

Утверждено Постановлением
Администрации Прионежского
муниципального района
от 02.12.2025 № 1209

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
Земельного участка площадью 1699 кв.м.,
расположенного в границах кадастрового квартала
10:20:0010707 по адресу:
Российская Федерация, Республика Карелия,
Прионежский муниципальный район,
Шуйское сельское поселение,
ст. Шуйская, ул. Сосновая, д. 6

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ утверждаемая

Индивидуальный предприниматель

Кадастровый инженер



Малеревич Н.И.

Малеревич Н.И.

г.Петрозаводск, 2025

СОСТАВ ПРОЕКТА

СОДЕРЖАНИЕ		№ страницы чертежа
Часть 1	Основная часть (утверждаемая)	
	ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ	
	1. Введение	
	2. Цели и задачи разработки проекта межевания	
	3. Исходные данные	
	4. Опорно-межевая сеть на территории проектирования	
	5. Формирование земельного участка под многоквартирным домом	
	6. Список используемой литературы	
	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	
	Чертеж межевания территории М 1:2500	
Часть 2	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	
	Чертеж межевания территории М 1:2500	

Основная часть (утверждаемая)

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

1. Введение

Проект межевания территории многоквартирного дома, расположенного по адресу: Республика Карелия, Прионежский муниципальный район, ст. Шуйская, ул. Сосновая, д. 6, разработан в виде отдельного документа в соответствии с договором подряда №55-2025 на выполнение кадастровых работ от 21.05.2025.

Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемого земельного участка под многоквартирным домом.

При разработке проекта межевания использовались:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
3. Постановление Правительства Российской Федерации от 02.04.2022 №575 «Об особенностях 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»;
4. Постановление Правительства Российской Федерации от 02.02.2024 №112 «Об утверждении Правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных

частей такой документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения».

5. Федеральный закон от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (с изменениями и дополнениями);

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

7. Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06.10.2003 № 131-ФЗ (с изменениями и дополнениями);

8. Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность";

9. Приказ Министерства строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики РК от 25.04.2016 № 111 «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Карелия»;

10. Приказ Росреестра от 23.10.2020 N П/0393 "Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места";

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 чертежи межевания территории.

Текстовая часть проекта межевания территории включает в себя:

- 1) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования;
- 2) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;
- 3) вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом;
- 4) целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков);
- 5) сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, определяются в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных в соответствии с настоящим Кодексом для территориальных зон.
6. На чертежах межевания территории отображаются:

1) границы планируемых (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории) и существующих элементов планировочной структуры;

2) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории в соответствии с пунктом 2 части 2 настоящей статьи;

3) линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

4) границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;

5) границы публичных сервитутов.

При подготовке проекта межевания территории в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков их местоположение, границы и площадь определяются с учетом границ и площади лесных кварталов и (или) лесотаксационных выделов, частей лесотаксационных выделов.

Материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя чертежи, на которых отображаются:

1) границы существующих земельных участков;

2) границы зон с особыми условиями использования территорий;

3) местоположение существующих объектов капитального строительства;

4) границы особо охраняемых природных территорий;

5) границы территорий объектов культурного наследия;

6) границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов

2. Цели и задачи разработки проекта межевания

Цель разработки проекта межевания территории — определение местоположения границ образуемого земельного участка под многоквартирным домом с кадастровым номером 10:20:0010707:32, расположенного по адресу: Республика Карелия, р-н. Прионежский, ст. Шуйская, ул. Сосновая, д. 6.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

1. Определение границ земельного участка, предназначенного для размещения и эксплуатации многоквартирного дома и прилегающей территории.
2. Определение местоположения границ земельного участка, а также зданий, строений, расположенных на земельном участке.
3. Установление вида разрешенного использования образуемого земельного участка.
4. Соблюдение общественных, частных интересов и прав, затрагиваемых при формировании земельного участка для размещения многоквартирного дома.

3. Исходные данные

1. Геодезическая съемка 1:500.
2. Кадастровый план территории кадастрового квартала 10:20:0010707 (№КУВИ-001/2025-137086843 от 09.07.2025).
3. Правила землепользования и застройки Шуйского сельского поселения, утвержденные Решением Совета Прионежского муниципального района № 2 от 22.07.2025 г.

4. Опорно-межевая сеть на территории проектирования

На территории проектирования существует установленная система геодезической сети для определения координат земной поверхности с

использованием спутниковых систем (МСК-10). Проект межевания выполнен в системе координат, установленной на территории проектирования.

Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям выполнения кадастровых работ для установления границ земельных участков на местности.

5. Формирование земельного участка под многоквартирным домом

Проектом предусматривается формирование земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом и территорией для его обслуживания.

Границы земельного участка сформированы с учетом фактического землепользования и с учетом сведений о границах земельных участков, расположенных в кадастровом квартале 10:20:0010707.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Шуйского сельского поселения, утвержденные Решением Совета Прионежского муниципального района № 2 от 22.07.2025 г., образуемый земельный участок расположен в кадастровом квартале 10:20:0010707, на территории ст. Шуйской Прионежского района Республики Карелия, на землях населенных пунктов в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1). Вид разрешенного использования земельного участка: Малоэтажная многоквартирная жилая застройка.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Шуйского сельского поселения для территориальной зоны «Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)» установлены основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также предельные параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)
Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

NN/ пп	Наименование вида использования
А.	Основные виды разрешенного использования
	<p>Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1) Малозэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1) Блокированная жилая застройка (код 2.3) Для ведения личного подсобного хозяйства (код 2.2) Ведение садоводства (код 13.2) Магазины (код 4.4) Здравоохранение (код 3.4) Включая виды разрешенного использования: - амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1) - стационарное медицинское обслуживание (код 3.4.2) Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3) Коммунальное обслуживание (код 3.1) Включая виды разрешенного использования: - предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1) - административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (код 3.1.2) Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0) Включая виды разрешенного использования: - улично-дорожная сеть (код 12.0.1) - благоустройство территории (код 12.0.2) Хранение автотранспорта (код 2.7.1)</p>
Б.	Условно разрешенные виды использования
	<p>Стоянки транспорта общего пользования (код 7.2.3) Размещение автомобильных дорог (код 7.2.1) Общежития (код 3.2.4) Гостиничное обслуживание (код 4.7) Туристическое обслуживание (код 5.2.1) Охота и рыбалка (код 5.3) Бытовое обслуживание (код 3.3) Культурное развитие (код 3.6) Включая виды разрешенного использования: - объекты культурно-досуговой деятельности (код 3.6.1) - парки культуры и отдыха (код 3.6.2) Религиозное использование (код 3.7) Включая виды разрешенного использования: - осуществление религиозных обрядов (код 3.7.1) - религиозное управление и образование (код 3.7.2) Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2) Площадки для занятий спортом (код 5.1.3) Оборудованные площадки для занятий спортом (код 5.1.4) Деловое управление (код 4.1) Оказание услуг связи (код 3.2.3) Банковская и страховая деятельность (код 4.5) Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1) Склады (код 6.9) Связь (код 6.8) Овощеводство (код 1.3) Служебные гаражи (код 4.9)</p>
В.	Вспомогательные виды разрешенного использования

(допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.)
Хранение автотранспорта (код 2.7.1)
Ведение огородничества (код 13.1)

Предельные параметры использования земельных участков (ЗУ) и объектов капитального строительства (ОКС) для жилых зон

Группы видов разрешенного использования ЗУ и ОКС	Параметры					
	Предельные площади земельных участков	Максимальный процент застройки	Максимальное количество надземных этажей	Предельная высота	Минимальные отступы от границ земельных участков	Минимальная ширина ЗУ
Жилая застройка						
Ведение личного подсобного хозяйства	1500 — 2500 кв.м	60%	Не более 3-х, включая мансардный этаж	12 м	5 м от красных линий улиц, 3 м от красных линий проездов и прочих границ земельного участка	12 м
Малозэтажные индивидуальные жилые дома	600 — 1500 кв.м	60%	Не более 3-х, включая мансардный этаж	12 м	5 м от красных линий улиц, 3 м от красных линий проездов и прочих границ земельного участка	12 м
Малозэтажные блокированные дома (количество блоков от 2 до 10)	200 — 800 кв.м. (для каждого блока)	60%	Не более 3-х, включая мансардный этаж	12 м	5 м от красных линий улиц, 3 м от красных линий проездов и прочих границ земельного участка. Минимальные отступы от границ земельного участка при строительстве и реконструкции жилых домов блокированной застройки в месте примыкания с соседним блоком — 0 м.	16 м
Малозэтажные многоквартирные дома	1000 — 3000 кв.м	60%	Не более 4 этажей, включая мансардный этаж	16 м	2 м, если иное не предусмотрено действующим законодательством РФ	16 м
Среднеэтажные многоквартирные дома	1000 — 3000 кв.м	60%	Не более 8 этажей, включая мансардный этаж	30 м	5 м, если иное не предусмотрено действующим законодательством РФ	16 м
Садовые дома	600 — 1500 кв.м	60%	Не более 3-х, включая мансардный этаж	12 м	5 м от красных линий улиц, 3 м от красных линий проездов и прочих границ земельного участка	12 м

Нежилая застройка						
Административные, общественные, торговые здания, а также учреждения образования и здравоохранения	200 — 2000 кв.м	80%	Не более 5-и, включая мансардный этаж	18 м	1 м, если иное не предусмотрено действующим законодательством РФ	14 м
Дома охотника и рыболова	600 — 1500 кв.м	60%	Не более 3-х, включая мансардный этаж	12 м	5 м от красных линий улиц, 3 м от красных линий проездов и прочих границ земельного участка	12 м
Дома отдыха, базы отдыха	1500 — 20000 кв.м	60%	Не более 3-х, включая мансардный этаж	12 м	5 м от красных линий улиц, 3 м от красных линий проездов и прочих границ земельного участка	16 м
Производственные здания, строения, сооружения	1000 — 5000 кв.м	80%	Не более 5-и, включая мансардный этаж	18 м	1 м, если иное не предусмотрено действующим законодательством РФ	16 м
Спортивные здания, строения, сооружения	100 — 15000 кв.м	80%	Не более 3-х, включая мансардный этаж	12 м	1 м, если иное не предусмотрено действующим законодательством РФ	Не устанавливается
Гостиничное обслуживание	600-3000 кв.м	60%	Не более 3-х, включая мансардный этаж	12 м	5 м от красных линий улиц, 3 м от красных линий проездов и прочих границ земельного участка	12 м
Гараж	Не подлежит установлению	80%	Не подлежит установлению	4 м. от уровня земли до карнизного свеса, 4,5 м при плоской кровле от уровня земли до верха парапета или не стропильной конструкции	1 м, если иное не предусмотрено действующим законодательством РФ	Не подлежит установлению
Коммунальное обслуживание	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению
Не предусматривающие строительство ОКС						

Виды разрешенного использования, не предусматривающие строительство ОКС	100 — 500 кв.м	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается	Не устанавливается
---	----------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

Предельные параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства в данной территориальной зоне для вида разрешенного использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» установлены предельный минимальный размер земельного участка 1000 кв.м., предельный максимальный размер земельного участка 3000 кв.м.

На образуемом земельном участке (:ЗУ1) расположено здание (многоквартирный дом) с кадастровым номером 10:20:0010707:32, по адресу Республика Карелия, Прионежский район, ст. Шуйская, ул. Сосновая, д. 6, а также хозяйственный постройки (бани, сараи, гаражи) относящиеся к вспомогательным строениям и необходимые для удовлетворения потребностей жильцов многоквартирного дома.

Согласно правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением правительства РФ от 13.08.2006 №491, в состав общего имущества включаются:

земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Принцип расчета площадей земельных участков объектов проектирования и формирования границ основан на необходимости создания благоприятной среды проживания, обеспечения гражданских прав, условий доступа к объектам, их содержания и обслуживания.

В процессе подготовки проекта межевания территории было выявлено, что фактическое землепользование под многоквартирным жилым домом составляет 1699 кв.м.

Местоположение земельного участка определялось в соответствии с фактическим использованием, то есть теми границами, в которых собственник использует земельный участок последнее время. Данные границы земельного участка существуют на местности более пятнадцати лет и закреплены с использованием природных объектов и объектов искусственного происхождения (дорога, забор, строения), данные объекты позволяют однозначно определить границы земельного участка.

Обеспечение доступа (прохода или проезда от земель общего пользования, земельных участков общего пользования, территорий общего пользования) к образуемому земельному участку осуществляется посредством земель общего пользования.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН) границы особо охраняемых природных территорий и границы территорий объектов культурного наследия отсутствуют.

При этом по сведениям ЕГРН на часть образуемого участка установлена охранный зона инженерных коммуникаций (Зона охраны искусственных объектов) реестровый номер 10:20-6.27 (учетный номер 10.20.2.63), наименование «Охранный зона объекта электросетевого хозяйства - ВЛ-6 кВ Л-21-7».

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

Условный номер земельного участка :ЗУ1

Площадь земельного участка 1699 кв.м.

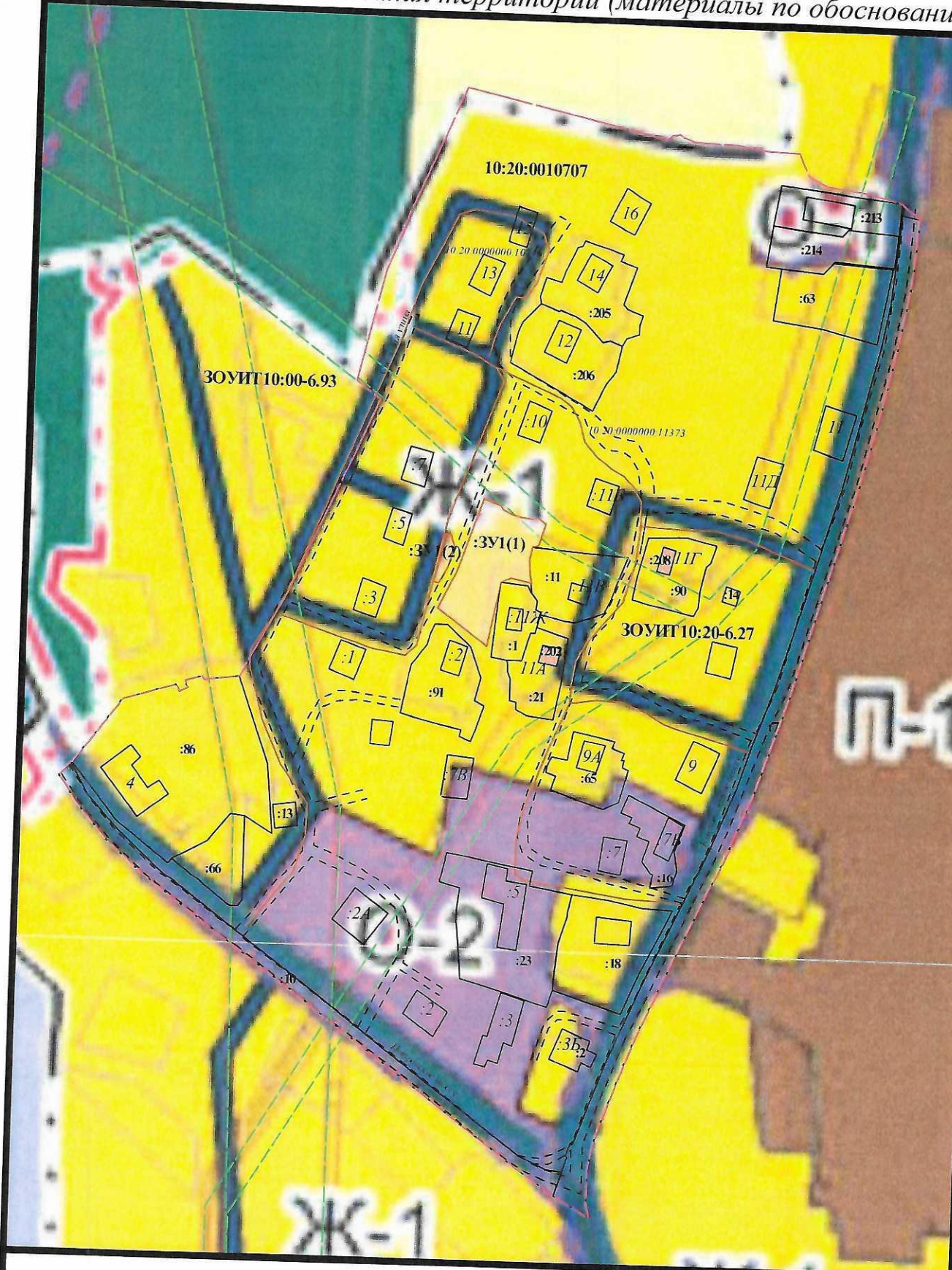
Система координат МСК-10

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
:ЗУ1(1)		
н1	361928.11	1516231.62
н2	361925.44	1516239.39
н3	361923.67	1516241.08
н4	361921.79	1516245.29
н5	361920.61	1516249.95
н6	361919.54	1516255.63
н7	361919.96	1516257.38
н8	361917.72	1516261.51
н9	361907.57	1516257.77
н10	361907.36	1516255.02
н11	361901.14	1516254.05
н12	361893.95	1516254.55
н13	361890.42	1516255.27
н14	361892.49	1516245.43
н15	361890.33	1516241.15
н16	361861.77	1516234.72
н17	361878.41	1516210.77
н18	361894.89	1516219.68
:ЗУ1(2)		
н19	361890.15	1516208.64
н20	361911.71	1516213.98
н21	361910.75	1516216.53
н22	361906.04	1516218.36
н23	361896.33	1516214.86
н24	361889.26	1516211.16

**Раздел 2. Материалы по обоснованию
проекта межевания территории**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Чертеж проекта межевания территории (материалы по обоснованию)



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

123 - кадастровый номер земельного участка
 - существующая граница земельного участка по данным ЕТРН
 - граница образуемого земельного участка
 - граница кадастрового квартала
 == - дороги (просеки)

- дороги по сведениям ЕТРН
 - Охранная зона инженерных коммуникаций ЗОУИТ
 - границы ОКС по сведениям ЕТРН
 - границы незарегистрированных ОКС
 ЗУ1 - условный номер (обозначение образуемого земельного участка)
 10:20.0010707 - номер кадастрового квартала

Масштаб 1:4000

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

Ж-1 - зона застройки индивидуальными жилыми домами
 Т - зона транспортной инфраструктуры
 О-2 - зона специализированной общественной застройки
 П-1 - производственная зона

6. Список используемой литературы

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
3. Постановление Правительства Российской Федерации от 02.04.2022 №575 «Об особенностях 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»;
4. Постановление Правительства Российской Федерации от 02.02.2024 №112 «Об утверждении Правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения».
5. Федеральный закон от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (с изменениями и дополнениями);
6. Федеральный закон от 29.12.2004 №191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями);

7. Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06.10.2003 № 131-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
8. Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность";
9. Приказ Министерства строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики РК от 25.04.2016 № 111 «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Карелия»;
10. Приказ Росреестра от 23.10.2020 N П/0393 "Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места";
11. Правила землепользования и застройки Шуйского сельского поселения, утвержденные Решением Совета Прионежского муниципального района № 2 от 22.07.2025 г.
12. Генеральный план Шуйского сельского поселения
13. Кадастровый план территории кадастрового квартала 10:20:0010707 (№КУВИ-001/2025-137086843 от 09.07.2025).