- 2) Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ
- 3) Правила землепользования и застройки городского округа - города Барнаула Алтайского края, утвержденные Решением БГД от 25.12.2019 N 447 (ред. от 04.12.2020 года).

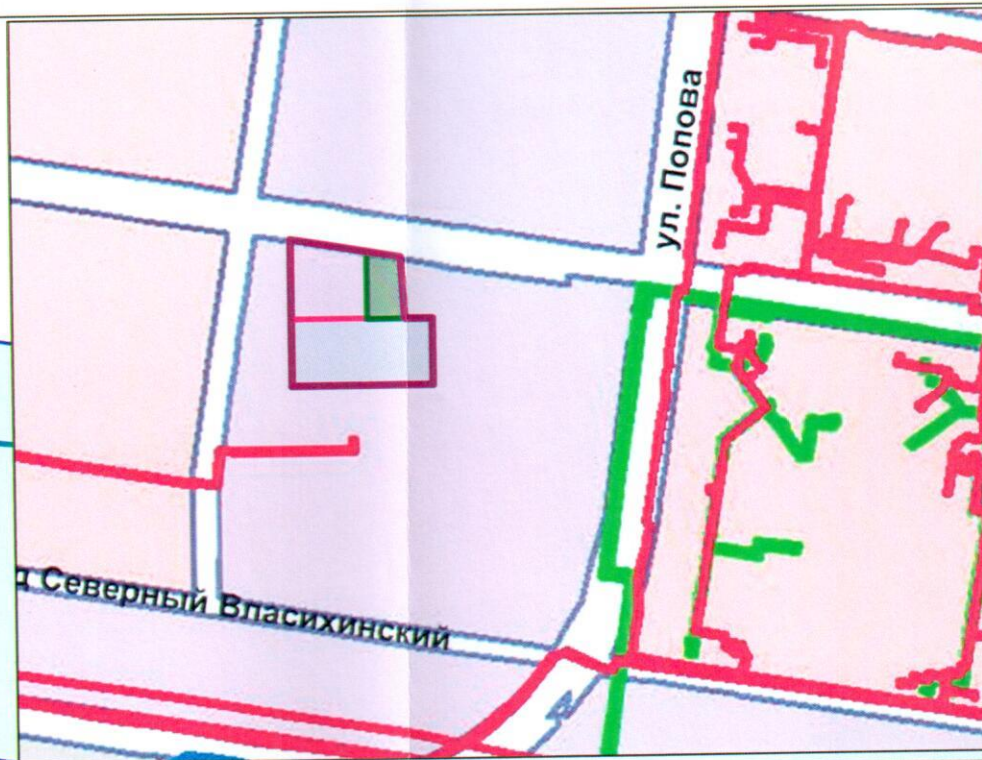


Условные обозначения






	обозначение образуемого земельного участка ЗУ1
	обозначение образуемого земельного участка ЗУ2
	обозначение образуемого земельного участка ЗУ3
	- обозначение территории, включаемой в состав образуемого земельного участка ЗУ2
	- обозначение территории, включаемой в состав образуемого земельного участка ЗУ3
	- обозначение территории, включаемой в состав образуемого земельного участка ЗУ1
	- границы земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН,
	- красные линии

<p>Проект по внесению изменений в проект межевания территории в границах кадастрового квартала 22:63:030320 в отношении земельных участков по адресам: улица Балтийская, 85, 87, проезд Балтийский I -й, 3</p>				
Изм.	Кол.уч.	Лист	Масштаб	Дата
Разраб.	Кирченко	12.00		
Проверил	Лочков	12.00		
Директор	Симонович	12.00		
<p>Чертеж проекта межевания Масштаб 1:1000</p>				
Стадия		Лист	Листов	
П		1	1	
<p>ООО "Алтай-Кадастр"</p>				

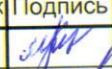






Условные обозначения

- :T/n2 - обозначение территории, включаемой в состав образуемого земельного участка ЗУ2
- :T/n3 - обозначение территории, включаемой в состав образуемого земельного участка ЗУ3
- :T/n1 - обозначение территории, включаемой в состав образуемого земельного участка ЗУ1
-  - обозначение земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН,
-  - красные линии
-  - граница территории, на которую разрабатывается проект межевания
-  - границы образуемых земельных участков
-  - граница санитарно-защитной зоны предприятий, сооружений и иных объектов

Образуемые земельные участки полностью расположены в границах третьей, четвертой, пятой и шестой подзоны приаэродромной территории аэродрома Барнаул (Михайловка) по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, Павловский тракт, 226, частично в границах санитарно-защитной зоны предприятий, сооружений и иных объектов.

Проект по внесению изменений в проект межевания территории в границах кадастрового квартала 22:63:030320 в отношении земельных участков по адресам: улица Балтийская, 85, 87, проезд Балтийский 1-й, 3						Стадия		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Лист		
Разраб.	Кириченко				12.10	1		
Проверил	Лочкова				12.10	1		
Директор	Симоненко				12.10	1		
Чертеж проекта межевания (материалы по обоснованию)						Листов		
Масштаб 1:1000						1		
						ООО "Алтай-Кадастр"		

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 08.06.2021 г., поступившего на рассмотрение 09.06.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Объект недвижимости:

(вид объекта недвижимости)

Лист 1

Всего листов раздела 1: 1

Всего разделов: 1

Всего листов выписки: 1

Выписка № 99/2021/397804067

Дата выдачи:

22:63:030320:24

Код объекта кадастра:

22:63:030320

Дата выдачи кадастрового номера:

10.07.2009

Государственный учетный номер:

данные отсутствуют

Адрес:

Российская Федерация, Алтайский край, г. Барнаул, ул. Балтийская, 85

Площадь:

3710 +/- 8 кв. м

Стоимость, руб.:

18091889.2

Объекты недвижимости расположенных в пределах земельного участка:

22:63:030320:48

Объекты недвижимости, из которых образованы объекты недвижимости:

данные отсутствуют

Объекты недвижимости образованных объектов недвижимости:

данные отсутствуют

Объекты недвижимости в состав земельного участка:

Подписи регистраторов:

полное наименование должности

подпись

ФГИС ЕГРН

инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		
(вид объекта недвижимости)		
Листы: Листы 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____
Выписка № 99/2021/397804067		Всего листов выписки: _____
Дата выдачи: _____		22:63:030320:24
Сведения о земельном участке:	данные отсутствуют	
Сведения о предоставлении акта и (или) заключении договора, подтверждающего предоставление в соответствии с законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для размещения жилого дома социального использования, жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель государственной собственности на территории:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении земельных участков:	данные отсутствуют	
Сведения об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Сведения о видах разрешенного использования:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.	
Сведения о владельце:	Кириченко Мария Николаевна	
Сведения о регистраторе:	ФГИС ЕГРН	
Подпись и наименование должности:	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2

(вид объекта недвижимости)	
Листа 2	Всего листов раздела 2: _____
№ 002/2021/397804067	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____	
22:63:030320:24	
Сведения о правообладателе(х):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют
Сведения о государственной регистрации права:	2.1. не зарегистрировано
Сведения об обременении объекта недвижимости:	
Аренда (в том числе, субаренда):	Аренда (в том числе, субаренда)
Государственной регистрации:	25.10.2019
Государственной регистрации:	22:63:030320:24-22/001/2019-2
Сведения об установлении ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	на 3 года 8 месяцев
Сведения о лице, которому установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Макаленко Виктор Николаевич
Сведения о государственной регистрации:	'Договор аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена' №371-а от 15.10.2019
Сведения о записи в Едином государственном реестре недвижимости:	не зарегистрировано
Сведения о порядке права требования:	данные отсутствуют
Сведения о записи в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
Сведения о решении об изъятии объекта недвижимости для государственных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
Сведения о записи о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о государственной регистрации права (перехода, ограничения права, обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости):	данные отсутствуют
Сведения о государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, иного заинтересованного лица:	данные отсутствуют
Сведения о государственной регистрации перехода, ограничения права на земельный участок из земель государственной собственности:	
Подпись	ФГИС ЕГРН
Подпись	подпись
Подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

(вид объекта недвижимости)			
Лист 3.2	Всего листов раздела 3.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
ИНН/ОГРН 397804067		22:63:030320:24	

Координаты				Описание закрепления на местности		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
№	Y						
3	3			4		5	
2379740.76				данные отсутствуют		данные отсутствуют	
2379786.62				данные отсутствуют		данные отсутствуют	
2379792.88				данные отсутствуют		данные отсутствуют	
2379742.53				данные отсутствуют		данные отсутствуют	
2379742.52				данные отсутствуют		данные отсутствуют	

подпись	ФГИС ЕГРН
инициалы, фамилия	

М.П.