

Пояснительная записка

к схеме расположения земельного участка
на кадастровом плане территории

Местоположение: Мурманская область, г. Мурманск, ул. Декабристов, д.11а

Согласно правилам землепользования и застройки муниципального образования город Мурманск (далее Правила), утвержденным Приказом министерства градостроительства и благоустройства Мурманской области от 15.02.2021 № 14, образуемый земельный участок располагается в границах территориальной зоны Ж-1 – зоне застройки многоэтажными жилыми домами. В границах земельного участка расположен 2-х этажный многоквартирный жилой дом на 8 квартир.

Согласно пункту 10.1.1.2. Правил предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, для жилых зон установлены пунктом 9.3.2 настоящих Правил. В соответствии с п.9.3.2.2. Правил для малоэтажных многоквартирных жилых домов минимальная площадь земельных участков принимается из расчета на одну квартиру - 60 кв.м. (без учета площади застройки), максимальная площадь – 100 кв. м (без учета площади застройки).

При количестве квартир - 8 и площади застройки – 270 кв. м (определена картометрическим путем в программе LISCAD как площадь замкнутого полигона) предельный (минимальный) размер земельного участка под жилой дом составит: $60 \times 8 + 270 = 750$ кв.м.

предельный (максимальный) размер $100 \times 8 + 265 = 1070$ кв.м.

Таким образом площадь образуемого земельного участка в проектных границах 1070 кв.м. не превысила предельных значений, установленных для соответствующего вида разрешенного использования.

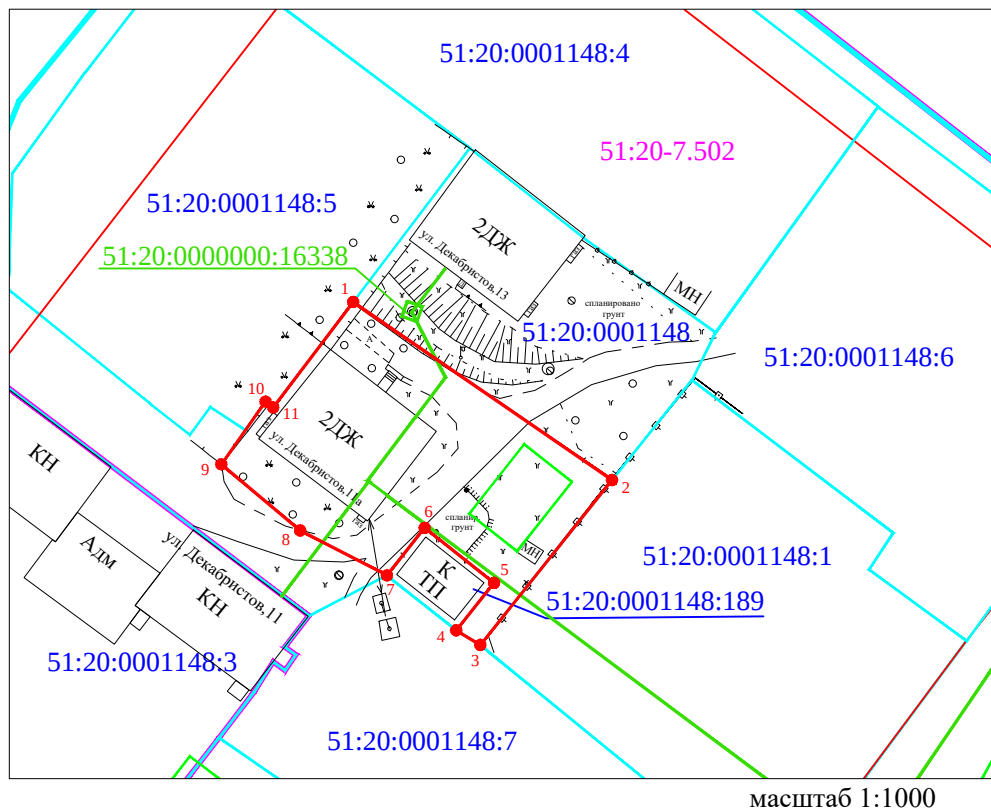
Доступ к образуемому земельному участку осуществляется с ул. Декабристов и с ул. Марата через земельный участок с кадастровым номером 51:20:0001148:6 и смежную территорию многоквартирного дома № 13 по ул. Декабристов

Кадастровый инженер:
89212712103



Светличная И.В.

Схема расположения земельного участка или земельных участков
на кадастровом плане территории



Условные обозначения:

- | | |
|---|--|
|  | граница кадастрового деления |
|  | граница образуемого земельного участка |
|  | граница земельных участков по сведениям ЕГРН |
|  | граница территориальной зоны |
|  | контур ОКС по сведениям ЕГРН |
|  | характерные точки границы земельного участка |

51:20:0001148

51:20:0001148:5

51:20:0000000:16338

51:20-7.502

номер кадастрового квартала

кадастровые номера земельных участков

кадастровый номер ОКС

реестровый номер территориальной зоны Ж-1

Утверждена

(наименование документа об утверждении, включая наименования)

органов государственной власти или органов местного

самоуправления, принявших решение об утверждении схемы

или подписавших соглашение о перераспределении земельных участков)

OT

No

**Схема расположения земельного участка или земельных участков
на кадастровом плане территории**

Условный номер земельного участка

(указывается в случае, если предусматривается образование двух и более земельных участков)

Площадь земельного участка 1070 м²

(указывается проектная площадь образуемого земельного участка, вычисленная с использованием федеральной государственной географической информационной системы, обеспечивающей функционирование национальной системы пространственных данных, которой является федеральная государственная географическая информационная система "Единая цифровая платформа "Национальная система пространственных данных" (далее - информационная система), или иных технологических и программных средств с округлением до 1 квадратного метра. Указанное значение площади земельного участка может быть уточнено при проведении кадастровых работ не более чем на десять процентов)

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	(указываются в случае подготовки схемы расположения земельного участка с использованием информационной системы или иных технологических и программных средств. Значения координат, полученные с использованием указанных технологических и программных средств, указываются с округлением до 0,01 метра)	
	X	Y
1	2	3
1	641260.14	1441675.65
2	641236.59	1441709.86
3	641214.80	1441692.44
4	641216.72	1441689.26
5	641223.01	1441694.26
6	641230.28	1441685.09
7	641223.99	1441680.10
8	641229.92	1441668.64
9	641238.67	1441658.22
10	641246.97	1441664.06
11	641246.20	1441665.06
1	641260.14	1441675.65

Система координат МСК-51

АКТ
ОБСЛЕДОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
расположенного в районе дома № 11А по улице Декабристов

27.03.2025

город Мурманск

Комиссия ММКУ «ЦКИМИ» в составе специалистов отдела по контролю за использованием муниципального имущества Щегловой Н.А., Моисеевой А.П.

в целях реализации мероприятий по проведению обследования земельных участков (в отношении муниципальных земельных участков, земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена)

провела обследование земель кадастрового квартала **51:20:0001148**, расположенных в районе дома № 11А по улице **Декабристов**, на предмет наличия на указанных землях зданий и сооружений

Сведения о земельном участке:

участок с местоположением: **Мурманская обл., МО г. Мурманск, улица Декабристов, дом № 11А** не сформирован, на государственный кадастровый учет не поставлен.

При обследовании территории установлено:

Земельный участок расположен в Первомайском административном округе, по ул. Декабристов. Подъезд осуществляется с автодорог по ул. Декабристов и ул. Советской, по свободным землям квартала.

На территории находится двухэтажный деревянный оштукатуренный жилой дом с адресом: город Мурманск, ул. Декабристов, дом 11А, на момент обследования используется по назначению. Прилегающая к зданию территория покрыта естественной травянистой и древесно-кустарниковой растительностью.

Согласно сведениям ЕГРН здание с кадастровым номером 51:20:0001148:28, площадь 476,6 кв.м, этажность: 2, в том числе подземных 0, назначение: многоквартирный дом, наименование: «Здание (многоквартирный дом) признано аварийным и подлежащим сносу на основании постановления Администрации города Мурманска «О признании многоквартирного дома по адресу: город Мурманск, улица Декабристов, дом 11А, аварийным и подлежащим сносу» от 27.07.2018 № 2324».

На здание изготовлена техническая документация (паспорт ГУПТИ МО инв. № 503 по состоянию на 16.04.1992). Согласно паспорту год постройки здания – 1952, общая полезная площадь дома – 428,3 кв.м, застроенная площадь составляет 341 кв.м, количество квартир – 8.

Здание подлежит расселению, срок расселения - 2028 год.

**Иллюстрированная фототаблица
к акту обследования земельного участка
расположенного в районе дома № 11А по улице Декабристов**

- общий вид



- общий вид



- общий вид



Приложение:

1. Схема расположения объектов на земельном участке на 1 л. в 1 экз.

Главный специалист
отдела по контролю за
использованием муниципального
имущества ММКУ «ЦКИМИ»

А.П. Моисеева

Главный специалист
отдела по контролю за
использованием муниципального
имущества ММКУ «ЦКИМИ»

Н.А. Щеглова

21

20

ул. Советская

23a

13a

13

д/с N 35

11

11a

12a

ПЕРВОМAYСКОГО РАЙОНА

Служебный дворик



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МУРМАНСКА
КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ ГОРОДА МУРМАНСКА
ВЫ П И С К А

из реестра муниципального имущества города Мурманска

г. Мурманск

24.06.2025 г.

№ п/п	Тип муниципального объекта недвижимости	Реестровый номер	Адрес объекта недвижимости	Характеристики			Примечание	
				Общая площадь муниципального объекта недвижимости (кв. м)	В том числе жилая (кв. м)	В том числе подвал (кв. м)	Правообладатель	Основание

г. Мурманск, Первомайский округ, ул. Декабристов д. 13

ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД								
1	2-комнатная квартира	13.11.Ж-038.013.000-001.000	г. Мурманск, ул. Декабристов д. 13, кв. 1	48,10	31,20	0,00	Муниципальная казна	КАЗНА
2	1 к в 2-комнатной квартире	13.11.Ж-038.013.000-002.000	г. Мурманск, ул. Декабристов д. 13, кв. 2	20,14	13,10	0,00	Муниципальная казна	КАЗНА
3	1 к в 2-комнатной квартире	13.11.Ж-038.013.000-005.000	г. Мурманск, ул. Декабристов д. 13, кв. 5	28,23	18,10	0,00	Муниципальная казна	КАЗНА
Итого жилищный фонд				96,47	62,40	0,00		
Всего муниципального по дому				96,47	62,40	0,00		
В том числе в казне				96,47	62,40	0,00		

Зам. председателя комитета имущественных отношений города Мурманска

Д.Н. Евдокимов

(подпись)

10

**Тезисы к общественным обсуждениям, публичным слушаниям
по проектам схем расположения земельных участков,
на которых расположены многоквартирные дома
№№ 11, 13А по ул. Декабристов**

Какой вопрос рассматривается

В свое время земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, не был сформирован в установленном законом порядке, т.е. его границы не были установлены в соответствии с предъявляемыми требованиями.

Произойти это могло по различным причинам, в том числе отсутствие внесения границ в государственный земельный кадастр на основании инвентаризационной описи ранее учтенных земельных участков.

Необходимо осуществить образование земельного участка путем проведения публичных мероприятий с участием граждан, являющихся жителями домов.

Для этого администрация города Мурманска взяла на себя расходы по подготовке схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, на котором расположен дом. Схему подготовил аккредитованный специалист – кадастровый инженер, имеющий лицензию и необходимые познания. При определении границ земельного участка учтены все необходимые нормативы по площади образуемого земельного участка, придомовой территории, также учтены фактическое использование земельного участка, границы смежных земельных участков.

По проекту схемы требуется подготовить заключение, предварительно обсудив и выслушав мнения всех заинтересованных лиц.

Это требования федерального законодательства – Земельного, Жилищного, Градостроительного кодексов Российской Федерации.

Для чего это необходимо

В настоящее время реализуется адресная программа переселения граждан из аварийных домов.

При этом происходит изъятие земельного участка, на котором расположен аварийный многоквартирный дом, а также жилых помещений в указанном доме, для муниципальных нужд.

В общее имущество входит и земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом.

Таким образом, для уточнения состава общедомового имущества и определения обоснованной, равнозначной компенсации требуется определить границы земельного участка.

Какие существуют риски

Интересы жителей не пострадают. Наоборот, проводимые мероприятия направлены на защиту их прав, поскольку:

- выполняется установленная законом процедура по образованию земельного участка, которая раньше по инициативе жильцов проведена не была;
- все расходы несет администрация;
- установление границ земельного участка положительно влияет на повышение размера возмещения, в том числе включает размер убытков, связанных с переселением;
- это реализация одного из мероприятий по расселению, несоблюдение которого препятствует расселению в конечном итоге.