

УМ

Россия
Муниципальное бюджетное учреждение
«Институт Горкадастрпроект»
муниципального образования город Краснодар
350000, г. Краснодар, ул. Красная, 89/3
ИНН 2310037903 КПП 230801001
ОГРН 1022301629426

**Проект межевания территории в целях внесения
изменений в проект межевания территории,
ограниченной улицами имени Максима Горького,
имени Митрофана Седина, имени Чапаева,
Коммунаров, в Центральном внутригородском округе
города Краснодара**

МЗ-982/2019- ДПТ

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

**Основная часть
Текстовая часть
Чертежи межевания территории
Материалы по обоснованию
Чертежи**

Том 1
(листы 1 - 3)

Заксеско Ведомства Свезанс

рп - 61

Рп 131002

102

Краснодар 2019

Россия
Муниципальное бюджетное учреждение
«Институт Горкадастрпроект»
муниципального образования город Краснодар
350000, г. Краснодар, ул. Красная, 89/3
ИНН 2310037903 КПП 230801001
ОГРН 1022301629426

Заказчик: ДАиГ МО г. Краснодар

**Проект межевания территории в целях внесения
изменений в проект межевания территории,
ограниченной улицами имени Максима Горького,
имени Митрофана Седина, имени Чапаева,
Коммунаров, в Центральном внутригородском округе
города Краснодара**

МЗ-982/2019- ДПТ

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

**Основная часть
Текстовая часть
Чертежи межевания территории
Материалы по обоснованию
Чертежи**

**Том 1
(листы 1 - 3)**

Директор

ГИП







В.В.Решетняк

Сечь Д.Е.

Краснодар 2019

| Обозначение | Наименование | Примечание |
|--------------------|--|------------|
| МЗ-982/2019 - С1 | Содержание тома 1 | |
| МЗ-982/2019 - ПЗ 1 | <p>Проект межевания территории Основная часть</p> <p>Пояснительная записка:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Положение о проекте межевания территории 2. Проектное решение 3. Образование земельных участков <ol style="list-style-type: none"> 3.1 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования 3.2 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 3.3 Вид разрешенного использования образуемых земельных участков 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 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 | |

| | | | | | |
|---------------------------------------|---------|--------------|-------|---|-------|
| МЗ-982/2019 - С | | | | | |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | Недок | Подпись | Дата |
| | | | |  | 09.19 |
| ГИП | | Сечь Д.Е. | |  | 09.19 |
| Вед. спец. | | Бондаренко Е | |  | 09.19 |
| Н.Контроль | | Сечь Д.Е. | |  | 09.19 |
| Содержание тома | | | | | |
| | | Стадия | Лист | Листов | |
| | | ПМТ | 1 | 1 | |
| МБУ «Институт Горкадастрпроект» | | | | | |

- 6. Красная линия
- 7. Ограничения использования территории
- 8. Сведения о границах зон действия публичных сервитутов
- 9. Сведения об объектах федерального, регионального, местного значения
- 10. Наличие объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)

ИСХОДНЫЕ ДОКУМЕНТЫ:

- постановление администрации муниципального образования город Краснодар от 19.08.2019 № 3568 "О разрешении подготовки проекта межевания территории, в целях внесения изменений в проект межевания территории, ограниченной улицами имени Максима Горького, имени Митрофана Седина, имени Чапаева, Коммунаров, в Центральном внутригородском округе города Краснодара";
- техническое задание на разработку проектной документации;
- сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Краснодар;
- сведения государственного кадастра недвижимости, выданные филиалом ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Краснодарскому краю;
- письмо управления государственной охраны объектов культурного наследия;
- решение Октябрьского районного суда г.Краснодар от 24.01.2019

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ:

МЗ-982/2019 - ДПТ лист 1

Чертеж межевания территории. М 1:1000

МЗ-982/2019 - ДПТ лист 2


Чертеж красных линий М 1:1000

МЗ-982/2019 - ДПТ лист 3

Чертеж обоснования проекта межевания территории М 1:1000.

| | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

| Но- мер тома | Обозначение | Наименование | Приме- чание |
|--------------------|----------------------------------|--|-----------------|
| 1 | МЗ-982/2019 - ДПТ (листы 1-3) | Основная часть Текстовая часть Чертежи межевания территории Материалы по обоснованию Чертежи | |
| 2 | Приложение | Технический отчет о выполнении инженер- но-геодезических изысканий | |

| | | | | | | | | |
|-----------|---------|------|-------|---|-------|--|------|--------|
| | | | | | | МЗ-982/2019 - СГ | | |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | Недок | Подпись | Дата | Стадия | Лист | Листов |
| | | | |  | 09.19 | ПМТ | 1 | 1 |
| ГИП | | | | | | Состав градостроительной документации | | |
| Сечь Д.Е. | | | | | | | | |
| | | | | | | МБУ «Институт Горкадастрпроект» | | |

1. Положение о проекте межевания территории.

Основные положения о межевании территории изложены в ст. 43 Градостроительного Кодекса Российской Федерации и Нормативах градостроительного проектирования Краснодарского края.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны.

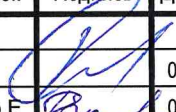
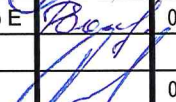

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

- определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

- установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Разработка проектной документации выполнена на основании следующих нормативно - правовых документов:

- градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ
- земельный кодекс РФ от 25.10.2001г. №136-ФЗ;

| Изм. | Кол.уч | Лист | № док | Подпись | Дата | МЗ-982/2019-ПЗ | | |
|---|--------|--------------|-------|---|-------|-------------------------------------|------|--------|
| | | | | | | Стадия | Лист | Листов |
| ГИП | | Сечь Д.Е. | |  | 09.19 | ПМТ | 1 | 15 |
| Вед. спец. | | Бондаренко Е | |  | 09.19 | МБУ «Институт Горкадастр-проект» | | |
| Н.Контроль | | Сечь Д.Е. | |  | 09.19 | | | |
| Пояснительная записка Основная часть | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |

Доступ к образуемому земельному участку осуществляется с земель общего пользования.

В соответствии со ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 №189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса РФ" со дня проведения государственного кадастрового учета земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, такой земельный участок переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии со ст. 262 "Гражданский кодекс Российской Федерации" от 30.11.1994 №51-ФЗ доступ к землям общего пользования образуемых земельных участков обеспечивается за счет земель общего пользования.

В соответствии с Законом Краснодарского края от 10.03.2004 №670-КЗ "Об установлении границ муниципального образования город Краснодар и наделенный его статусом городского округа" формируемые земельные участки расположены на землях населенных пунктов.

Для определения координат точек земной поверхности и для установления границ земельных участков на местности использовался картометрический метод. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в соответствии с системой координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости (МСК-23).

| | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

Ведомость координат поворотных точек образуемого земельного участка

Таблица 1

Условный номер земельного участка :ЗУ1

Площадь контура земельного участка :ЗУ1 - 1364.05 кв.м.

| № точек | Координаты | | Длина |
|---------|------------|------------|-------|
| | X | Y | |
| 1 | 477804.12 | 1378490.26 | 38.06 |
| 2 | 477797.17 | 1378527.68 | 14.44 |
| 3 | 477793.87 | 1378541.74 | 23.31 |
| 4 | 477789.19 | 1378564.58 | 15.40 |
| 5 | 477774.13 | 1378561.38 | 12.82 |
| 6 | 477776.67 | 1378548.82 | 5.88 |
| 7 | 477777.79 | 1378543.05 | 2.94 |
| 8 | 477774.9 | 1378542.49 | 13.69 |
| 9 | 477777.51 | 1378529.05 | 9.75 |
| 10 | 477779.59 | 1378519.53 | 0.51 |
| 11 | 477779.09 | 1378519.43 | 33.51 |
| 12 | 477785.76 | 1378486.58 | 4.90 |
| 13 | 477790.55 | 1378487.62 | 13.83 |

3.2 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.

Образование 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 не предусматриваются данным проектом межевания территории.

| | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

3.3 Вид разрешенного использования образуемых земельных участков.

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка малоэтажная многоквартирная жилая застройка в соответствии с правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденные решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п.6.

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.

Проект межевания территории не включает в себя участки лесов, лесничеств, лесопарков, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов, не определяет их количественные и качественные характеристики, не содержит сведений о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов.

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

Ранее в отношении указанной территории выполнялся проект межевания территории, утвержденный постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 02.03.2018 № 781. Утверждаемый проект межевания не содержит сведений указанных в п.5.5 ст.43 Градостроительного кодекса РФ.

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|------|
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | Лист |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 6 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

6. Красная линия.

Красные линии представляют собой границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в городских и сельских поселениях. Соблюдение красных линий обязательно при межевании и инвентаризации застроенных и подлежащих застройке земель в границах города или другого поселения, при оформлении документов гражданами и юридическими лицами на право собственности, владения, пользования и распоряжения земельными участками и другими объектами недвижимости, их государственной регистрации. Красные линии являются основой для разбивки и установления на местности других линий градостроительного регулирования, в том числе и границ землепользований.

Проектом межевания территории, не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

Проектом межевания территории предусматривается изменение красной линии по ул. имени Митрофана Седина от улицы имени Максима Горького до улицы имени Чапаева.

Ведомость координат поворотных точек утверждаемой красной линии

Таблица 2

| № точек | Координаты | | Длина |
|---------|------------|------------|-------|
| | X | Y | |
| 1 | 477827.51 | 1378572.84 | 20.66 |
| 2 | 477807.34 | 1378568.37 | 18.54 |
| 3 | 477789.19 | 1378564.58 | 15.40 |
| 4 | 477774.13 | 1378561.38 | 42.55 |
| 5 | 477732.59 | 1378552.15 | 21.84 |
| 6 | 477711.35 | 1378547.05 | 3.68 |
| 7 | 477707.74 | 1378546.32 | 1.04 |
| 8 | 477707.41 | 1378547.31 | 4.38 |

| | | | |
|----|-----------|------------|--------|
| 9 | 477703.13 | 1378546.39 | 0.97 |
| 10 | 477703.3 | 1378545.43 | 3.35 |
| 11 | 477700.02 | 1378544.77 | 3.09 |
| 12 | 477696.98 | 1378544.21 | 9.05 |
| 13 | 477688.15 | 1378542.21 | 8.96 |
| 14 | 477679.41 | 1378540.24 | 0.93 |
| 15 | 477678.49 | 1378540.36 | 5.10 |
| 16 | 477673.5 | 1378539.33 | 115.10 |

7. Ограничения использования территории

Ограничения техногенного характера

До установления приаэродромных территорий в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 01.07.2017 № 135-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны» (далее – Федеральный закон)), архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства, размещение радиотехнических и иных объектов, которые могут угрожать безопасности полётов воздушных судов, оказывать негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, создавать помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полётов воздушных судов, в границах указанных в части 1 статьи 4 Федерального закона приаэродромных территорий или указанных в части 2 статьи 4 Федерального закона полос воздушных подходов на аэродромах, санитарно-защитных зон аэродромов должны осуществляться при условии согласования размещения этих объектов:

1) с организацией, осуществляющей эксплуатацию аэродрома экспериментальной авиации, - для аэродрома экспериментальной авиации;

| | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

2) с организацией, уполномоченной федеральным органом исполнительной власти, в ведении которого находится аэродром государственной авиации - для аэродрома государственной авиации;

3) с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере воздушного транспорта (гражданской авиации) - для аэродрома гражданской авиации.

В соответствии со сведениями информационной системы обеспечения градостроительной деятельности МО г. Краснодар, элемент планировочной структуры и образуемый земельный участок расположен:

- ✓ -на территории объекта археологического наследия - Историческое поселение регионального значения город Краснодар Краснодарского края
- ✓ -частично в зоне расположения объекта в зоне ограничений от передающего радиотехнического объекта (ПРТО);
- ✓ -частично в санитарно-защитной зоне и зоне ограничения застройки в направлении азимутов излучения ПРТО.

Ограничения природного характера

Сведения о границах особо охраняемых природных территорий в границах проектируемой территории отсутствуют.

8. Сведения о границах зон действия публичных сервитутов

Согласно сведений государственного кадастра недвижимости, выданные филиалом ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Краснодарскому краю информация о границах зон действия публичных сервитутов отсутствует.

9. Сведения об объектах федерального, регионального, местного значения

В соответствии со сведениями информационной системы обеспечения градостроительной деятельности МО г. Краснодар:

- сведения о разработанной документации по планировке территории объектов регионального, федерального значения в границах элемента планировочной структуры отсутствуют;

- в соответствии с генеральным планом муниципального образования город Краснодар, утвержденный решением городской Думы Краснодара от 26.01.2012 №25 п. 15 " Об утверждении генерального плана муниципального образования город Краснодар", в границах элемента планировочной структуры объекты местного значения не предусмотрены.

10. Наличие объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)

По данным единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, перечня выявленных объектов культурного наследия, списка объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, материалам архива Управления, объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) включенные в единый государственный реестр, выявленные объекты культурного наследия, объекты, обладающие признаками объектов культурного наследия на значатся, однако рассматриваемая территория расположена в защитной зоне ряда объектов культурного наследия.

Также территория в границах ул. Горького, ул. Седина, ул. Чапаева, ул. Коммунаров в Центральном внутригородском округе г. Краснодара попадает в границы исторического поселения города Краснодара.

Согласно приказу администрации Краснодарского края от 01.03.2019 № 26-КН «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Краснодар Краснодарского края», на территории в границах ул. Горького, ул. (Седина, ул. Чапаева, ул. Коммунаров в Центральном внутригородском округе г. Краснодара находится ценные объекты градоформирующей среды:

| | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

- «Административно-производственное здание», конец XIX-начало XX вв., ул. Горького, 124;
- «Дом доходный с торговыми помещениями», конец XX-начало XX вв., ул. Коммунаров, 122;
- «Дом жилой», конец XIX-начало XX вв., ул. Коммунаров, 118;
- «Дом жилой», конец XIX-начало XX вв., ул. Седина, 95
- «Дом жилой», конец XIX-начало XX вв., ул. Седина, 103
- «Дом жилой», конец XIX-начало XX вв. ул. Седина, 105, а также вышеуказанная территория находится в границах исторического поселения города Краснодара в зоне исторических жилых кварталов (ИЖК). Для зоны ИЖК К-2(3) предусмотрены следующие требования:

максимальный процент застройки земельного участка — 55 %;

минимальный процент застройки — 15%;

максимальная этажность строений, расположенных в периметре квартала — 2 этажа. Но не выше карниза самого высокого здания в ряду застройки стороны квартала;

максимальная этажность строений, расположенных внутри квартала — 3 этажа;

максимальная высота строений, расположенных в периметре квартала, от отметки существующего уровня земли по верху венчающего карниза - 9,0 м. Но не выше карниза самого высокого здания в ряду застройки стороны квартала. Высота здания по коньку кровли не регламентируется. В случае устройства скатных кровель — высота по коньку кровли определяется исходя из сохраняемых силуэтных параметров — угол наклона кровли 20-40%;

Максимальная высота строений, расположенных внутри квартала от отметки существующего уровня земли до конька кровли (парапета совмещенной кровли) — 12,0 м;

минимальный отступ для строений внутри квартала от зданий фасадов строений, формирующих периметр квартала — не регламентируется;

Минимальный отступ от исторической линии застройки квартала для при-

| | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

менения максимальной высота объекта капитального строительства внутри — определяется для каждого квартала в зависимости от ситуации, с учетом действующих градостроительных норм и правил, но не менее - 25,0 м;

Архитектурно-стилевое решение (в том числе особенности оформления фасадов) — нейтральное стилистическое. Допускается тактическое (умеренное) заимствование исторических архитектурных приемов, стилизованных декоративных элементов;

основные отделочные материалы — допускается применение современных материалов, аналогичных традиционным или имитирующих их. Для фасадов — оштукатуренные и окрашенные поверхности; красно-коричневый лицевой кирпич; возможна имитация исторической кирпичной кладки; допустимо сочетание стеклянных поверхностей с кирпичными или оштукатуренными элементами. Для кровель — окрашенные из металлического непрофилированного листа с фальцевыми соединениями, допускается применение современных рулонных кровельных материалов. Для окон и дверей — деревянные окрашенные (тонированные) или имитация деревянных поверхностей. Запрещается использование нетрадиционных материалов — фасадных панелей, керамогранита, сайдинга, черепицы имитирующих черепицу материалов, профилированного металла, пластика и пр.

цветовое решение — для оштукатуренных фасадов и столярных изделий: сложные цвета широкой цветовой гаммы, разбеленные или приглушенные (оттенки серого, голубого, терракотового, серо-зеленого, окиси хрома, бежевого молочно- белого, охры); красно-терракотовый цвет кирпичной кладки — для неоштукатуренных фасадов, темно-коричневый или зеленый для зеленого и серого — для кровель.

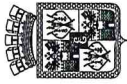
Согласно ст. 59 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее — Федеральный закон), в историческом поселении государственной охране подлежат все исторически ценные градоформирующие объекты: здания и сооружения, формирующие историческую застройку и объе-

| | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

в границах населенного пункта, на расстоянии 100 метров от внешних границ территории памятника, для памятника, расположенного вне границ населенного пункта, на расстоянии 200 метров от внешних границ территории памятника. В случае отсутствия утвержденных границ территории объекта культурного наследия, расположенного в границах населенного пункта, границы защитной зоны такого объекта устанавливаются на расстоянии 200 метров от линии внешней стены памятника либо от линии общего контура ансамбля, образуемого соединением внешних точек наиболее удаленных элементов ансамбля, включая парковую территорию. Защитная зона объекта культурного наследия прекращает существование со дня утверждения в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, проекта зон охраны такого объекта культурного наследия.

Также сообщаем, согласно п. 11 ст. 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в проекте межевания территории, подготовленном применительно к территории исторического поселения, учитываются элементы планировочной структуры, обеспечение сохранности которых предусмотрено законодательством об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

В случае возникновения необходимости проведения землеустроительных, земельных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории в границах ул. Горького, ул. Седина, ул. Чапаева, ул. Коммунаров в Центральном внутригородском округе г. Краснодара необходимо (до начала их проведения) обратиться в Управление для согласования.



АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОД КРАСНОДАР

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

19.08.2019

№ 3568

г. Краснодар

О разрешении подготовки проекта межевания территории в целях внесения изменений в проект межевания территории, ограниченной улицами имени Максима Горького, имени Митрофана Седина, имени Чапаева, Коммунар, в Центральном внутригородском округе города Краснодара

В соответствии с постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 31.12.2015 № 8947 «Об утверждении Порядка формирования земельных участков под многоквартирными домами за счёт средств местного бюджета (бюджета муниципального образования город Краснодар)» департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар осуществляется формирование земельных участков под многоквартирными домами.

Постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 18.03.2009 № 815 «Об утверждении проекта планировки центральной части города Краснодара» утверждён проект планировки центральной части города Краснодара.

Постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 02.03.2018 № 781 «Об утверждении проекта межевания территории, ограниченной улицами имени Максима Горького, имени Митрофана Седина, имени Чапаева, Коммунар, в Центральном внутригородском округе города Краснодара» утверждён проект межевания территории, ограниченной улицами имени Максима Горького, имени Митрофана Седина, имени Чапаева, Коммунар, в Центральном внутригородском округе города Краснодара.

В соответствии со статьями 41, 43, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьёй 45 Устава муниципального образования город Краснодар постановляю:

1. Департаменту архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар (Цой) разрешить подготовку проекта межевания территории в целях внесения изменений в проект межевания

территории, ограниченной улицами имени Максима Горького, имени Митрофана Седина, имени Чапаева, Коммунар, в Центральном внутригородском округе города Краснодара в границах центральной общественно-деловой зоны (ОД.1) в целях определения местоположения границ образуемого земельного участка, а также изменения красных линий.

2. Утвердить задание на выполнение инженерных изысканий для подготовки проекта межевания территории в целях внесения изменений в проект межевания территории, ограниченной улицами имени Максима Горького, имени Митрофана Седина, имени Чапаева, Коммунар, в Центральном внутригородском округе города Краснодара (прилагается).

3. Информационно-аналитическому управлению администрации муниципального образования город Краснодар (Тычинкин) в течение трёх дней опубликовать официально настоящее постановление в установленном порядке.

4. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

5. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы муниципального образования город Краснодар В.Л.Ставицкого.

Исполняющий обязанности
главы муниципального образования
город Краснодара



В.В.Косенко

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

на выполнение работ по формированию за счёт средств местного бюджета (бюджета муниципального образования город Краснодар) земельных участков под многоквартирными домами.

Объект закупки:

Выполнение работ по формированию за счёт средств местного бюджета (бюджета муниципального образования город Краснодар) земельных участков под многоквартирными домами.

1. Описание:

1.1. Виды выполняемых работ:

1. Проведение анализа поступивших от Заказчика материалов на предмет возможности проведения полного комплекса работ по формированию земельных участков и постановки их на государственный кадастровый учёт, а так же на предмет возможности возникновения спорных ситуаций в процессе проведения публичных слушаний.

2. Выполнение топографического плана территории.

3. Запрос и получение сведений, содержащихся в государственном кадастре недвижимости, сведений информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Краснодар, необходимых для выполнения работ по формированию земельного участка и проведению его государственного кадастрового учёта.

4. Изготовление материалов аналитических (инструментальных) измерений.

5. Изготовление проекта межевания территории.

6. Передача изготовленного проекта межевания территории в департамент архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар для последующего его утверждения.

7. В случае утверждения проекта межевания территории, изготовление межевого плана земельного участка с подготовкой извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ (при необходимости).

8. Передача изготовленного межевого плана Заказчику для последующей постановки земельных участков на государственный кадастровый учёт.

1.2. Место выполнения работ:

Российская Федерация, Краснодарский край, территория муниципального образования город Краснодар.

1.3. Цели использования результатов работ:

В соответствии со статьей 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» администрацией муниципального образования город Краснодар осуществляется формирование и проведение государственного кадастрового учёта земельных участков под многоквартирными домами за счёт средств местного бюджета (бюджета муниципального образования город Краснодар).

Целью данного мероприятия является выполнение работ по

формированию и проведению государственного кадастрового учёта земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома.

Основанием для выполнения работ является: статья 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

1.4. Требования по выполнению сопутствующих работ, оказанию сопутствующих услуг, поставкам необходимых товаров, в т.ч. оборудования: отсутствуют.

1.5. Общие требования к выполнению работ:

Работы выполняются по заданию Заказчика, в котором будут указаны, адресные ориентиры кварталов и земельных участков под многоквартирными домами, нанесены области обновления топографических планов и другие исходные материалы.

Вручение задания на выполнение работ Подрядчику или его доверенному лицу, получение Заказчиком изготовленных материалов осуществляется по месту нахождения Заказчика по адресу: г. Краснодар, ул. Коммунаров, 76, каб. 1008.

Работы по формированию земельного участка под многоквартирным домом выполняются в строгом соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса РФ, а именно – земельный участок образовывается в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

За основу выполнения работ по формированию земельных участков под многоквартирными домами в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса РФ взят минимальный элемент планировочной структуры – квартал.

Квартал может содержать более одного, подлежащего в соответствии с настоящим техническим заданием формированию, земельного участка под многоквартирным домом.

До начала проведения комплекса работ по формированию земельного участка Подрядчик должен провести подробный анализ всех территорий на предмет наличия либо отсутствия причин, препятствующих завершению выполнения данных работ и проведению государственного кадастрового учёта, а так же на предмет возможности возникновения спорных ситуаций в процессе проведения публичных слушаний. В случае выявления таких причин, незамедлительно письменно уведомить Заказчика для принятия дальнейшего решения о начале выполнения комплекса работ.

Работы должны быть выполнены в установленный срок, проектировщиком, кадастровым инженером, имеющим квалификационный аттестат, а также в соответствии с требованиями действующего законодательства, методической, нормативной документацией, и с учётом следующих требований:

1. Выполнение топографического плана территории в масштабе (в масштабе М 1:500 – на земельный участок, необходимый для эксплуатации многоквартирного дома).

1.1. Топографический план выполнить в местной системе координат и

Балтийской системе высот.

1.2. Съёмку осуществить выходом на место, в присутствии уполномоченного лица по представлению интересов собственников помещений многоквартирного дома или заявителя, указанного в исходном материале, для определения фактических границ, занимаемых многоквартирным домом.

1.3. Объём топографического плана должен соответствовать заданию на проведение работ.

1.4. При выполнении топографических работ качественно указывать местоположение подземных коммуникаций для последующего отображения на проектах межевания территории охранных зон.

1.5. На изготовленных топографических планах земельных участков в М 1:500 указывать фактические границы территории, занимаемой многоквартирным жилым домом с учетом строений вспомогательного использования, элементов озеленения, благоустройства, детских, бельевых и спортивных площадок.

1.6. Определить принадлежность строений вспомогательного использования к тому, либо иному многоквартирному дому, указать на топографическом плане строения вспомогательного использования, находящиеся в едином литере с разбивкой на отдельные помещения, дать полную расшифровку вида и назначения строения вспомогательного использования.

1.7. Топографические планы должны быть изготовлены в соответствии с действующими нормативными документами и требованиями органов Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

1.8. Изготовленный современный топографический план необходимо передать Заказчику для определения границ формируемой территории, необходимой для эксплуатации многоквартирного дома (при необходимости).

1.9. Подрядчик обеспечивает обновление топографического плана местности в объеме, необходимом для установления, изменения, отмены красных линий (при необходимости).

2. Запрос и получение сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, сведений информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Краснодар.

Сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, и сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Краснодар должны быть получены в объёме и количестве, необходимом для образования каждой территории.

3. Изготовление проекта межевания территории.

3.1 Проект межевания территории должен быть подготовлен в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

3.2 При изготовлении проекта межевания территории, границы земельного участка под многоквартирным домом устанавливаются с учётом фактического землепользования, в соответствии с требованиями земельного, градостроительного и жилищного законодательства, а также с применением расчёта нормативной площади земельного участка. Местоположение границ определяется с учётом красных линий, местоположения границ смежных земельных участков (при их наличии). В границы земельного участка под многоквартирным домом включаются элементы озеленения, благоустройства, детские, бельевые и спортивные площадки.

3.3 Границы территории, необходимой для эксплуатации многоквартирного дома, устанавливаются в соответствии с заданием, согласованным с уполномоченным лицом по представлению интересов собственников помещений в многоквартирном доме, заявителем, или Заказчиком.

3.4 Проект межевания территории должен достоверно отражать все сведения о территории.

3.5 При изготовлении проекта межевания территории необходимо учитывать не только документы Единого государственного реестра недвижимости, но и материалы (документы) государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства, для принятия решения о достоверности представленных сведений и исключения ошибок, допущенных при ведении Единого государственного реестра недвижимости. При выявлении сведений, препятствующих дальнейшей постановке на государственный кадастровый учёт формируемой территории, в пояснительной записке в обязательном порядке необходимо указывать сведения о земельных участках, подлежащих снятию с кадастрового учёта (аннулированию), а также незамедлительно уведомлять Заказчика.

3.6 Изготовленный проект межевания территории должен содержать чертеж межевания территории, который выполняется на топографической основе М 1:500 или 1:1000.

3.7 При изготовлении проекта межевания территории необходимо обеспечить установление (изменение, отмену) красных линий для застроенных территорий в соответствии с п.п. 2 п. 2 ст. 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в случае необходимости).

4 Передача проекта межевания территории в департамент архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар для издания постановления администрации муниципального образования город Краснодар об утверждении проекта межевания территории. Издание решения органа местного самоуправления (постановление администрации муниципального образования город Краснодар) осуществляется Заказчиком.

5 Изготовление межевого плана земельного участка с (при необходимости) подготовкой извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ.

5.1 Межевой план должен соответствовать требованиям действующего законодательства Российской Федерации.

5.2 При подготовке межевого плана необходимо учитывать не только документы Единого государственного реестра недвижимости, но и материалы (документы) государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства, для принятия решения о достоверности представленных сведений и исключения ошибок, допущенных при ведении Единого государственного реестра недвижимости, а также результаты публичных слушаний.

5.3 Межевой план изготавливается на все земельные участки, необходимые для эксплуатации многоквартирных домов, входившие в соответствии с заданием в границы квартала, утвержденного проектом межевания территории.

5.4 Изготовленный межевой план передается Заказчику для последующей постановки земельных участков на государственный кадастровый учет.

6 Результаты выполненных работ (материалы) должны передаваться Подрядчиком Заказчику одновременно в полном объеме и состоять из:

- материалов аналитических (инструментальных) измерений;
- проекта межевания территории;
- межевого плана;
- отчетной технической документации по инженерным изысканиям.

7 В случае возникновения необходимости (заявление собственников помещений в многоквартирном доме, обращение Заказчика) Подрядчик обязуется безвозмездно осуществить корректировку ранее изготовленных документов (топографический план, проект межевания территории, межевой план).

8 В случае возникновения необходимости (заявление собственников помещений в многоквартирном доме, обращение Заказчика) Подрядчик обязуется безвозмездно установить местоположение границ земельных участков на местности.

1.7. Исходные материалы, передаваемые подрядчику для выполнения работ:

- Архивный топографический план с нанесенной областью обновления (копия);
- постановление администрации муниципального образования город Краснодар «О разрешении подготовки проекта межевания территории».

Иные документы, требующиеся подрядчику для выполнения указанных работ, подрядчик получает самостоятельно, в соответствующих организациях.

2. Условия:

2.1. Срок выполнения работ: срок выполнения работ до 13.12.2019.

2.2. Порядок (последовательность, этапы) выполнения работ: работы выполняются в соответствии с календарным планом.

2.3. Порядок сдачи и приемки результатов работ: изложены в техническом задании.

2.4. Требования по передаче заказчику технических и иных документов по завершению и сдаче работ: изложены в техническом задании.

2.5. Правовое регулирование приобретения и использования выполняемых работ: изложено в техническом задании.

3. Требования к безопасности выполнения работ и безопасности результатов работ: в ходе проведения работ должны соблюдаться все необходимые требования правил и норм охраны труда, техники безопасности,

пожарной безопасности, производственной санитарии и экологического законодательства.

4. Требования по техническому обучению Подрядчиком персонала Заказчика работе на подготовительных объектах: отсутствуют.

5. Авторские права: отсутствуют.

6. Иные требования к работам и условиям их выполнения по усмотрению Заказчика: отсутствуют.

7. Требования к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, являющихся предметом закупки (свидетельство о допуске СРО, лицензия и др.): СРО и лицензия не требуются.

Заместитель директора департамента



О.В.Шишковский

Н.А.Литвиненко
2980759



Дело № 2а-160\2019

18.06.19

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

г. Краснодар

24 января 2019 г.

Октябрьский районный суд г. Краснодара в составе:
председательствующего
при секретаре

Кутченко А.В. -
Амбарцумян Р.К.

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по административному исковому заявлению Смирновой Ольги Юрьевны к Департаменту архитектуры и градостроительства Администрации МО г. Краснодара о признании незаконными отказ в формировании земельного участка,

УСТАНОВИЛ:

Смирнова О.Ю. обратилась в суд с заявлением о признании отказа в виде письменного ответа от 13.08.2018 года № 29/7611-1 Департамента архитектуры и градостроительства Администрации муниципального образования город Краснодар в формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный жилой дом по адресу: г. Краснодар, ул. Митрофана Седина, 103, а также связанное с этим отказом бездействие Департамента архитектуры и градостроительства Администрации муниципального образования город Краснодар незаконными; обязанности Департамент архитектуры и градостроительства Администрации муниципального образования город Краснодар: внести изменения в проект межевания территории, утвержденный постановлением администрации муниципального образования город Краснодар № 781 от 02.03.2018 года, которыми определить местоположение границ земельного участка под многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Краснодар, ул. Митрофана Седина, 103, и отменить красные линии, проходящие через образуемый земельный участок; сформировать земельный участок под многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Краснодар, ул. Митрофана Седина, 103; обеспечить проведение в отношении сформированного земельного участка под многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Краснодар, ул. Митрофана Седина, 103, государственного кадастрового учета в течение 3 месяцев с момента вступления решения суда в законную силу.

Требования мотивированы тем, что Смирнова Ольга Юрьевна (в девичестве Дремина О.Ю.), на основании договора купли-продажи от 15.08.2016 года является собственником жилого помещения - квартиры № 1 в многоквартирном (четыре квартиры) жилом доме, расположенном по адресу: г. Краснодар, ул. Митрофана Седина, 103, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 23-23/001 - 23/001017/2016-1859/4. Нежилые помещения квартир № 2 и № 3 в доме, расположенном по адресу: г. Краснодар, ул. Митрофана Седина, 103 на

основании договоров купли-продажи от 13.07.2007 года и от 29.05.2007 года принадлежат на праве собственности отцу истца Дремину Юрию Анатольевичу, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделаны записи регистрации № 23-23-01/122/2007-074 и № 23-23-01/223/2007-151 соответственно. Жилые помещения квартиры № 4 в доме на основании договора купли-продажи от 5 августа 2017 г. принадлежат на праве собственности мужу истца - Смирнову Виталию Сергеевичу. Будучи уполномочена решением общего собрания собственников помещений в доме, истец 02.08.2018 года обратилась к ответчику с заявлением, в котором просила сформировать земельный участок, на котором расположен дом. Письмом № 29/7611-1 от 13.08.2018 года ответчик ответил истцу, что сформировать земельный участок под домом за счет бюджетных средств муниципального образования город Краснодар не представляется возможным. Мотивируя свой ответ, ответчик указал, что согласно генеральному плану муниципального образования город Краснодар земельный участок под домом находится в транспортной инфраструктуры (планируемой территории общего пользования), кроме того по адресу дома уже имеются четыре земельных участка, а сам дом пересекает красная линия. Также ответчик сообщил, что на указанную территорию в рамках муниципального контракта, заключенного в 2017 году между ответчиком и подрядной организацией, уже был изготовлен и впоследствии утвержден постановлением администрации муниципального образования город Краснодар № 781 от 02.03.2018 года проект межевания, которым было предусмотрено образование земельного участка под другим многоквартирным домом и изменение красных линий, в связи с чем повторное проведение работ в отношении указанной территории с целью формирования и постановки на государственный кадастровый учет земельного участка под Домом за счет средств местного бюджета ответчик считает нецелесообразным. Истец считает, что отказ в формировании земельного участка под домом по указанным основаниям является незаконным и нарушает ее права.

В судебном заседании административный истец просит административный иск удовлетворить в полном объеме, пояснила по обстоятельствам изложенным в иске.

Представитель административного ответчика Департамента архитектуры и градостроительства Администрации МО г. Краснодара, действующий на основании доверенности против удовлетворения административного иска возражал. Считает оспариваемый отказ обоснованным по изложенным в нем основаниям.

Выслушав представителя административного истца, представителя административного ответчика, представителя заинтересованного лица, исследовав материалы дела, оценив в совокупности представленные суду доказательства, суд приходит к убеждению, что требования административного истца обоснованы и подлежат удовлетворению в полном объеме.

В соответствии с требованиями ч. 1 ст. 218, ч. 1 ст. 219 КАС РФ гражданин, организация, иные лица могут обратиться в суд с требованиями об оспаривании решений, действий (бездействия) органа государственной власти, органа местного самоуправления, иного органа, организации, наделенных отдельными государственными или иными публичными полномочиями,

должностного лица, государственного или муниципального служащего, если полагают, что нарушены или оспорены их права, свободы и законные интересы, созданы препятствия к осуществлению их прав, свобод и реализации законных интересов или на них незаконно возложены какие либо обязанности, в течение трех месяцев со дня, когда гражданину, организации, иному лицу стало известно о нарушении их прав, свобод и законных интересов.

По смыслу ч.ч. 8, 9 ст. 226 КАС РФ, если иное не предусмотрено Кодексом, при рассмотрении административного дела об оспаривании решения, действия (бездействия) органа, организации, лица, наделенных государственными или иными публичными полномочиями, суд выясняет нарушены ли права, свободы и законные интересы административного истца или лиц, в защиту прав, свобод и законных интересов которых подано соответствующее административное исковое заявление; соблюдены ли сроки обращения в суд; при этом обязанность доказывания обстоятельств возлагается на лицо, обратившееся в суд, а так же суд выясняет обстоятельства соблюдения требований нормативных правовых актов, устанавливающих полномочия органа, организации, лица, наделенных государственными или иными публичными полномочиями, на принятие оспариваемого решения, совершения оспариваемого действия (бездействия); порядок принятия оспариваемого решения, совершения оспариваемого действия (бездействия) в случае, если такой порядок установлен; основания для принятия оспариваемого решения, совершения оспаривания действия (бездействия), если такие основания предусмотрены нормативными актами; и соответствия содержания оспариваемого решения, совершенного оспариваемого действия (бездействия) нормативным правовым актам, регулирующим спорные отношения.

Кроме того, при проверке законности этих решений, действия (бездействия) суд не связан основаниями и доводами, содержащимися в административном исковом заявлении о признании незаконными решения, действия (бездействия) органа, организации, лица, наделенных государственными или иными публичными полномочиями, и выясняет обстоятельства, указанные в частях 9 и 10 названной статьи в полном объеме.

Как установлено судом, Смирнова Ольга Юрьевна (в девичестве Дремина О.Ю.), на основании договора купли-продажи от 15.08.2016 года является собственником жилого помещения - квартиры № 1 в многоквартирном (четыре квартиры) жилом доме, расположенном по адресу: г. Краснодар, ул. Митрофана Седина, 103, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 23-23/001 - 23/001017/2016-1859/4. Нежилые помещения квартир № 2 и № 3 в доме, расположенном по адресу: г. Краснодар, ул. Митрофана Седина, 103 на основании договоров купли-продажи от 13.07.2007 года и от 29.05.2007 года принадлежат на праве собственности отцу истца Дремину Юрию Анатольевичу, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделаны записи регистрации № 23-23-01/122/2007-074 и № 23-23-01/223/2007-151 соответственно. Жилые помещения квартиры № 4 в доме на основании договора купли-продажи от 5 августа 2017 г. принадлежат на праве собственности мужу истца - Смирнову Виталию Сергеевичу. Будучи уполномочена решением общего собрания собственников помещений в доме, истец 02.08.2018 года обратилась к ответчику с заявлением, в котором просила

сформировать земельный участок, на котором расположен дом. Письмом № 29/7611-1 от 13.08.2018 года ответчик ответил истцу, что сформировать земельный участок под домом за счет бюджетных средств муниципального образования город Краснодар не представляется возможным. Мотивируя свой ответ, ответчик указал, что согласно генеральному плану муниципального образования город Краснодар земельный участок под домом находится в транспортной инфраструктуры (планируемой территории общего пользования), кроме того по адресу дома уже имеются четыре земельных участка, а сам дом пересекает красная линия. Также ответчик сообщил, что на указанную территорию в рамках муниципального контракта, заключенного в 2017 году между ответчиком и подрядной организацией, уже был изготовлен и впоследствии утвержден постановлением администрации муниципального образования город Краснодар № 781 от 02.03.2018 года проект межевания, которым было предусмотрено образование земельного участка под другим многоквартирным домом и изменение красных линий, в связи с чем повторное проведение работ в отношении указанной территории с целью формирования и постановки на государственный кадастровый учет земельного участка под Домом за счет средств местного бюджета ответчик считает нецелесообразным. Истец считает, что отказ в формировании земельного участка под домом по указанным основаниям является незаконным и нарушает ее права.

Частями 1 и 2 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (ЖК РФ) установлено, что земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам помещений в этом доме и относится к общему имуществу, которым указанные лица владеют, пользуются и в установленных данным Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются.

Согласно статье 16 Федерального закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» в существующей застройке поселений земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме.

Частями 3 и 4 статьи 16 ЖК РФ установлено, что в случае, если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме любое уполномоченное указанным собранием лицо вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, причем формирование земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, осуществляется органами государственной власти или органами местного самоуправления.

Пунктами 4.2, 4.3 постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 28.05.2010 № 12-П установлено, что, поскольку формирование земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, относится к области публичных правоотношений, органы государственной

власти или органы местного самоуправления, на которые возложена эта обязанность, не вправе произвольно отказаться от ее выполнения, если для формирования земельного участка имеются все предусмотренные законом основания. Обращение любого собственника помещений в многоквартирном доме в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен данный многоквартирный дом, должно рассматриваться как основание для формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета, что не отменяет необходимость формирования и проведения кадастрового учета земельных участков в разумный срок самими органами публичной власти, на которые возложена соответствующая функция.

Постановлением Администрации муниципального образования город Краснодар от 31.12.2015 № 8947 установлено, что проведение работ по формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома и иные входящие в состав таких домов объекты недвижимого имущества, в случае, если до 01.03.2005 года такие земельные участки были не сформированы, осуществляется ответчиком. В соответствии с указанным постановлением ответчик выполняет, в том числе, следующие функции и полномочия: организует выполнение кадастровых работ с целью исполнения полномочий, возложенных на муниципальное образование город Краснодар, а также в отношении земельных участков; принимает и рассматривает заявления собственников многоквартирного дома о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, организует работы по формированию и проведению государственного кадастрового учета земельных участков под многоквартирными домами на территории города Краснодар.

Исходя из содержания указанных выше норм права, заявление Смирновой О.Ю., как собственника жилого помещения в многоквартирном доме, поступившее к ответчику, свидетельствует о возникновении у него обязанности формирования и проведения в разумный срок кадастрового учета земельного участка, на котором расположен дом.

Отказывая истцу в формировании земельного участка под домом ответчик ссылается на то обстоятельство, что дом пересекает красная линия, то есть, согласно пункту 11 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (ГрК РФ) - линия, которая обозначает существующие планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

Как указывает ответчик, в соответствии с пунктом 12 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации (ЗК РФ) земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

Между тем, как неоднократно указывал Верховный суд Российской Федерации в своих решениях, данная норма права не допускает приватизации только тех земельных участков, на которых объекты общего пользования уже существуют. На истребуемом земельном участке объекты общего пользования отсутствуют, так как на нем фактически расположен дом.

Информация ответчика о наличии по адресу дома других земельных участков, поставленных на кадастровый учет, также не является основанием для отказа в формировании земельного участка под домом.

В силу пункта 4 части 3 статьи 11.3 ЗК РФ образование земельных участков в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами, осуществляется исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

Статьей 43 ГрК РФ установлено, что подготовка проекта межевания территории осуществляется для определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков, а также для установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Таким образом, при формировании земельного участка под домом, ответчику как раз и надлежит определить местоположение границ образуемых и изменяемых земельных участков, расположенных в границах рассматриваемой территории, а также необходимость изменения красных линий.

Как указал в своем отказе ответчик, именно такие действия - образование земельного участка под другим многоквартирным домом и изменение красных линий - уже были им совершены при изготовлении и последующем утверждении вышеуказанного проекта межевания территории, на которой расположен дом.

При этом, при изготовлении проекта межевания ответчиком в соответствии со статьей 43 ГрК РФ должны были быть произведены: анализ сложившейся градостроительной ситуации; анализ имеющихся красных линий и следующее после этого принятие решения о сохранении или о необходимости их корректировки с учетом сложившейся градостроительной ситуации, определение землепользования, границы земельных участков которых подлежат изменению с учетом красных линий; анализ имеющихся границ земельных участков, их законность и корректность установления; определение земель общего пользования, инженерно - транспортных коммуникаций на основании анализа градостроительной документации (проектов застройки, планировки); составление баланса земель, необходимых по нормативу и фактически находящихся под жилыми домами; составление плана разделения территории на участки и другие обязательные процедуры и мероприятия.

В представленном на сайте ответчика проекте межевания сведения о проведении таких мероприятий отсутствуют.

Истец обращалась к ответчику, а затем, по его указаниям, к Главе администрации муниципального образования с заявлениями о предоставлении разрешения на разработку проекта межевания земельного участка под домом, начиная с февраля 2017 года, то есть в период разработки указанного проекта межевания и задолго до его утверждения.

При наличии данных обращений ответчику надлежало изменить техническое задание подрядчику на разработку вышеуказанного проекта межевания территории и организовать разработку проекта межевания с образованием земельного участка, в том числе, и под домом. Причины, по которым ответчиком это не было сделано неизвестны.

В любом случае, наличие проекта межевания, которым не предусмотрено образование земельного участка под расположенным в пределах отмежеванной территории многоквартирным домом, равно как и необходимость повторного проведения соответствующих работ и расходования на эти цели бюджетных средств, либо отсутствие на эти цели бюджетного финансирования не являются предусмотренными законом основаниями для отказа в формировании земельного участка под домом и не освобождают орган местного самоуправления от выполнения данной обязанности.

Отказ ответчика в формировании земельного участка нарушает право истца и права других собственников помещений в доме на распоряжение соответствующей долей земельного участка, на котором расположен дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества.

Частью 5 статьи 16 ЖК РФ установлено, что с только с момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Как разъясняется в пункте 67 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении вопросов, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", если земельный участок не сформирован и в отношении него не проведен государственный кадастровый учет, земля под многоквартирным домом находится в собственности соответствующего публично-правового образования, однако по смыслу частей 3 и 4 статьи 16 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" собственник не вправе распоряжаться этой землей в той части, в которой должен быть сформирован земельный участок под многоквартирным домом.

В свою очередь, собственники помещений в многоквартирном доме вправе владеть и пользоваться этим земельным участком в той мере, в какой это необходимо для эксплуатации ими многоквартирного дома, а также объектов, входящих в состав общего имущества в таком доме. В указанных случаях собственники помещений в многоквартирном доме как законные

владельцы земельного участка, на котором расположен данный дом и который необходим для его эксплуатации, в силу статьи 305 Гражданского Кодекса Российской Федерации (ГК РФ) имеют право требовать устранения всяких нарушений их прав, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения, а также право на защиту своего владения, в том числе против собственника земельного участка.

В данный момент истец и другие собственники помещений в доме лишены возможности полноценно пользоваться земельным участком и самим домом. Пока не сформирован земельный участок, относящийся к дому, невозможно определить ту его часть, в которой необходим проезд к дому, в связи с чем затруднен проезд техники экстренных служб. Поскольку дом старой постройки, ему требовался капитальный ремонт и реконструкция. Из-за отсутствия оформленного надлежащим образом земельного участка под домом проведенная собственниками реконструкция дома сейчас оспаривается в суде.

Таким образом, учитывая, что на ответчика законом возложена публичная обязанность сформировать земельный участок в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности, как по собственной инициативе, так и по заявлению любого собственника помещения дома, ответчик не вправе был отказать истцу в формировании земельного участка под домом, в том числе по вышеперечисленным мотивам, в связи с чем отказ ответчика и связанное с ним бездействие являются незаконными, а ответчику надлежит исполнить свои обязанности, сформировать земельный участок под домом и обеспечить проведение в отношении него государственного кадастрового учета.

Согласно ч. 2 ст. 176 КАС РФ суд основывает решение только на тех доказательствах, которые были исследованы в судебном заседании

Суд оценивает доказательства, согласно ст. 84 КАС РФ по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в административном деле доказательств. Никакие доказательства не имеют для суда заранее установленной силы. Суд оценивает совокупность, допустимость, достоверность каждого доказательства отдельности, а так же достаточность и взаимосвязь доказательств в их совокупности.

Принимая во внимание характер и объем работ, которые необходимо произвести ответчику, в том числе работы по разработке изменений в проект межевания территории и их утверждение, разумным будет установление ответчику для выполнения вышеуказанных требований трехмесячного срока с момента вступления решения суда в законную силу.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 178-180, 227 КАС РФ, суд

Р Е Ш И Л:

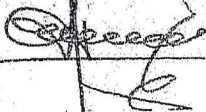
Административные искивые требования Смирновой Ольги Юрьевны к Департаменту архитектуры и градостроительства администрации МО г. Краснодара о признании незаконными отказ в формировании земельного участка удовлетворить в полном объеме.

Признать отказ в виде письменного ответа от 13.08.2018 года № 29/7611-1 Департамента архитектуры и градостроительства Администрации муниципального образования город Краснодар в формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный жилой дом по адресу: г. Краснодар, ул. Митрофана Седина, 103, а также связанное с этим отказом бездействие Департамента архитектуры и градостроительства Администрации муниципального образования город Краснодар незаконными.

Обязать Департамент архитектуры и градостроительства Администрации муниципального образования город Краснодар: внести изменения в проект межевания территории, утвержденный постановлением администрации муниципального образования город Краснодар № 781 от 02.03.2018 года, которыми определить местоположение границ земельного участка под многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Краснодар, ул. Митрофана Седина, 103, и отменить красные линии, проходящие через образуемый земельный участок; сформировать земельный участок под многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Краснодар, ул. Митрофана Седина, 103; обеспечить проведение в отношении сформированного земельного участка под многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Краснодар, ул. Митрофана Седина, 103, государственного кадастрового учета в течение 3 месяцев с момента вступления решения суда в законную силу.

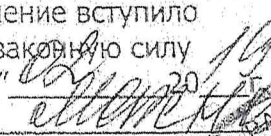
Решение может быть обжаловано путем подачи апелляционной жалобы в Краснодарский краевой суд через Октябрьский районный суд г. Краснодара в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья

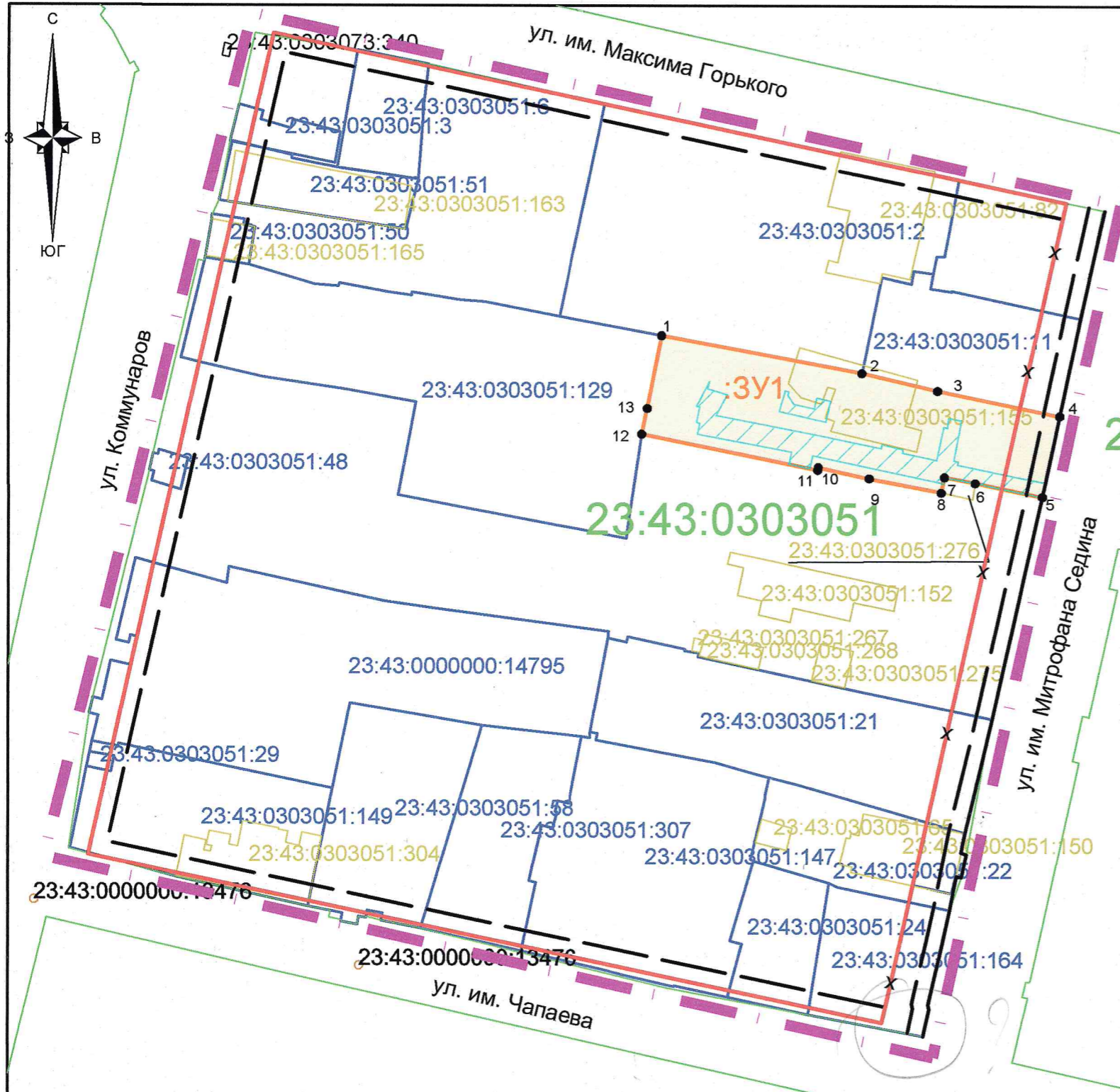


Решение изготовлено в окончательной форме 24.01.2019.

КОПИЯ ВЕРНА
Судья 

Решение вступило
в законную силу
26 "01" 2019
Судья 





Условные обозначения

- граница проектируемой территории
- граница образуемого земельного участка
- утверждённая красная линия
- изменяемая красная линия
- утверждаемая красная линия
- линия отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений
- 23:43:0303051 граница кадастрового квартала, согласно сведений ГКН, номер
- 23:43:0303051:5 граница земельного участка, согласно сведений ГКН, номер
- 23:43:0303051:6 граница ОКС согласно сведений ГКН, номер
- :3У1 обозначение образуемого земельного участка
- 1• обозначение характерной точки границы образуемого земельного участка

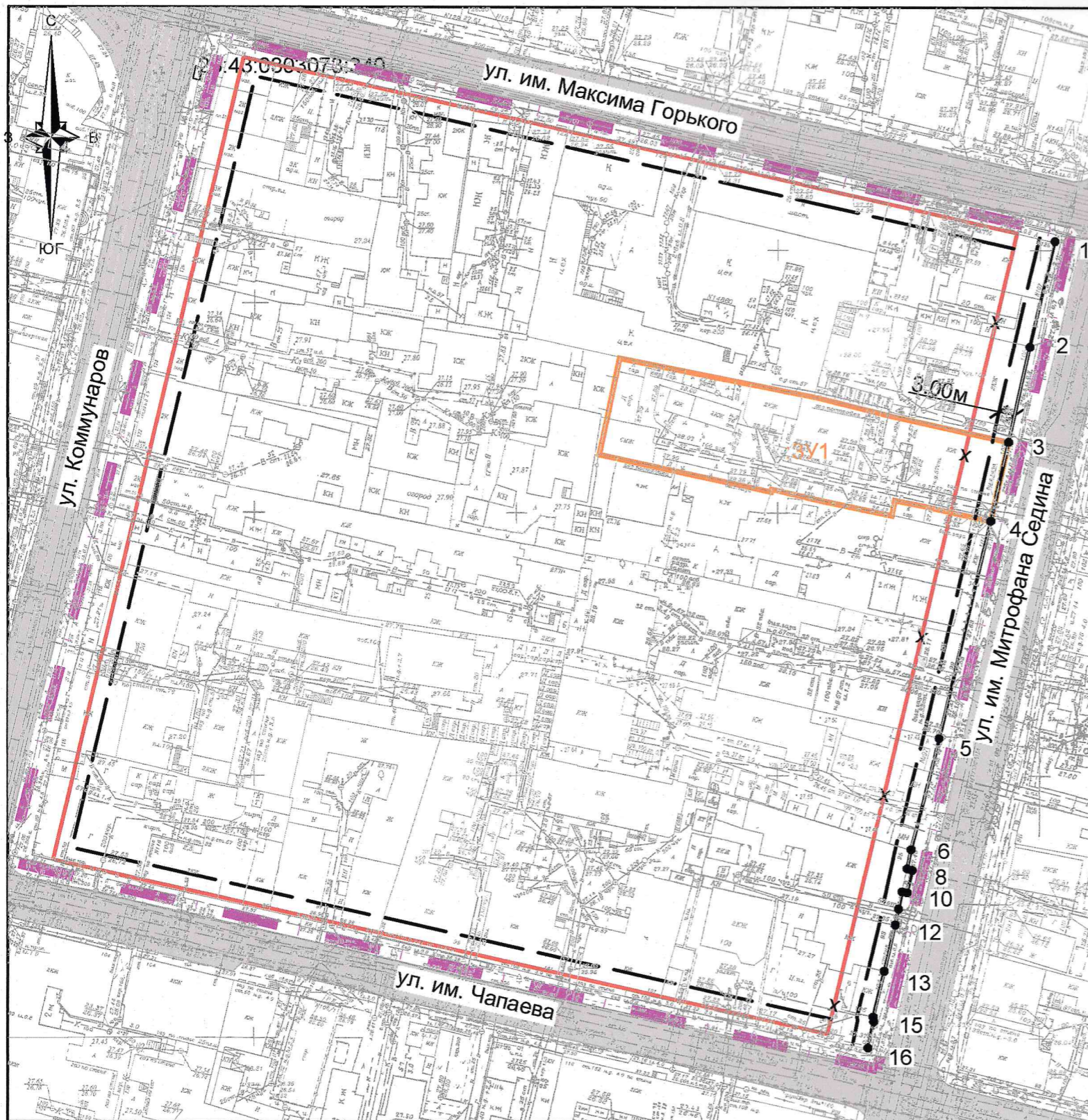
Ведомость координат поворотных точек образуемого земельного участка

| Условный номер земельного участка :3У1 | | |
|--|---------------|------------|
| Площадь земельного участка :3У1 - 1364 кв.м. | | |
| № точек | Координаты, м | |
| | X | Y |
| | 2 | 3 |
| 1 | 477804.12 | 1378490.26 |
| 2 | 477797.17 | 1378527.68 |
| 3 | 477793.87 | 1378541.74 |
| 4 | 477789.19 | 1378564.58 |
| 5 | 477774.13 | 1378561.38 |
| 6 | 477776.67 | 1378548.82 |
| 7 | 477777.79 | 1378543.05 |
| 8 | 477774.90 | 1378542.49 |
| 9 | 477777.51 | 1378529.05 |
| 10 | 477779.59 | 1378519.53 |
| 11 | 477779.09 | 1378519.43 |
| 12 | 477785.76 | 1378486.58 |
| 13 | 477790.55 | 1378487.62 |

Примечания:

1. Согласно сведениям информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Краснодар :
 - сведения о разработанной документации по планировке территории объектов регионального , федерального значения в границах элемента планировочной структуры отсутствуют;
 - в соответствии с генеральным планом муниципального образования город Краснодар, утвержденный решением городской Думы Краснодара от 26.01.2012 № 25 п. 15 " Об утверждении генерального плана МО г.Краснодар", в границах элемента планировочной структуры объекты местного значения не предусмотрены;
 - сведения о границах особо охраняемых природных территорий в границах элемента планировочной структуры - отсутствуют.
 - сведения о границах лесничеств, лесопарков, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов - отсутствуют.
2. Согласно сведениям государственного кадастра недвижимости , выданных Филиалом ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Росреестра " по Краснодарскому краю информация о границах зон действия публичных сервитутов отсутствует .
3. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в соответствии с системой координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости (МСК-23).

| | | | | | | | | | |
|------------|---------|------------|-------|-------|-------|---|---------------------------------------|------|--------|
| | | | | | | МЗ-982/2019-ДПТ | | | |
| | | | | | | Проект межевания территории, ограниченной улицами имени Максима Горького, имени Митрофана Седина, имени Чапаева, Коммунаров, в Центральном внутригородском округе города Краснодара . | | | |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док | Подп. | Дата | Проект межевания территории Основная часть | стадия | ЛИСТ | ЛИСТОВ |
| ГИП | | Сечь Д.Е. | | | 09.19 | | ПМТ | 1 | |
| Вед. спец | | Бондаренко | | | 09.19 | | | | |
| | | | | | | Чертеж проекта межевания территории М 1:1000 | МБУ "Институт Горкадастрпроект" | | |
| Н.контроль | | Сечь Д.Е. | | | 09.19 | | | | |



Условные обозначения

- граница элемента планировочной структуры
- граница образуемого земельного участка
- утверждённая красная линия
- изменяемая красная линия
- утверждаемая красная линия
- линия отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений
- обозначение образуемого земельного участка
- обозначение характерной точки границы утверждаемой красной линии
- подъезды и подходы к земельному участку

Ведомость координат поворотных точек утверждаемой красной линии

| № точек | Координаты, м | |
|---------|---------------|------------|
| | X | Y |
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | 477827.51 | 1378572.84 |
| 2 | 477807.34 | 1378568.37 |
| 3 | 477789.19 | 1378564.58 |
| 4 | 477774.13 | 1378561.38 |
| 5 | 477732.59 | 1378552.15 |
| 6 | 477711.35 | 1378547.05 |
| 7 | 477707.74 | 1378546.32 |
| 8 | 477707.41 | 1378547.31 |
| 9 | 477703.13 | 1378546.39 |
| 10 | 477703.30 | 1378545.43 |
| 11 | 477700.02 | 1378544.77 |
| 12 | 477696.98 | 1378544.21 |
| 13 | 477688.15 | 1378542.21 |
| 14 | 477679.41 | 1378540.24 |
| 15 | 477678.49 | 1378540.36 |
| 16 | 477673.50 | 1378539.33 |

| | | | | | | | | | |
|------------|---------|------------|-------|------|-------|---|---------------------------------------|------|--------|
| | | | | | | МЗ-982/2019-ДПТ | | | |
| | | | | | | Проект межевания территории, ограниченной улицами имени Максима Горького, имени Митрофана Седина, имени Чапаева, Коммунаров, в Центральном внутригородском округе города Краснодара . | | | |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док | Подд | Дата | Проект межевания территории Основная часть | стадия | лист | листов |
| ГИП | | Сечь Д.Е. | | | 09.19 | | ПМТ | 2 | |
| Вед. спец | | Бондаренко | | | 09.19 | | | | |
| | | | | | | Чертеж красных линий М 1:1000 | МБУ "Институт Горкадастрпроект" | | |
| Н.контроль | | Сечь Д.Е. | | | 09.19 | | | | |