



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

«КОМПАНИЯ ЗЕМПРОЕКТ»

656006, Алтайский край, г. Барнаул, ул. Лазурная, 35,  
тел. 8(3852)72-22-44,8 903 996 47 11  
E-mail: komzemproekt@yandex.ru

## ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

Застроенной территории в границах кадастрового квартала 22:33:043528

в отношении земельного участка по адресу:

Российская Федерация, Алтайский край, район Первомайский,

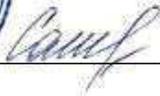
с. Баюновские Ключи, ул. Садовая, дом 26

**Заказчик:** АНО «Институт финансового оздоровления»

**Договор:** №184 от 15 июня 2023 г



Руководитель проекта:

 Садакова Г.А.

Город БАРНАУЛ 2023

Содержание  
Разделы проекта межевания территории.

|   |          |
|---|----------|
| <b>Текстовые материалы</b>  |          |
| Пояснительная записка .....   | 3        |
| Общие данные .....  | 3        |
| Проект межевания территории.....  | 5        |
| Современное состояние .....   | 5        |
| Зоны с особыми условиями использования территории.....                      | 6        |
| Проектное предложение .....   | 7        |
| Публичные сервитуты .....   | 8        |
| Заключение .....  | 8        |
| <b>Графические материалы .....</b>  | <b>9</b> |
| Ситуационный план.М 1:6000 .....  | 10       |
| Опорный план.М 1:2000 .....   | 11       |
| Чертеж земельного участка. Каталог координат земельного участка. М1:2000... | 12       |
| Приложение.....   | 13       |

## Пояснительная записка

### Общие данные

Проект межевания застроенной территории в границах кадастрового квартала 22:33:043528 в отношении земельного участка по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, район Первомайский, с. Баюновские Ключи, ул. Садовая, дом 2, осуществляется с целью:

- определение местоположения границ образуемого земельного участка осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, сводами правил;
- установление границ земельных участков;
- установление вида разрешенного использования образуемого земельного участка;
- координирование земельного участка.

В задачи данного проекта межевания территории входит:

- сбор исходных данных;
- анализ существующего положения с составлением плана современного использования территории;
- выявление зон с особыми условиями территории;
- анализ фактического землепользования и разработка проектных решений по координированию вновь формируемого участка;
- формирование земельного участка.

Документация по проекту межевания выполнена в соответствии с требованиями нормативно-правовыми документами:

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 №136 –ФЗ;
- СНиП 11-04-2003 "Инструкция о порядке и разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации";
- СП 42.13330.2011 " СНиП 2.07.01.-89. Градостроительство. Планировка и застройка

городских и сельских";

-СанПин 2.21/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

-Генеральный план муниципального образования Баюновключевский сельсовет Первомайского района Алтайского края», утвержденный Решением депутатов Баюновключевского сельсовета Первомайского района Алтайского края от 18.04.2023 г №8;

-Правила землепользования и застройки территории муниципального образования Баюновключевский сельсовет Первомайского района Алтайского края, утвержденный Решением депутатов Баюновключевского сельсовета Первомайского района Алтайского края от 18.04.2023 г №7.

Основание для разработки проекта межевания застроенной территории в границах кадастрового квартала 22:33:043528 в отношении земельного участка по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, район Первомайский, с. Баюновские Ключи, ул. Садовая, дом 26 является договор №184 от 15 июня 2023 г.

В соответствии с ч.6 ст.41 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004г №190-ФЗ подготовка "Проект межевания застроенной территории в границах кадастрового квартала 22:33:043528 в отношении земельного участка по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, район Первомайский, с. Баюновские Ключи, ул. Садовая, дом 26" осуществляется в соответствии системой координат, используемой для ведения единого государственного кадастра недвижимости –МСК-22, зона 3.

Для оформления графической части документации по межеванию территории использованы:

-сведения ЕГРН в виде: кадастрового плана территории, кадастровая выписка о земельном участке, выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости;

-картографический материал: топографический план 1:2000 на территорию муниципального образования Баюновключевский сельсовет Первомайского района Алтайского края.

## **Проект межевания территории**

### **Современное состояние**

Разработка проекта межевания в отношении образования земельного участка, путем перераспределения земельного участка, предоставленного в частную собственность по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, район Первомайский, с. Баюновские Ключи, ул. Садовая, дом 26 и земель, государственной собственности, на которые не разграничена.

Земельный участок по адресу: по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, район Первомайский, с. Баюновские Ключи, ул. Садовая, дом 26, площадью 15987 кв. м, с разрешенным видом использования: «Под производственную базу», предоставлен в собственность АНО "Институт финансового оздоровления".

Категория земель образуемого земельного участка –земли населенного пункта и вид разрешенного использования: Под производственную базу.

На земельном участке с кадастровым номером 22:33:043528:80 расположены объекты недвижимости с кадастровыми номерами 22:33:000000:1206-Нежилое здание, 22:33:000000:883-Бытовое здание, 22:33:000000:884- Гараж с пристроим, объект недвижимости с кадастровым номером 22:33:000000:744(здание сушилки)-снесен.

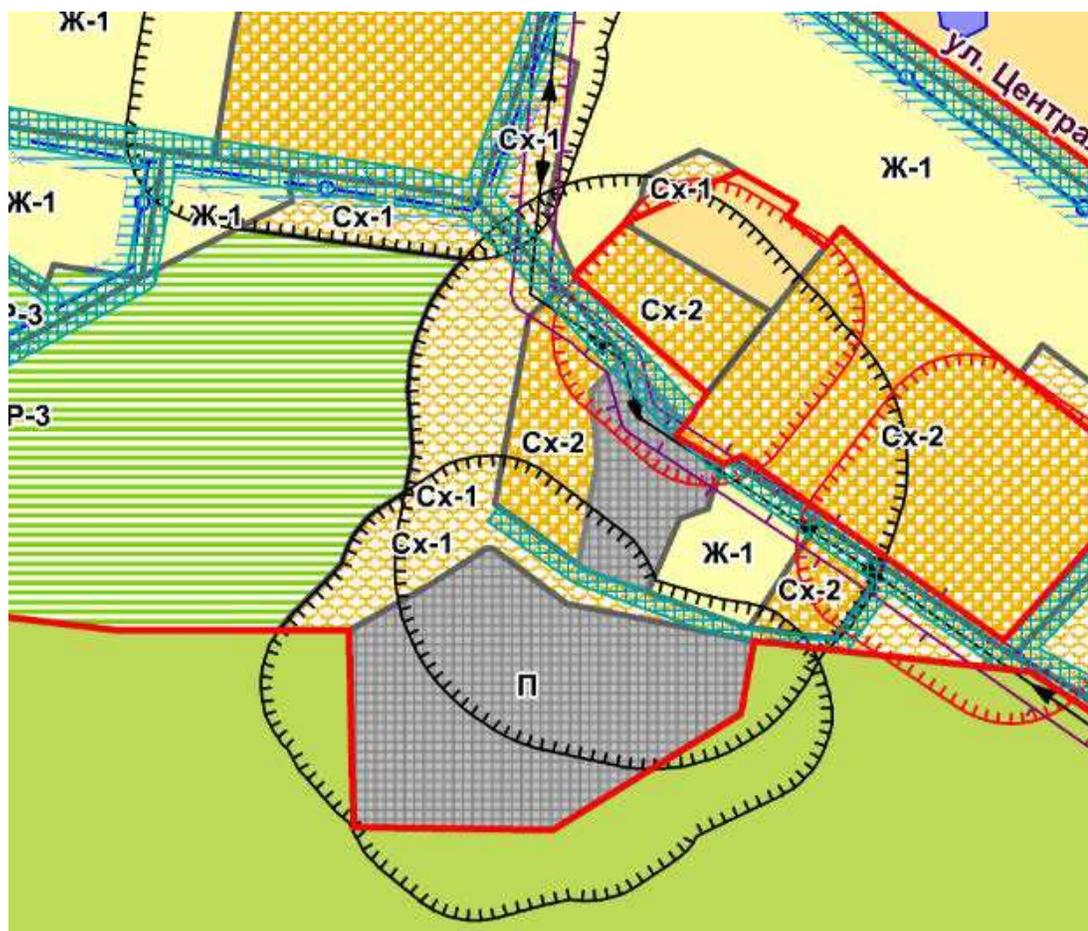
Между земельным участком с кадастровым номером 22:33:043528:80 по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, район Первомайский, с. Баюновские Ключи, ул. Садовая, дом 26 и утвержденной границей населенного пункта село Баюновские Ключи Баюновключевского сельсовета Первомайского района Алтайского края, сформированной по границе земельного участка с кадастровым номером 22:33:043402:1020, существует вклинивание земель, государственной собственности, на которые не разграничена. Данный проект межевания застроенной территории в границах кадастрового квартала 22:33:043528 в отношении земельного участка по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, район Первомайский, с. Баюновские Ключи, ул. Садовая, дом 26 подготовлен для исключения изломанности и рационального использования земельного участка с кадастровым номером 22:33:043528:80, согласно ст. 11.9 ЗК РФ. Территория, подлежащая перераспределению, прилегает к западной, южной и юго-восточной стороне земельного участка с кадастровым номером 22:33:043528:80 и составляет 7299 кв.

В результате перераспределения образован земельный участок с площадью 23286 кв. по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, район Первомайский, с. Баюновские

Ключи, ул. Садовая, дом 26, ограниченный с юго-западной и южной стороны границей населенного пункта с. Баюновские Ключи, согласно Генеральному плану муниципального образования Баюновключевский сельсовет Первомайского района Алтайского края», утвержденный Решением депутатов Баюновключевского сельсовета Первомайского района Алтайского края от 18.04.2023 г №8 и северо-восточной ограничен хозяйственным проездом (территория общего пользования).

### **Зоны с особыми условиями использования территории**

Согласно Правила землепользования и застройки территории муниципального образования Баюновключевский сельсовет Первомайского района Алтайского края в рассматриваемых границах отсутствуют территории объектов культурного наследия, особо охраняемые природные территории в проектных границах отсутствуют. Согласно СанПин 2.21/2.1.1.1200-03 объект относится к объектам 4 класса опасности. Санитарно-защитная зона для них составляет 100 метров (Фрагмент ПЗЗ).



Фрагмент Правил землепользования и застройки

## Проектное предложение

Граница формируемого земельного участка по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, район Первомайский, с. Баюновские Ключи, ул. Садовая, дом 26, определена исходя из фактического землепользования с учетом п.1 ст. 47 Правил землепользования и застройки территории муниципального образования Баюновключевский сельсовет Первомайского района Алтайского края и относиться к территориальной зоне «Производственная зона (П)».

Вид разрешенного использования: «Под производственную базу».

Минимальные и максимальные размеры земельного участка для данного вида разрешенного использования не установлены.

Размер земельного участка соответствует предельным размерам земельных участков на территории муниципального образования Баюновключевский сельсовет Первомайского района Алтайского края, согласно градостроительного регламента Правил землепользования и застройки территории, которые размещены на официальном сайте муниципального образования.

В таблице 1 представлен каталог координат поворотных точек границ образованного земельного участка 22:33:043528:80:ЗУ1

**Таблица 1 Каталог координат поворотных точек границ 22:33:043528:80:ЗУ1**

| Номер точки | Координаты |              |
|-------------|------------|--------------|
|             | X          | Y            |
| 1           | 2          | 3            |
| 1           | 598 973,38 | 3 215 857,05 |
| 2           | 598 998,88 | 3 215 902,00 |
| 3           | 599 018,34 | 3 215 931,63 |
| 4           | 599 018,52 | 3 215 935,01 |
| 5           | 599 005,10 | 3 215 952,72 |
| 6           | 598 987,82 | 3 215 975,51 |
| 7           | 598 967,50 | 3 216 077,35 |
| 8           | 598 927,90 | 3 216 070,12 |
| 9           | 598 864,71 | 3 215 967,97 |
| 10          | 598 866,52 | 3 215 859,59 |
| 1           | 598 973,38 | 3 215 857,05 |

## **Публичные сервитуты**

Согласно ч.2 ст.23 Земельного кодекса РФ от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ публичный сервитут (право ограниченного пользования чужим земельным участком) устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

На земельный участок по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, район Первомайский, с. Баюновские Ключи, ул. Садовая, дом 26 установление публичного сервитута не требуется, доступ к земельному участку организован с улицы Садовая, улица Озерная и хозяйственному проезду(территория общего пользования).

## **Заключение**

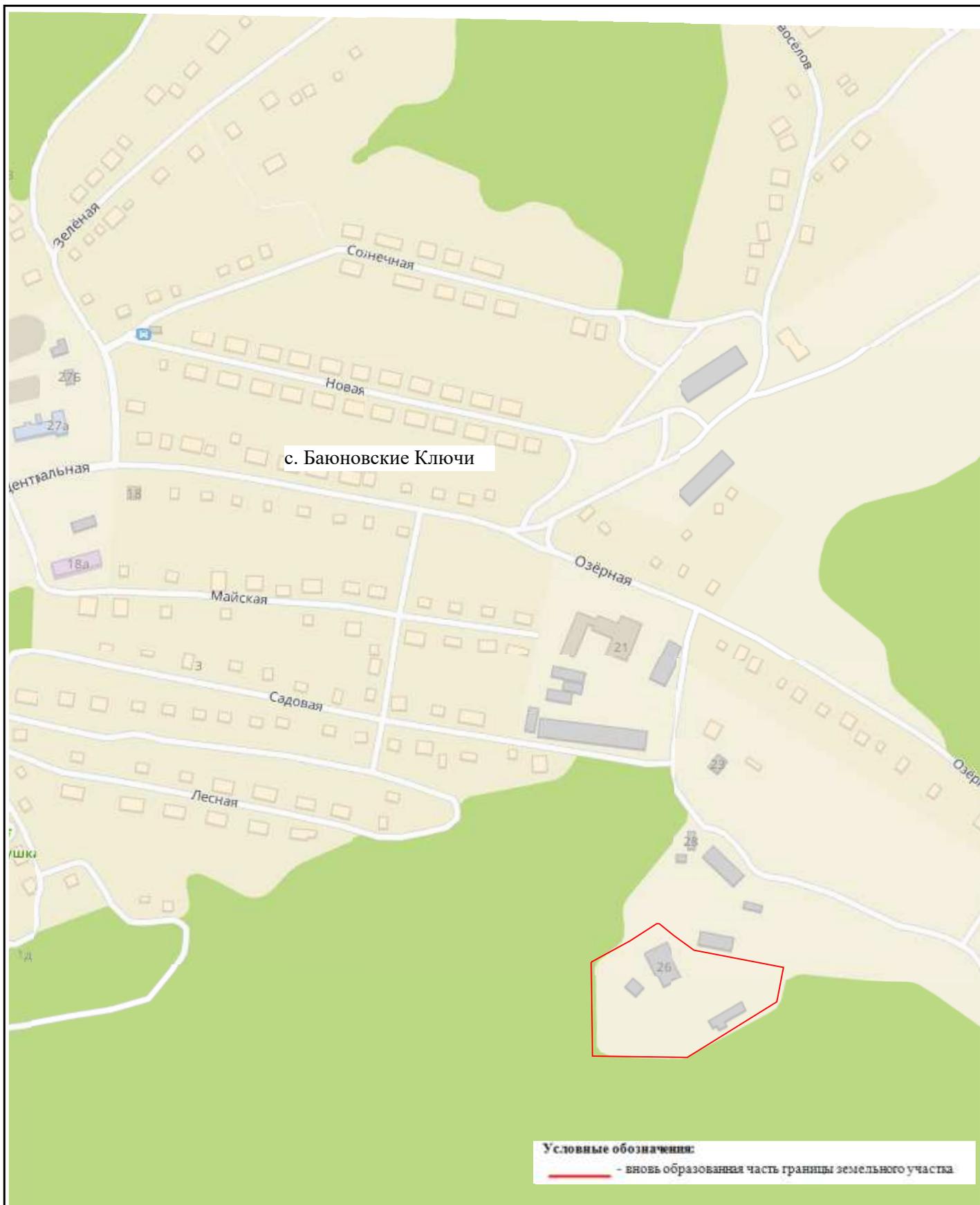
В результате перераспределения образован земельный участок 22:33:043528:80:ЗУ1 площадью 23286 кв.м. по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, район Первомайский, с. Баюновские Ключи, ул. Садовая, дом 26 для более рационального использования земельного участка, с учетом доступа ко всем существующим земельным участкам.

Настоящий проект обеспечивает равные права и возможности правообладателей земельных участков в соответствии с действующим законодательством.

Сформированный земельный участок позволяет обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов капитального в условиях сложившейся планировочной системы территории проектирования.

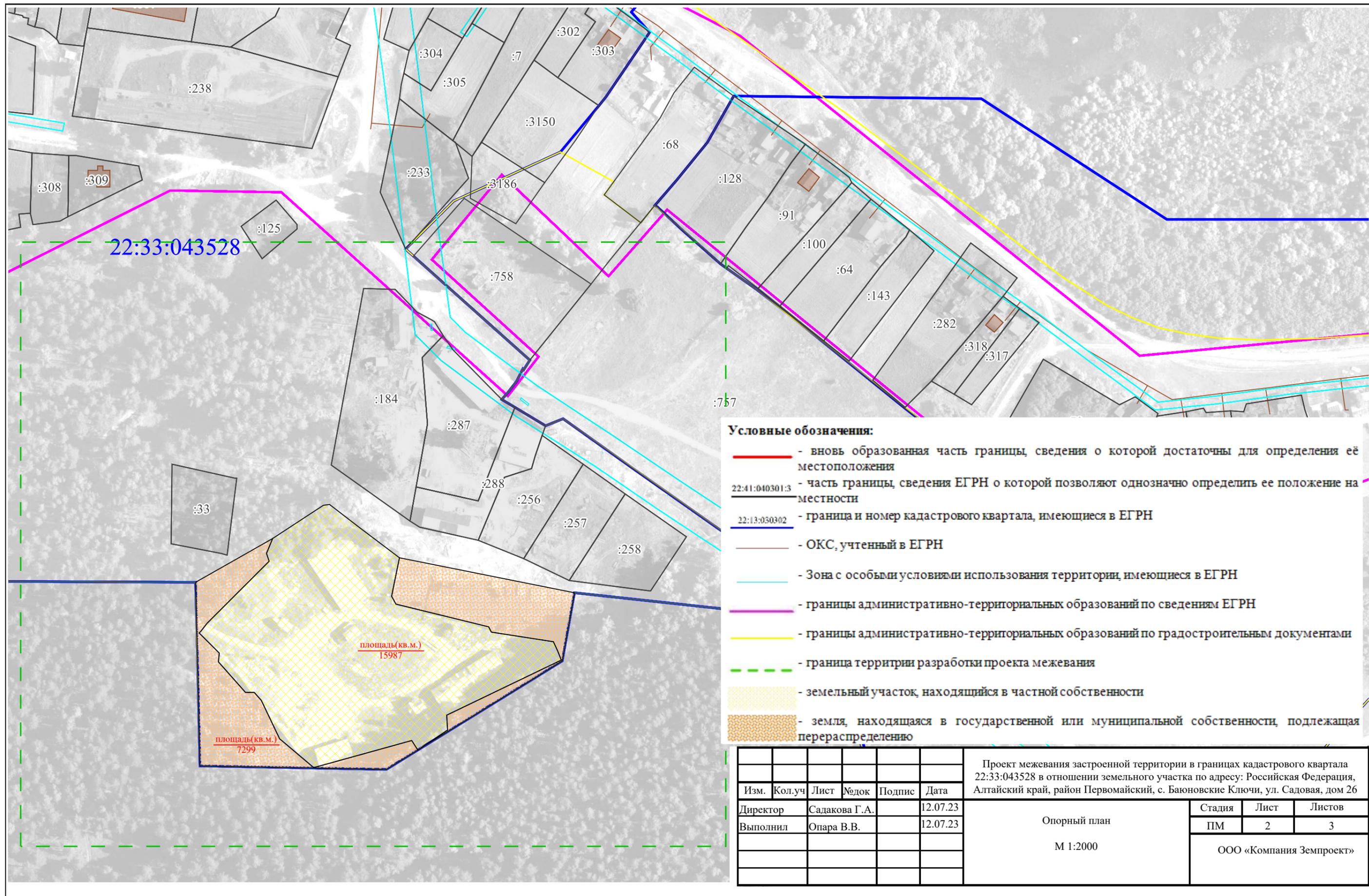
В дальнейшем необходимо провести кадастровые работы по внесению сведений в ЕГРН в отношении образованного земельного участка путем перераспределения земельного участка, по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, район Первомайский, с. Баюновские Ключи, ул. Садовая, дом 26 с кадастровым номером 22:33:043528:80 и земель, государственной собственности, на которые не разграничена.

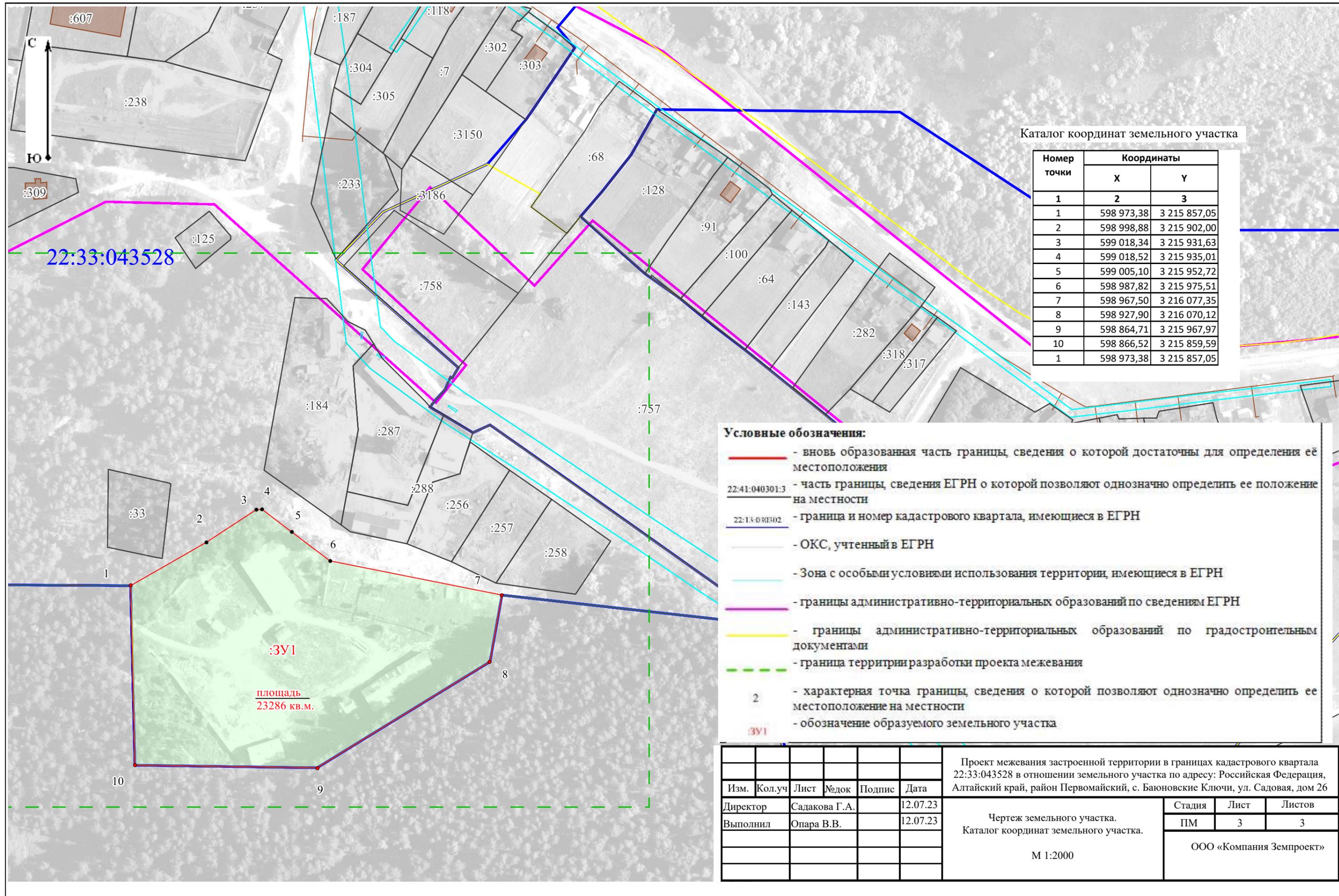
## **Графические материалы**



**Условные обозначения:**  
— - вновь образованная часть границы земельного участка

|  |        |               |      |        |          |                          |      |        |
|--|--------|---------------|------|--------|----------|--------------------------|------|--------|
| Проект межевания застроенной территории в границах кадастрового квартала<br>22:33:043528 в отношении земельного участка по адресу: Российская Федерация,<br>Алтайский край, район Первомайский, с. Баюновские Ключи, ул. Садовая, дом 26 |        |               |      |        |          | Стадия                   | Лист | Листов |
| Изм.   | Кол.уч | Лист          | №док | Подпис | Дата     | ПМ                       | 1    | 3      |
| Директор   |        | Садакова Г.А. |      |        | 12.07.23 | ООО «Компания Земпроект» |      |        |
| Выполнил   |        | Опара В.В.    |      |        | 12.07.23 |                          |      |        |
|  |        |               |      |        |          |                          |      |        |
|  |        |               |      |        |          |                          |      |        |
| Ситуационный план<br>М 1:6000  |        |               |      |        |          |                          |      |        |





22:33:043528

Каталог координат земельного участка

| Номер точки | Координаты |              |
|-------------|------------|--------------|
|             | X          | Y            |
| 1           | 2          | 3            |
| 1           | 598 973,38 | 3 215 857,05 |
| 2           | 598 998,88 | 3 215 902,00 |
| 3           | 599 018,34 | 3 215 931,63 |
| 4           | 599 018,52 | 3 215 935,01 |
| 5           | 599 005,10 | 3 215 952,72 |
| 6           | 598 987,82 | 3 215 975,51 |
| 7           | 598 967,50 | 3 216 077,35 |
| 8           | 598 927,90 | 3 216 070,12 |
| 9           | 598 864,71 | 3 215 967,97 |
| 10          | 598 866,52 | 3 215 859,59 |
| 1           | 598 973,38 | 3 215 857,05 |

**Условные обозначения:**

- - вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определения её местоположения
- 22:41:040301:3 - часть границы, сведения ЕГРН о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности
- 22:13:040302 - граница и номер кадастрового квартала, имеющиеся в ЕГРН
- - ОКС, учтенный в ЕГРН
- - Зона с особыми условиями использования территории, имеющиеся в ЕГРН
- - границы административно-территориальных образований по сведениям ЕГРН
- - границы административно-территориальных образований по градостроительным документами
- - - - граница территории разработки проекта межевания
- 2 - характерная точка границы, сведения о которой позволяют однозначно определить ее местоположение на местности
- ЗУ1 - обозначение образуемого земельного участка

**ЗУ1**  
площадь  
23286 кв.м.

|  |        |               |       |        |          |
|--|--------|---------------|-------|--------|----------|
| Проект межевания застроенной территории в границах кадастрового квартала 22:33:043528 в отношении земельного участка по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, район Первомайский, с. Баюновские Ключи, ул. Садовая, дом 26 |        |               |       |        |          |
| Изм.   | Кол.уч | Лист          | Медок | Подпис | Дата     |
| Директор   |        | Садакова Г.А. |       |        | 12.07.23 |
| Выполнил   |        | Опара В.В.    |       |        | 12.07.23 |
| Чертеж земельного участка.<br>Каталог координат земельного участка.<br><br>М 1:2000  |        |               |       |        |          |
|  |        |               |       |        |          |
|  |        |               | ПМ    | 3      | 3        |
| ООО «Компания Земпроект»   |        |               |       |        |          |

## Приложение

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

|                                    |                           |                   |
|------------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Земельный участок                  |                           |                   |
| вид объекта недвижимости           |                           |                   |
| Лист № 1 раздела 2                 | Всего листов раздела 2: 1 | Всего разделов: 3 |
| Всего листов выписки: 3            |                           |                   |
| 30 июня 2021г.                     |                           |                   |
| Кадастровый номер: 22:33:043528:80 |                           |                   |

|    |  |     |   |
|----|--|-----|---|
| 1  | Правообладатель (правообладатели):   | 1.1 | Автономная некоммерческая организация "Институт финансового оздоровления", ИНН: 2224990728, ОГРН: 1142225900255 |
| 2  | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:  | 2.1 | Собственность<br>22:33:043528:80-22/111/2021-4<br>30.06.2021 11:58:41   |
| 3  | Документы-основания  | 3.1 | Договор купли-продажи, выдан 28.04.2021   |
| 4  | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:  | 4.1 | данные отсутствуют  |
| 5  | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:   |     | не зарегистрировано   |
| 6  | Заявленные в судебном порядке права требования:  |     | данные отсутствуют  |
| 7  | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:   |     | данные отсутствуют  |
| 8  | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:   |     | данные отсутствуют  |
| 9  | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:  |     | данные отсутствуют  |
| 10 | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: |     | отсутствуют   |
| 11 | Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:   |     | данные отсутствуют  |



**Главный специалист-эксперт**

**Доценко Т.А.**

ПОЛНОЕ наименование-должности  
ИНИЦИАЛЫ, фамилия  
М.П.  
ПОДПИСЬ

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

|   |   |                   |
|---|---|-------------------|
| Земельный участок   |   |                   |
| вид объекта недвижимости  |   |                   |
| Лист № 1 раздела 1  | Всего листов раздела 1: 1   | Всего разделов: 3 |
| Всего листов выписки: 3   |   |                   |
| 30 июня 2021г.  |   |                   |
| Кадастровый номер:  | 22:33:043528:80   |                   |
| Номер кадастрового квартала:  | 22:33:043528  |                   |
| Дата присвоения кадастрового номера:  | 19.10.2005  |                   |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                      | данные отсутствуют  |                   |
| Местоположение:   | Российская Федерация, Алтайский край, район Первомайский, с. Баюновские Ключи, ул. Садовая, дом 26  |                   |
| Площадь:  | 15987 +/- 89  |                   |
| Кадастровая стоимость, руб.:  | 2454004.5   |                   |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | 22:33:000000:1205, 22:33:000000:1206, 22:33:000000:744, 22:33:000000:883, 22:33:000000:884  |                   |
| Категория земель:   | Земли населенных пунктов  |                   |
| Виды разрешенного использования:  | Под производственную базу   |                   |
| Статус записи об объекте недвижимости:  | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"  |                   |
| Особые отметки:   | данные отсутствуют  |                   |
| Получатель выписки:   | Гавриленко Татьяна Викторовна (представитель правообладателя),<br>Правообладатель: Автономная некоммерческая организация "Институт финансового оздоровления", ИНН: 2224990728 |                   |



**Главный специалист-эксперт**

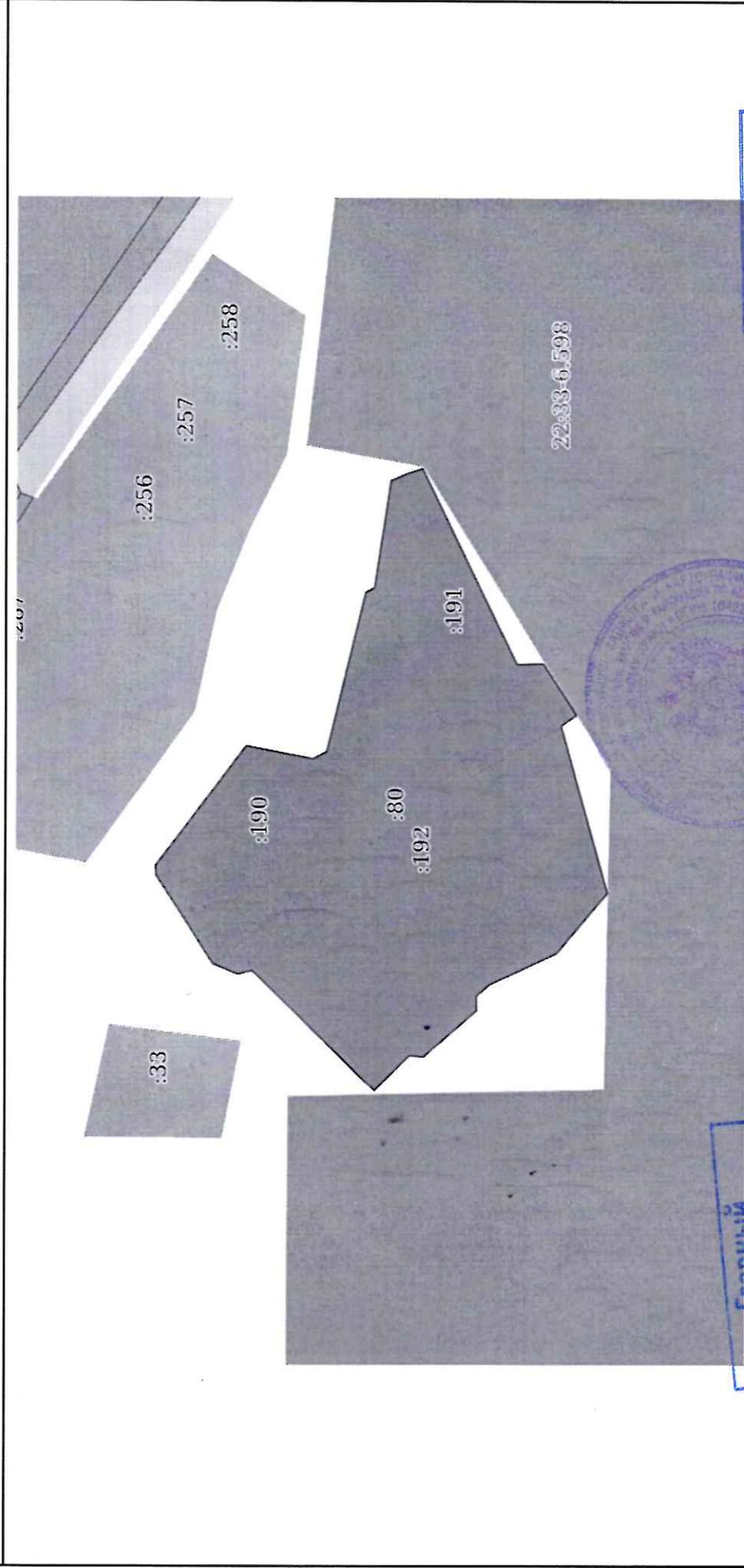
**Доценко Т.А.**

полное наименование должности: \_\_\_\_\_  
подпись: \_\_\_\_\_  
И.П. \_\_\_\_\_  
инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Описание местоположения земельного участка

|                                    |                           |                   |
|------------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Земельный участок                  |                           |                   |
| вид объекта недвижимости           |                           |                   |
| Лист № 1 раздела 3                 | Всего листов раздела 3: 1 | Всего разделов: 3 |
| Всего листов выписки: 3            |                           |                   |
| 30 июня 2021г.                     |                           |                   |
| Кадастровый номер: 22:33:043528:80 |                           |                   |

План (чертеж, схема) земельного участка



|   |                       |                   |
|---|-----------------------|-------------------|
| Масштаб 1:2000  | Условные обозначения: |                   |
| <p>Главный специалист-эксперт</p> <p>Доценко Т.А.</p> |                       |                   |
| полное наименование должности                         |                       | инициалы, фамилия |
|   |                       | подпись           |
|   |                       | М.П.              |