



# АДМИНИСТРАЦИЯ НЕЙСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ

## П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

от 18.02.2025 г. № 74-а

О проведении публичных слушаний по утверждению схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, расположенного по адресу: Российская Федерация, Костромская область, муниципальный округ Нейский, город Нея, улица Куйбышева, з/у 9

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», со статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Уставом муниципального образования Нейский муниципальный округ Костромской области, администрация Нейского муниципального округа

### ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Провести 19 марта 2025 года в 10 часов 00 минут публичные слушания по утверждению схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, площадью 1616,0 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Костромская область, муниципальный округ Нейский, город Нея, улица Куйбышева, з/у 9.

2. Разместить схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории, указанного в п. 1. настоящего постановления, на официальном сайте администрации Нейского муниципального округа <https://neya.kostroma.gov.ru/>.

3. Приём письменных замечаний и предложений по схеме земельного участка на кадастровом плане территории осуществляется до 19 марта 2025 года по адресу: Костромская область, г.Нея, ул. Любимова, д.3а.

4. Постановление вступает в силу со дня его подписания.

5. Постановление подлежит официальному опубликованию на сайте администрации Нейского муниципального округа.

Первый заместитель главы администрации  
Нейского муниципального округа

С.В. Виноградов

УТВЕРЖДЕН  
Постановлением Администрации  
Нейского муниципального  
округа Костромской области  
№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Расположенного по адресу:  
Костромская область, Нейский муниципальный округ,  
город Нея, улица Куйбышева, дом 9.

Заказчики: Управление экономики, имущественно-  
земельных отношений и сельского хозяйства  
администрации Нейского муниципального округа  
Костромской области

Исполнитель:



г. Мантурово 2025

## Состав проекта

### 1. Текстовая часть

- Пояснительная записка;
- Геоданные образуемого земельного участка

### 2. Графическая часть

- Чертеж границ образуемого земельного участка;
- Схема расположения образуемого земельного участка на кадастровом плане территорий;

## ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

Проект межевания территории многоквартирного дома, расположенного по адресу: Костромская область, муниципальный округ Нейский, город Нея, ул. Куйбышева, дом 9, разработан на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, нормативов градостроительного проектирования, требований технических регламентов, сводов правил с учетом материалов, границ территорий объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий и нормативно-правовых актов, методических указаний, принятых в рамках действующего законодательства:

1. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004г. №190-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
2. Федеральный закон от 29.12.2004г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»;
3. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001г. №136-ФЗ;
4. Федеральный закон от 06.10.2003г. № 131-ФЗ (ред. от 29.12.2017г.) «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
5. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ;
6. Федеральный закон от 29.12.2004г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»;
7. Федеральный закон от 24.07.2007г. №221-ФЗ (ред. от 03.07.2016г.) «О кадастровой деятельности»;
8. Федеральный закон от 13.07.2015г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (с изменениями и дополнениями);
9. Приказа Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков";
10. Генеральный план Нейского муниципальный округ Костромской области;
11. Правила землепользования и застройки Нейского муниципальный округ Костромской области;
12. Закон Костромской области от 18 марта 2021 года N 65-7-ЗКО «О преобразовании муниципальных образований, входящих в состав муниципального района город Нея и Нейский район Костромской области, и внесении изменений в отдельные законодательные акты Костромской области» (с изменениями на 21 мая 2021 года);
13. «СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*» (утв. Приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010г. №820/М.: Минрегион России, 2010г.);
14. Приказ Минкультуры РФ №418, Минрегиона РФ №339 от 29.07.2010г. «Об утверждении перечня исторических поселений»;
15. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ (ред. От 29.12.2017) «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Подготовка проекта межевания осуществлена применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры.

Проект межевания территории разрабатывается в целях:

- Установление границы земельного участка;
- Формирование земельного участка, как объекта государственного учета объектов недвижимости и государственной регистрации прав на них.

Основными задачами проекта межевания территории являются:

- Формирование границ земельного участка, предназначенного для размещения многоквартирного дома;
- Координирование объекта землепользования;
- Установление вида разрешенного использования образуемого земельного участка;
- Соблюдение общественных, частных интересов и прав, затрагиваемых при формировании земельного участка для размещения многоквартирного дома путем обсуждения проекта межевания территории на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

Исходные материалы, используемые в проекте межевания:

- Правила землепользования и застройки Нейского муниципального округа Костромской области;

- Генеральный план Нейского муниципального округа Костромской области;

- Сведения Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) о земельных участках, границы которых установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства. (Кадастровый план территории КУВИ-001/2024-29443461 от 30.01.2024 г. кадастрового квартала 44:12:120140).

Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден данный проект межевания, содержат перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости на территории Костромской области (МСК-44, зона2).

Согласно приказа министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 7 марта 2019 г. № 153/пр «Об утверждении методических рекомендаций по проведению работ по формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома», определение местоположения границ земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, осуществляется при образовании такого земельного участка с учетом следующих особенностей:

1) под каждым многоквартирным домом рекомендуется образовывать отдельный земельный участок;

2) границы образуемого земельного участка рекомендуется определять таким образом, чтобы не нарушить права и законные интересы неограниченного круга лиц, правообладателей иных земельных участков, собственников помещений в данном многоквартирном доме и других многоквартирных домах;

3) границы образуемого земельного участка рекомендуется определять таким образом, чтобы все объекты, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, были расположены в границах образуемого земельного участка;

4) при определении границ образуемого земельного участка рекомендуется учитывать, что данный земельный участок, а также смежные с ним земельные участки должны отвечать требованиям статьи 11 Земельного кодекса;

5) в границы образуемого земельного участка не рекомендуется включать земли или земельные участки, в отношении которых у третьих лиц имеются права (собственности или иное законное право), земли или земельные участки, на которых расположены объекты капитального строительства, не относящиеся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, а также территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары и иные территории общего пользования.

Проектом предусматривается формирование земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом. Проектируемый объект расположен на территории г. Нея, Нейского муниципального округа, Костромской области в границах кадастрового квартала 44:12:120140 на землях населенных пунктов, в территориальной зоне СМ-1 «зона смешанной и общественно-деловой застройки».

В соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости в пределах границ территории, для которой подготовлен данный проект межевания, установлены зоны с особыми условиями использования территории: 44:12-6.325.

Границы территорий объектов культурного наследия, расположенных на территории проекта межевания, в установленном законодательством порядке не разработаны и не утверждены.

Применительно к территории, для которой подготовлен данный проект межевания, не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, а также не планируется размещение линейных объектов в связи, с чем данный проект межевания на основании ч.5 ст.41 и ч. 2 ст. 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004г. №190-ФЗ (далее - Градостроительный кодекс РФ) подготовлен в виде отдельного документа (без подготовки проекта планировки территории) в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

Установление, изменение или отмена красных линий для территории, в отношении которой подготовлен данный проект межевания, не предусматривается.

Размещение объектов федерального, регионального значения на территории применительно, к которой подготовлен данный проект межевания, не предусматривается.

Данным проектом межевания территории образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования (территориям, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары) не предусматривается.

Проект межевания территории выполнен в системе координат МСК-44 установленной на территории проектирования Приказом Управления Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Костромской области № П/148 от 27.08.2013г.

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

Сформированные границы земельного участка позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов жилой застройки.

Перечень образуемых земельных участков в границах территории, в отношении которой подготовлен данный проект межевания, а также сведения об их площади, способе образования и виде разрешенного использования приведены в таблице 1.

Таблица 1

Обозначение земельного участка	Адрес, местонахождение	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь кв.м.
:ЗУ1	Костромская обл., Нейский м.о., г. Нея, ул. Куйбышева, з/у 9.	Земли населенных пунктов	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	1616

При образовании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, рекомендуется рассматривать объекты, принадлежащие собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности. В границы такого земельного участка целесообразно включать земли и земельные участки, на которых расположены трансформаторные подстанции, тепловые пункты, объекты инженерной инфраструктуры, в том числе сети инженерно-технического обеспечения, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, площадки для сушки белья, площадки для отдыха, площадки для размещения контейнеров для сбора твердых коммунальных отходов, предназначенные для обслуживания многоквартирного дома.

В соответствии с ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004г. №188-ФЗ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначения для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

В силу ч. 5 ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004г. № 190-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» 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.

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к имуществу общего пользования, а также сведения о предполагаемом резервировании и (или) изъятии для государственных или муниципальных нужд приведены в таблице 2.

№ п/п	Обозначение образуемого земельного участка	Адрес (местоположение) образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв. метров	Основания отнесения к общему имуществу	Сведения о предполагаемом резервировании и (или) изъятии для государственных или муниципальных нужд
1	ЗУ1	Костромская обл., Нейский м.о., г. Нея, ул. Куйбышева, з/у 9.	1616	Ст. 36 Жилищного кодекса Российской федерации от 29.12.2004 №188- ФЗ( общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме).	Для муниципальных нужд не предполагается

Земельный участок сформированный, настоящим проектом определен для его оформления и признания его объектом недвижимости в установленном законом порядке. Присвоение адреса вновь образуемому земельному участку осуществляется в соответствии с Правилами присвоения, изменения и аннулирования адресов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 19 ноября 2014 года № 1221. Решение об аннулировании адресов существующих земельных участков принимается решением органа местного самоуправления после снятия объекта адресации с кадастрового учета.

Геоданные земельного участка

Костромская область, Нейский м.о., г. Нея, ул. Куйбышева, з/у 9.

№ п/п	Имя точки	X, м	Y, м	Угол поворота	Дирекцион. угол	Румбы	S, м
:ЗУ1							
1	1	349 555,27	2 210 367,64	270° 37,7'			
2	н2	349 550,48	2 210 378,37	88° 3,3'	114° 3,4'	ЮВ: 65° 56,6'	11,75
3	н3	349 558,75	2 210 381,73	269° 47,4'	22° 6,7'	СВ: 22° 6,7'	8,93
4	н4	349 556,35	2 210 387,70	269° 56,1'	111° 54,0'	ЮВ: 68° 6,0'	6,43
5	н5	349 547,84	2 210 384,29	92° 10,9'	201° 50,2'	ЮЗ: 21° 50,2'	9,17
6	н6	349 540,63	2 210 400,47	267° 43,7'	114° 1,1'	ЮВ: 65° 58,9'	17,71
7	н7	349 506,46	2 210 386,84	270° 7,4'	201° 44,8'	ЮЗ: 21° 44,8'	36,79
8	11	349 507,62	2 210 383,95	180° 2,7'	291° 52,2'	СЗ: 68° 7,8'	3,11
9	12	349 513,57	2 210 369,16	151° 19,1'	291° 54,9'	СЗ: 68° 5,1'	15,94
10	13	349 513,22	2 210 366,21	120° 7,9'	263° 14,0'	ЮЗ: 83° 14,0'	2,97
11	14	349 504,54	2 210 362,46	269° 30,5'	203° 21,9'	ЮЗ: 23° 21,9'	9,46
12	15	349 505,89	2 210 359,26	180° 1,0'	292° 52,4'	СЗ: 67° 7,6'	3,47
13	н8	349 507,03	2 210 356,56	270° 21,9'	292° 53,4'	СЗ: 67° 6,6'	2,93
14	н9	349 508,24	2 210 357,08	88° 10,5'	23° 15,3'	СВ: 23° 15,3'	1,32
15	н10	349 512,53	2 210 346,15	269° 18,7'	291° 25,8'	СЗ: 68° 34,2'	11,74
16	16	349 516,57	2 210 347,68	183° 54,6'	20° 44,5'	СВ: 20° 44,5'	4,32
17	17	349 520,10	2 210 349,30	198° 52,8'	24° 39,1'	СВ: 24° 39,1'	3,88
18	18	349 526,10	2 210 355,00	159° 53,8'	43° 31,9'	СВ: 43° 31,9'	8,28
1	1	349 555,27	2 210 367,64	270° 37,7'	23° 25,7'	СВ: 23° 25,7'	31,79

### Схема расположения земельных участков

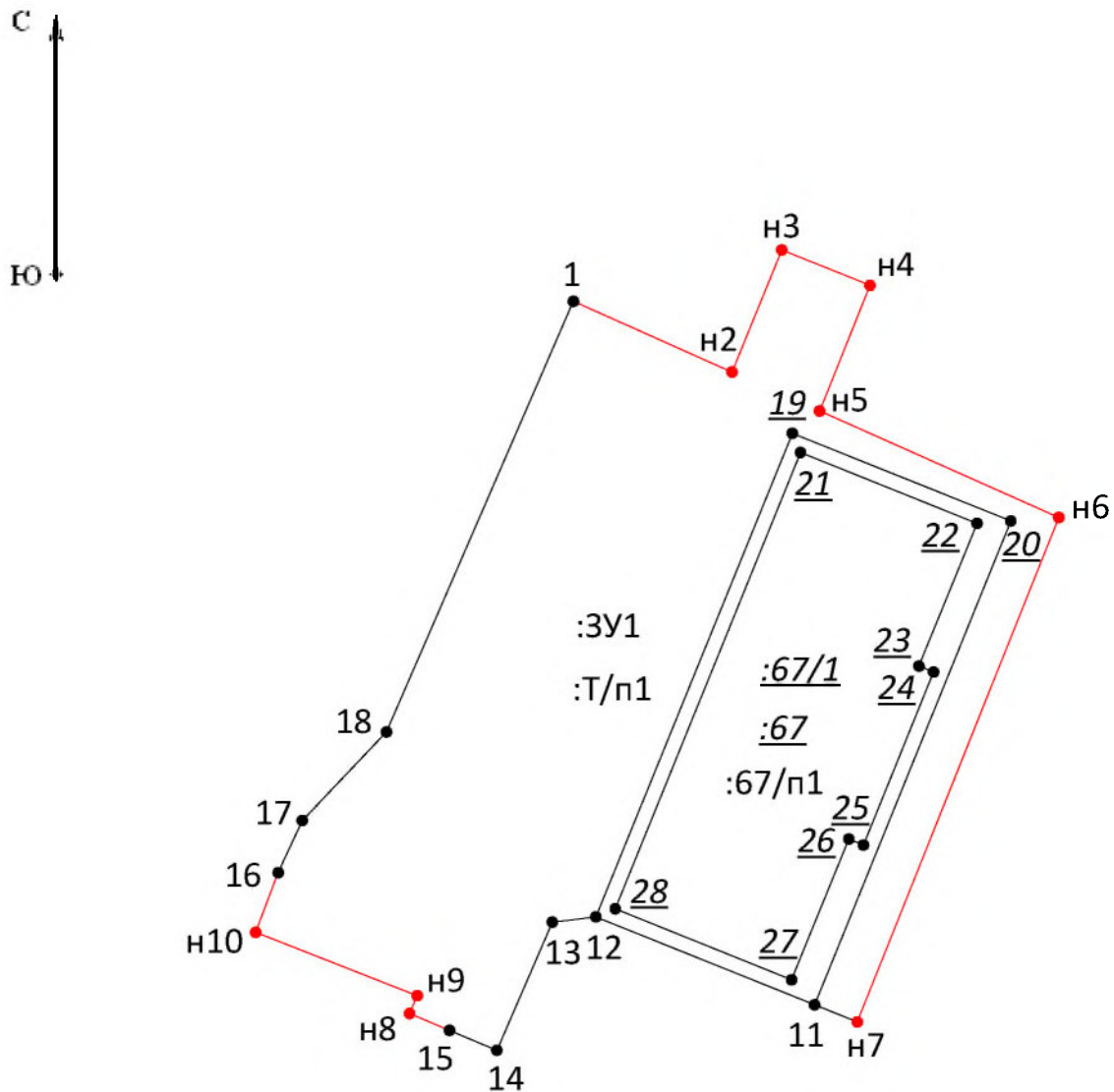


Масштаб 1:500

#### Условные обозначения:

- н6 - Образованная точка, сведения о которой позволяют однозначно определить ее местоположение
- 7 - Существующая точка, имеющиеся в ГКН сведения о которой позволяют однозначно определить ее местоположение
- :ЗУ1 - Обозначение образуемого земельного участка
- :375 - Обозначение земельного участка прекращающего существование
- Вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
- Существующая часть границы, имеющиеся в ГКН сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
- Границы кадастрового квартала
- Границы зон с особыми условиями использования территории

## Чертеж земельных участков и их частей



Масштаб 1:500

**Условные обозначения:**

- н6 - Образуемая точка, сведения о которой позволяют однозначно определить ее местоположение
- 7 - Существующая точка, имеющиеся в ГКН сведения о которой позволяют однозначно определить ее местоположение
- 5 - Прекращающая существование точка, сведения о которой позволяют однозначно определить ее местоположение
- Вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
- Существующая часть границы, имеющиеся в ГКН сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
- :ЗУ1** - Обозначение образуемого земельного участка
- :375** - Обозначение земельного участка прекращающего существование