



## АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 05.04.2024 № 960-па

О внесении изменений в проект межевания северо-восточного района города Южно-Сахалинска, утвержденного постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 17.04.2014 № 668-па

В соответствии со ст. 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, ст. 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131 - ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», на основании обращения гр. Син Мен Хен от 16.02.2024 № 657, администрация города Южно-Сахалинска **постановляет:**

1. Внести изменения в проект межевания северо-восточного района города Южно-Сахалинска, утвержденного постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 17.04.2014 № 668-па, путем утверждения проекта межевания территории в границах: ул. Донская - ул. Холмская - проектируемая ул. Транзитная - пер. Холмский.

2. Утвердить проект межевания территории в границах: ул. Донская - ул. Холмская - проектируемая ул. Транзитная - пер. Холмский в составе:

2.1. Основная часть проекта межевания территории (приложение №1);

2.2. Чертеж межевания территории (приложение №2).

3. Опубликовать настоящее постановление в газете «Южно-Сахалинск сегодня» и разместить на официальном сайте администрации города Южно-Сахалинска течение семи дней со дня утверждения документации.

4. Контроль исполнения настоящего постановления возложить на директора Департамента архитектуры и градостроительства города Южно-Сахалинска (Ю Д.М.).

Исполняющий обязанности  
мэра города

Д.Ф.Хайбриев

Приложение №1  
УТВЕРЖДЕНА  
постановлением администрации  
города Южно-Сахалинска  
от 05.04.2024 № 960-па

## 1. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Площадь территории в границах проекта межевания территории составляет 11910 кв.м. По данным Росреестра в границах проектирования расположены 2 земельных участка, которые отображены на чертеже по обоснованию проекта межевания территории. Границы проектирования установлены по границам элемента планировочной структуры, ограниченной красными линиями ул.Холмская, ул.Донская, пер.Холмский и проектируемая ул. Транзитная.

Графическая информация о проектных предложениях по межеванию территории отображена на чертеже межевания территории, которая является утверждаемой частью проекта.

Все образуемые земельные участки сформированы с учетом градостроительного регламента территориальной многофункциональной зоны ограниченной этажности «М2» Правил землепользования и застройки на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденных постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 19.10.2022 № 2618-па.

Основными принципами проекта межевания территории являются:

- соответствие видов разрешенного использования образуемых земельных участков видам зон планируемого размещения объектов капитального строительства в составе проекта планировки территории;
- обеспечение достаточной нормативной площади придомовой территории в соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования;
- обеспечение доступа с территории общего пользования к каждому земельному участку, обеспечение подъезда для гражданской и специальной техники (в т.ч. пожарной техники);
- формирование границ земельных участков с максимально эффективной конфигурацией с учетом особенностей рельефа местности и общей планировочной структуры микрорайона, а также с учетом сложившегося землепользования.

В соответствии с пунктом 5 статьи 43 ГК РФ вид разрешенного использования земельных участков устанавливается в соответствии с проектом

планировки территории. Для рассматриваемой территории постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 17.04.2014 № 668-па утвержден проект планировки с проектом межевания северо-восточного района города Южно-Сахалинска, в соответствии с которым для рассматриваемой территории установлена зона планируемого размещения объектов общественно-деловой застройки.

Для реализации решений проекта планировки территории в проекте межевания предложено:

- определение границ образуемых земельных участков в соответствии с решениями проекта планировки, установленными красными линиями и зонами планируемого размещения объектов капитального строительства;
- определение границ образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования;
- определение границ земельных участков, планируемых к изъятию для муниципальных нужд;
- сохранение земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет, границы которых не изменяются.

Перечень случаев и оснований для перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в публичной собственности, между собой и земель и (или) земельных участков, находящихся в публичной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности приведен в ст. 39.27 и ст. 39.28 ЗК РФ. В силу требований п. 1 ст. 11.7 ЗК РФ перераспределение допускается в отношении нескольких смежных земельных участков. При перераспределении земель и земельного участка существование исходного земельного участка прекращается и образуется новый земельный участок.

Согласно случаям и основаниям, предусмотренным ст. 39.28 ЗК РФ, перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, допускается при соблюдении условия, что площадь земельных участков, находящихся в собственности граждан, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

Кроме того, должны быть соблюдены требования к образуемым и изменяемым земельным участкам, предусмотренные статьей 11.9 ЗК РФ.

Одной из форм образования земельных участков является их перераспределение, в результате которого образуются новые земельные участки (ст.11.2 ЗК РФ). Земельные участки, из которых при перераспределении образуются новые участки (исходные земельные участки), прекращают свое существование с даты государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на все образуемые из них земельные участки (п. 2 ст. 11.2 ЗК РФ). Регистрация образуемых земельных участков происходит в порядке, установленном ФЗ от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О

государственной регистрации недвижимости" (далее - ФЗ "О государственной регистрации недвижимости") (ст. 11.2 ЗК РФ и ст. 41 ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"). При перераспределении земельных участков их целевое назначение и разрешенное использование не меняется.

Площадь образуемого земельного участка при проведении кадастровых работ может отличаться от площади земельного участка, указанной в настоящем проекте межевания территории не более чем на десять процентов в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

**Таблица №1.** Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе земельных участков, которые будут отнесены к территории общего пользования, а также в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд, возможные способы их образования, виды разрешенного использования.

Условный номер образуемого земельного участка	Возможный способ образования земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м.	Вид разрешённого использования образуемого земельного участка	Исходный земельный участок (кадастровый номер)
:436:ЗУ1	Образование путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 65:01:0204001:436 с землями, находящимися в муниципальной собственности	2902	Магазины (код 4.4)	65:01:0204001:436
1-1	Образование из земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	3407	Магазины (код 4.4) Деловое управление (код 4.1) Общественное питание (код 4.6) Бытовое обслуживание (код 3.3)	-
1-2	Образование из земель, государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	2912	Магазины (код 4.4) Деловое управление (код 4.1) Общественное питание	-

			(код 4.6) Бытовое обслуживание (код 3.3)	
:281:ЗУ1	Образование путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 65:01:0204001:281 с землями, находящимися в муниципальной собственности	2689	Магазины (код 4.4)	65:01:0204001:281

Примечания: Код и наименование видов разрешенного использования указаны в соответствии с Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 (ред. от 20.04.2021) "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков".

## 2. ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

№ точки	КООРДИНАТЫ	
	X	Y
1	688348.43	1297917.31
2	688354.68	1297964.26
3	688339.14	1297972.30
4	688196.31	1298045.80
5	688168.63	1297984.84
6	688274.10	1297928.32
1	688348.43	1297917.31

Приложение №2  
**УТВЕРЖДЕН**  
 постановлением администрации  
 города Южно-Сахалинска  
 от 05.04.2024 №960-па

