

Общество с ограниченной ответственностью «ГеоРусь»

КПП 100101001, ИНН 1001285784

Юр. адрес: 185030, РК, г. Петрозаводск, ул. Муезерская, д. 906, 12

Факт. адрес: РК, г. Лахденпохья, ул. Красноармейская, д.6, оф.2

Тел. 8911 438 84 17; 8921 226 47 83

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «Рыбное хозяйство Гонганалицкое»  
Адрес: 186141, Республика Карелия, Пряжинский муниципальный район, Крошнозерское сельское поселение, с. Крошнозеро, ул. Заводская, д. 12, помещ. 2

Утверждено:

№ \_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2024 г.

### ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

**«Определение местоположения границ образуемого земельного участка  
в кадастровом квартале 10:21:0110108, путем перераспределения существующего  
земельного участка с кадастровым номером 10:21:0110108:15,  
расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Пряжинский  
район, Крошнозерское сельское поселение, с. Крошнозеро, ул. Заводская, д.12»**

Директор: \_\_\_\_\_ /Бузенков П.С./

Кадастровый инженер: \_\_\_\_\_ /Воробьев В.В./



2024 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

Основная часть проекта межевания территории:	3
1. Общая часть	4-5
2. Формирование земельного участка	6
3. Основные показатели по проекту межевания	7-11
Графические материалы:	12
Чертеж межевания территории	13
Схема расположения земельных участков	14
Приложение	15-18

**Основная часть проекта межевания территории**

## 1. Общая часть

Перераспределяемый земельный участок расположен на территории села Крошнозеро Крошнозерского сельского поселения района Пряжинского национального муниципального района Республики Карелия.

В соответствии с пунктом 4 статьи 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации в границах элемента планировочной структуры общественно деловой застройки, за исключением образования земельного участка для целей, предусмотренных статьей 13 Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ, образования земельного участка для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, не являющихся линейными объектами, а также перераспределения земельного участка в целях его увеличения для наиболее рационального использования как участка так и объекта на нем.

Подготовка проекта межевания территории осуществлена в виде отдельного документа.

При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ изменяемых земельных участков осуществлено в соответствии с градостроительными регламентами, действующими на территории Крошнозерского сельского поселения и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами.

В качестве исходных данных для разработки проекта межевания части кадастрового квартала были использованы:

1. Федеральный закон от 29.12.2004г. №191-ФЗ (с изменениями и дополнениями) "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации";

2. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004г. №190-ФЗ (с изменениями и дополнениями);

3. Федеральный закон от 13.07.2015г. №218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (с изменениями и дополнениями);

4. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001г. №136-ФЗ (с изменениями и дополнениями);

5. Свод правил СП 42.13330.2011 "СНиП 2.07.01-89\*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" (актуализированная редакция);

6. Карта градостроительного зонирования территории Крошнозерского сельского поселения Пряжинского национального муниципального района.

7. Правила землепользования и застройки территорий Крошнозерского сельского поселения Пряжинского национального муниципального района.

8. Инженерные изыскания, выполненные в 2024 г. в системе координат Республики Карелия (МСК -10)

9. Сведения из единого государственного реестра недвижимости.

10. Письмо Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) от 21.11.2023 г. № 14-10781-ТГ/23.

В соответствии с пунктом 1 статьи 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации, элементами планировочной структуры являются кварталы, микрорайоны и иные элементы.

С учетом положений пункта 1 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проекта межевания территории осуществлена на часть территории кадастрового квартала.

Проект межевания территории подготовлен на часть территории кадастрового квартала 10:21:0110108. Проектом межевания предусмотрено сформировать земельный участок :ЗУ1, состоящего из следующих частей: Т/п1 и :15/п1, путем перераспределения существующего земельного участка с кадастровым номером 10:21:0110108:15 с землями находящимся в государственной или муниципальной собственности, расположенного на территории Российской Федерации, Республики Карелия, Пряжинского район, Крошнозерского сельского поселения, с. Крошнозеро, ул. Заводская, д.12. В соответствии с градостроительным

регламентом Правил землепользования и застройки Крошнозерского сельского поселения Пряжинского национального муниципального района часть территории данного кадастрового квартала попадает в территориальную зону СХ-1 – зону сельскохозяйственного использования.

## 2. Формирование земельного участка

В соответствии со сведениями государственного кадастра недвижимости в пределах границ проектируемого объекта публичные сервитуты не установлены.

Границы зон действия публичных сервитутов проектом не предусмотрены. Обременения в границах проектирования (охранные зоны линейных объектов инженерной инфраструктуры) отсутствуют.

В пределах границ проектируемого земельного участка объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр, либо выявленные объекты культурного наследия отсутствуют. В соответствии с этим границы территорий объектов культурного наследия на чертеже межевания территории не отображены. Границы территорий объектов культурного наследия в проекте не разрабатываются.

Красные линии градостроительным регламентом установлены, отступ при формировании земельного участка составляет 5 метров.

Сведения о формировании границ земельного участка, выполненного в рамках настоящего проекта межевания территории приведены в таблице 1.

Каталог координат характерных точек границ земельных участков для данного объекта указаны в системе координат МСК-10.

Таблица 1 - Каталог координат характерных точек границ земельных участков

Характерная точка	Абцисса (X), м	Ордината (Y), м	Горизонтальное проложение, м
1	2	3	4
:ЗУ1			
н1	325946.21	1460211.71	21.32
2	325923.26	1460220.88	40.17
3	325882.73	1460239.60	40.36
4	325864.58	1460247.99	5.43
5	325879.22	1460255.62	19.54
6	325891.11	1460257.47	4.96
7	325885.13	1460270.32	13.08
17	325896.62	1460285.49	14.05
18	325907.08	1460275.28	21.74
19	325909.99	1460272.45	3.59
20	325912.72	1460266.56	1.96
21	325925.96	1460259.16	2.46
8	325942.46	1460249.93	17.02
9	325955.24	1460241.24	23.72
н10	325961.63	1460236.54	3.99

### 3. Основные показатели по проекту межевания

Сведения о формировании границ земельного участка, выполненного в рамках настоящего проекта межевания территории: сведения об адресе, площади, разрешенном использовании и категории земель приведены в таблице 2.

Таблица 2

№ п / п	Условный номер	Местоположение	Категория	Разрешенное использование	Площадь, кв. м.
1	:ЗУ1	Российская Федерация, Республика Карелия, Пряжинский район, Крошнозерское сельское поселение, с. Крошнозеро, ул. Заводская, д.12	Земли населенных пунктов	для эксплуатации здания конторы	2960

Сформированные границы земельных участков позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объекта.

Земельный участок, сформированный настоящим проектом определен для его оформления и признания его объектом недвижимости в установленном законом порядке.

В целях формирования единообразной практики по вопросу образования земельных участков Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии подготовила письмо от 21.11.2023 г. № 14-10781-ТГ/23.

В соответствии с пунктом 3 статьи 11.2 ЗК целевым назначением, использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Таким образом, вид разрешенного использования образуемых земельных участков, указанный в межевом плане, должен соответствовать виду разрешенного использования исходного земельного участка (исходных земельных участков), из которого (которых) при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются иные земельные участки. Исключение из данного правила составляют только случаи, предусмотренные федеральными законами. К числу таких случаев не относится образование земельных участков в территориальной зоне, для которой градостроительным регламентом не установлен вид разрешенного использования исходного земельного участка.

NN/пп	Наименование вида использования*	Описание вида разрешенного использования земельного участка*	Код вида разрешенного использования*
<b>A.</b>	<b>Основные виды разрешенного использования</b>		
	Сельскохозяйственное использование	- Ведение сельского хозяйства. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами	1.0

	1.1 - 1.20, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	
Растениеводство	- Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур. - Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.2 - 1.6	1.1
Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	- Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных и иных сельскохозяйственных культур	1.2
Овощеводство	- Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц	1.3
Садоводство	- Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур	1.5
Животноводство	- Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.8 - 1.11, 1.15, 1.19, 1.20	1.7
Птицеводство	- Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих; - размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения	1.10



	животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства; - разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	
Свиноводство	- Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением свиней; - размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; - разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	1.11
Пчеловодство	- Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых; - размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведения иных полезных насекомых; - размещение сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства	1.12
Рыбоводство	- Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); - размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры)	1.13
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	- Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции	1.15
Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	- Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства	1.16
Обеспечение сельскохозяйственного производства	- Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства	1.18
Сенокосшение	- Косшение трав, сбор и заготовка сена	1.19
Выпас сельскохозяйственных животных	- Выпас сельскохозяйственных животных	1.20

животных			
Коммунальное обслуживание	- Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2		3.1
Земельные участки (территории) общего пользования	- Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2		12.0
<b>Б. Условно разрешенные виды использования</b>			
Не установлены			
<b>В. Вспомогательные виды разрешенного использования</b> (допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.)			
Не установлены			

\*(согласно Приказу Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»)

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства**

Параметры разрешенного строительства	Минимальные	Максимальные
<b>Предельные размеры земельных участков:</b>		
<i>Для размещения зданий и сооружений</i>	не устанавливается	не устанавливается
<i>Для линейных объектов</i>	не устанавливается	не устанавливается
<b>Минимальные отступы от границ земельных участков</b>		
<i>Для размещения зданий и сооружений</i>		
От границы земельного участка со стороны улицы (красной линии)	5 метров**	—
От границы земельного участка со стороны соседнего участка, переулка, проезда	3 метра**	—
<i>Для линейных объектов – не устанавливается</i>		
<b>Процент застройки в границах земельного участка</b>		
<i>Для размещения зданий и сооружений</i>	—	80%
<i>Для линейных объектов</i>	не устанавливается	не устанавливается
<b>Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений</b>		
<i>Для размещения зданий и сооружений</i>		
максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений	—	не устанавливается
предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий	—	не устанавливается
<i>Для линейных объектов – не устанавливается</i>		

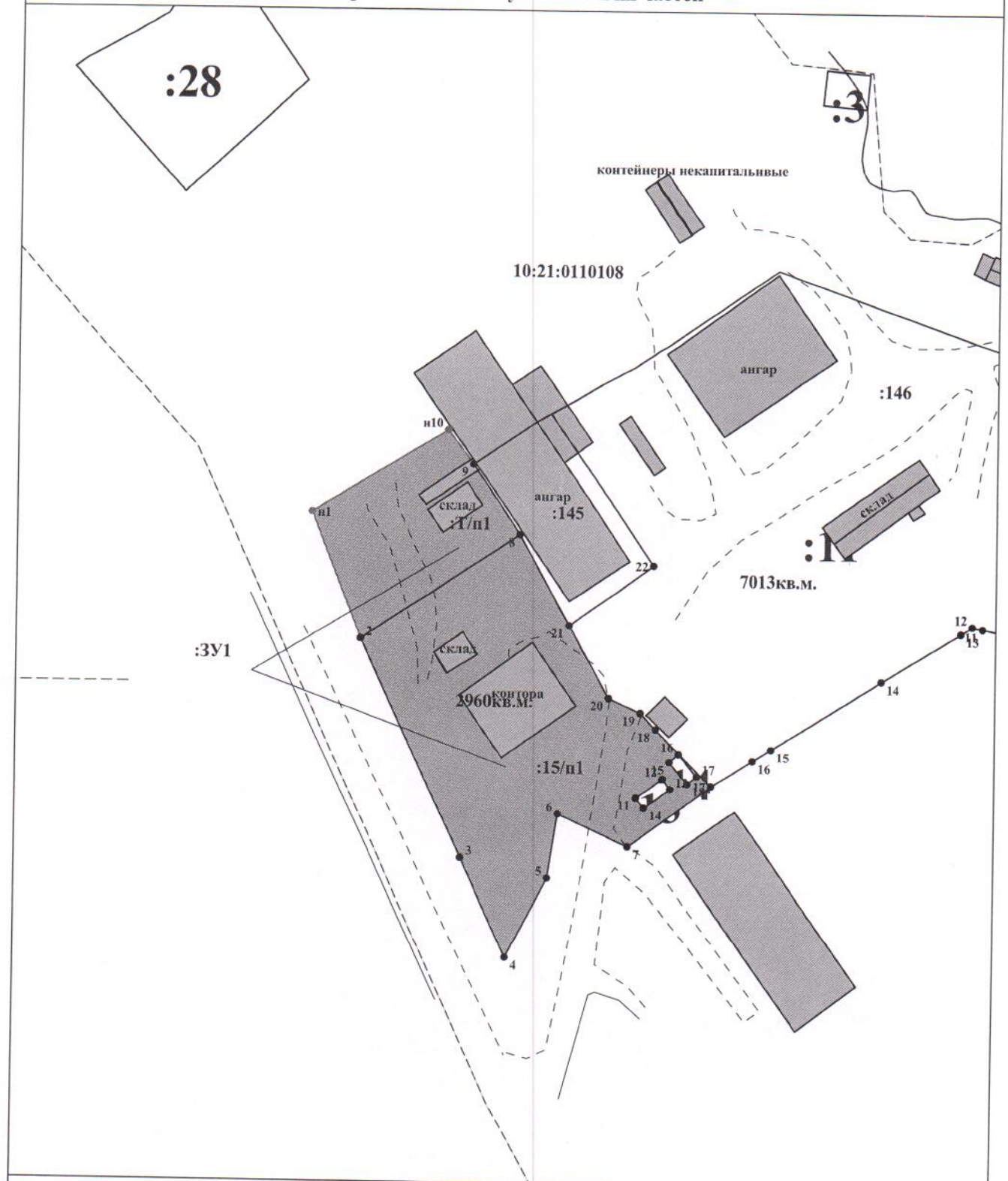
\*\*При размещении новых объектов капитального строительства следует учитывать требования к противопожарным расстояниям между зданиями и сооружениями Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности"

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в главе 4 Части II Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Графические материалы**

## ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Чертеж земельных участков и их частей



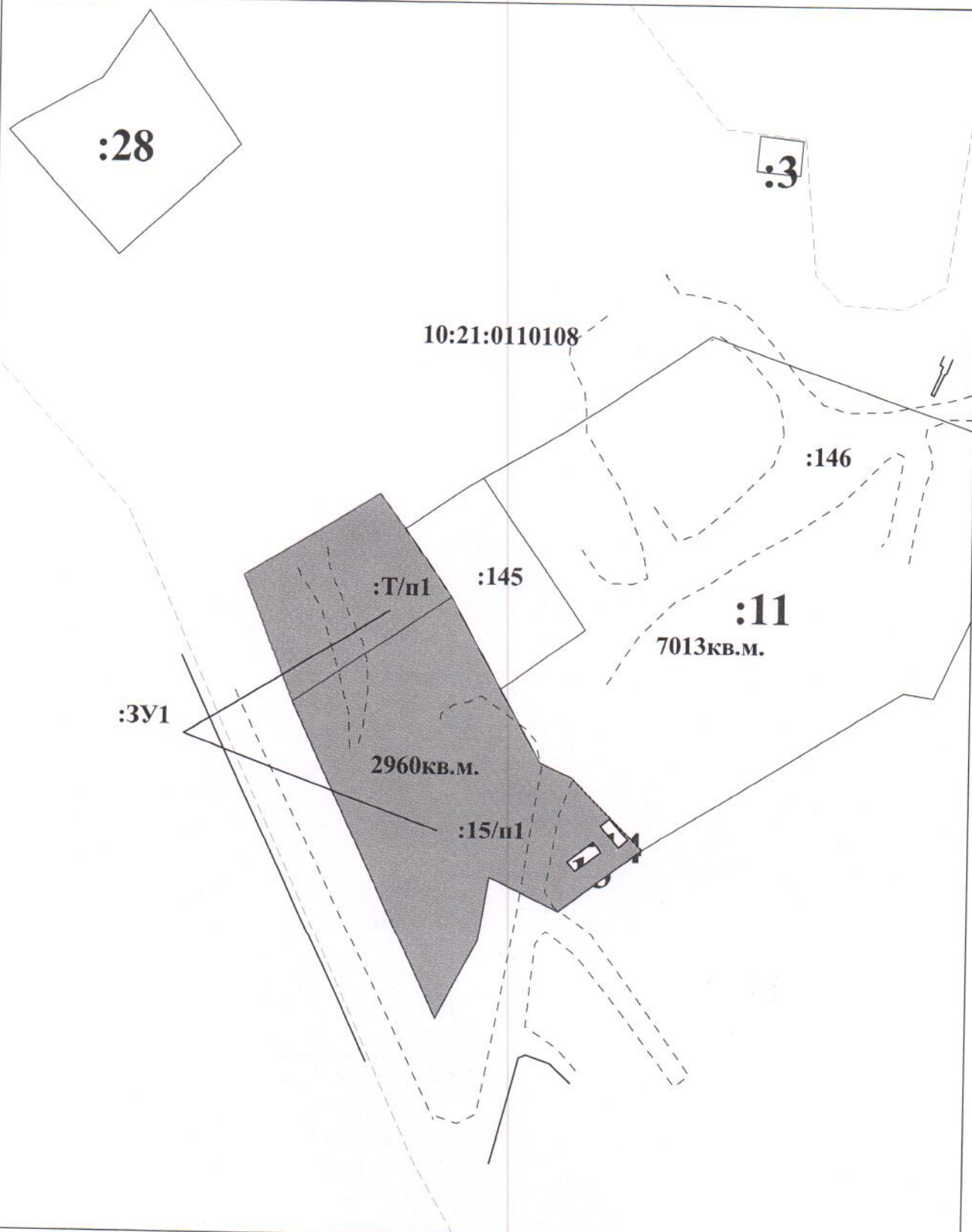
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

Масштаб 1:1000

- — — — — - земельный участок
- — — — — - части земельного участка
- — — — — - существующие линейные объекты
- - - - - - планируемые линейные объекты
- — — — — - охранная зона объекта

# ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

## Схема расположения земельных участков



### УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- - земельный участок
- - - - граница кадастрового квартала

53:17:0120203 - номер кадастрового квартала

Масштаб 1:1000

**Приложения**

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000  
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22  
e-mail: [rosreestr@rosreestr.ru](mailto:rosreestr@rosreestr.ru), <http://www.rosreestr.gov.ru>

21.11.2023 № 14-10781-ТГ/23

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Территориальные органы Росреестра

Управление Росреестра  
по Северо-Кавказскому  
федеральному округу

Государственный комитет  
по государственной регистрации  
и кадастру Республики Крым

Управление государственной  
регистрации права и кадастра  
Севастополя

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии в целях формирования единообразной практики по вопросу образования земельных участков сообщает.

1. О случае, когда вид разрешенного использования исходного земельного участка не соответствует градостроительному регламенту, установленному для территориальной зоны, в границах которой будут расположены образуемые земельные участки.

Согласно пункту 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК) правовой режим земель и земельных участков определяется соответствии с федеральными законами исходя из их принадлежности к той или иной категории земель и разрешенного использования.

В соответствии с пунктом 3 статьи 11.2 ЗК целевым назначением использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки, **за исключением случаев, установленных федеральными законами.**

Таким образом, вид разрешенного использования образуемых земельных участков, указанный в межевом плане, должен соответствовать виду разрешенного использования исходного земельного участка (исходных земельных участков), из которого (которых) при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются иные земельные участки. Исключение из данного правила составляют только случаи, предусмотренные федеральными законами. К числу таких случаев **не относится** образование земельных участков в территориальной зоне, для которой градостроительным регламентом не установлен вид разрешенного использования исходного земельного участка.

Соответственно, в указанной ситуации вид разрешенного использования образуемых земельных участков должен совпадать с видом разрешенного использования исходного земельного участка (исходных земельных участков).

Таким образом, отсутствие в градостроительном регламенте, утвержденном применительно к территориальной зоне, вида разрешенного использования



## Земельный участок

Дата обновления информации: 05.10.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

### Общая информация

Вид объекта недвижимости Земельный участок

Статус объекта Актуально

Кадастровый номер 10:21:0110108:15

Дата присвоения  
кадастрового номера 28.12.2010

Форма собственности Частная

### Характеристики объекта

Адрес (местоположение) Республика Карелия, Пряжинский район, с. Крошнозеро, ул. Заводская, д. 12

Площадь, кв.м 2195

Категория земель Земли населенных пунктов

Вид разрешенного  
использования Для эксплуатации здания конторы

### Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость 941817.18  
(руб)

Дата определения 01.01.2022

Дата внесения 16.02.2023

### Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

**Вид, номер и дата государственной  
регистрации права**

Собственность  
№ 10:21:0110108:15-10/032/2019-1  
от 01.02.2019

**Ограничение прав и обременение объекта  
недвижимости**

Ограничения прав на земельный участок,  
предусмотренные статьей 56 Земельного  
кодекса Российской Федерации  
отсутствует

Прочие ограничения прав и обременения  
объекта недвижимости  
отсутствует

Ограничения прав на земельный участок,  
предусмотренные статьей 56 Земельного  
кодекса Российской Федерации  
отсутствует

Ограничения прав на земельный участок,  
предусмотренные статьей 56 Земельного  
кодекса Российской Федерации  
отсутствует