ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕСТВЕННОСТЬЮ
«КРЫМ-ПРОЕКТ»

СРО Союз «СПБ», реестровый номер 527
СРО АС «ИНЖГЕОТЕХ», реестровый номер 258

Заказчик: Османов Р. Э.

Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в отношении земельного участка, кадастровый номер 90:18:010117:271, расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, г. Евпатория, ул. 13 Ноября, д. 4.

Пояснительная записка.
156-10-25-ПЗ

И.о. директора: **В.В. Исанина**

Главный инженер проекта: **В.В. Исанина**

Главный архитектор проекта: **В.Н. Прокопенко**

2025

Справка ГИПа

Проектная документация разработана в соответствии с техническими регламентами, государственными нормами, условиями; соответствует требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации.

Главный инженер проекта: Исанина В.В.

Согласовано:

Взам.инв.№

Подпись и дата

Инв.№ подл.

Изм.	К.-во	Лист	№док.	Подпись	Дата	156-10-25	Лист 1

Заказ: № 156-10-25

СПИСОК ИСПОЛНИТЕЛЕЙ:

И. о. директора
ООО «КРЫМ-ПРОЕКТ»: _____ Исанина В.В.
подпись

Главный инженер проекта: _____ Исанина В.В.
подпись

Главный архитектор проекта: _____ Прокопенко В.Н.
подпись

Архитектор: _____ Чертова И.В.
подпись

ООО "КРЫМ-ПРОЕКТ"	Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в отношении земельного участка, кадастровый номер 90:18:010117:271, расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, г. Евпатория, ул. 13 Ноября, д. 4.
	Лист 1

Заказ: № 156-10-25

СПИСОК ИСПОЛНИТЕЛЕЙ:

И. о. директора
ООО «КРЫМ-ПРОЕКТ»: _____ Исанина В.В.
подпись

Главный инженер проекта: _____ Исанина В.В.
подпись

Главный архитектор проекта: _____ Прокопенко В.Н.
подпись

Архитектор: _____ Чертова И.В.
подпись

ООО "КРЫМ-ПРОЕКТ"	Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в отношении земельного участка, кадастровый номер 90:18:010117:271, расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, г. Евпатория, ул. 13 Ноября, д. 4.
	Лист 1

Обозначение	Наименование	Лист
	Титульный лист	
	Выписка из реестра членов саморегулируемой организации	
156-10-25 - С	Содержание	2
	Текстовая часть:	
156-10-25 - ПЗ	Пояснительная записка:	3 - 11
	Графическая часть:	
156-10-25 - ГЧ-1	Фрагмент карты градостроительного зонирования.	12
156-10-25 - ГЧ-2	Фрагмент карты зон с особыми условиями.	13
156-10-25 - ГЧ-3	Существующая схема генплана земельного участка. М 1:500. Ситуационная схема.	14
156-10-25 - ГЧ-4	Проектируемая схема генплана земельного участка. М 1:500.	15
156-10-25 - ГЧ-5	План дома на отм. 0,000.	16
156-10-25 - ГЧ-6	Фасад в осях 1 - 3.	17
156-10-25 - ГЧ-7	Общий вид дома.	18
ПРИЛОЖЕНИЕ А	Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. Сведения о характеристиках объекта недвижимости.	19
ПРИЛОЖЕНИЕ Б	Копии документов БТИ.	20
ПРИЛОЖЕНИЕ В	Копии договоров и технические условия ресурсоснабжающих организаций.	21

Согласовано

Взам.инв.№

Подпись и дата

Инв.№ подл.

156-10-25 - С

Изм.	К.-во	Лист	№док.	Подпись	Дата	Содержание.	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Чертова					П	1	1
Н.контр.		Прокопенко					ООО «КРЫМ-ПРОЕКТ» г. Евпатория		
Проверил		Исанина							
ГИП		Исанина							

1. Общие данные.

Основанием для разработки «Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в отношении земельного участка, кадастровый номер 90:18:010117:271, расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, г. Евпатория, ул. 13 Ноября, д. 4» является:

- заказ №156-10-25.

Объект расположен в III-Б климатическом районе (СП 131.13330.2020 Свод правил. «Строительная климатология. Актуализированная редакция СНиП 23-01-99*»).

Расчетная зимняя температура наружного воздуха: -16°С; (СП 131.13330.2020).

Характеристика района строительства:

- Нормативная снеговая нагрузка по I району S/o = 0,50 кПа (СП 20.13330.2016 «Нагрузки и воздействия. Актуализированная редакция СНиП 2.01.07-85* » (с Изменениями N 1, 2, 3));
- Нормативная ветровая нагрузка по III району W/o = 0,38 кПа (СП 20.13330.2016);
- сейсмичность - 7 баллов по СП 14.13330.2018. «Свод правил. Строительство в сейсмических районах. Актуализированная редакция СНиП II-7-81*» (утв. и введен в действие Приказом Минстроя России от 24.05.2018 N 309/пр).
- степень огнестойкости зданий - III (СП 2.13330.2012).

Класс конструктивной пожарной опасности С1.

2. Существующее положение.

Земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, г. Евпатория, ул. 13 Ноября, д. 4, с кадастровым номером 90:18:010117:271, правообладатель Османов Руслан Эдемович.

На земельном участке, располагаются:

- жилой дом, литер «А», кадастровый номер 90:18:010117:229, литер «а», литер «а1»;
- нежилое здание (сарай), литер «Д», кадастровый номер 90:18:010117:562;
- нежилое здание (летняя кухня), литер «Б», кадастровый номер 90:18:010117:563;
- нежилое здание (хозяйственная постройка (сарай), кадастровый номер 90:18:010117:931;
- уборная, литер «Г».

Жилой дом, литер «А» с тамбуром, литер «а» и тамбуром, литер «а1», построен и введен в эксплуатацию до принятия ПЗЗ г. Евпатории, конструктивная схема дома - каменная, размерами в плане 13,660 х 7,410 м, высотой 3,25 м.

Согласовано

Взам.инв.№

Подпись и дата

Инв.№ подл.

						156-10-25 - ПЗ		
Изм.	К.-во	Лист	№док.	Подпись	Дата			
Разработ.		Чертова				Пояснительная записка.	Стадия	Лист	Листов
Проверил		Исанина					П	1	
Н.контр.		Прокопенко					ООО «КРЫМ-ПРОЕКТ» г. Евпатория		
ГИП		Исанина							

К жилому дому примыкает с восточной стороны - летняя кухня с кадастровым номером 90:18:010117:563, размерами в плане 5,700 х 3,000 м. Смотри генплан лист ГЧ-3 и план БТИ Приложение Б.

Вид разрешенного использования рассматриваемого участка по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, г. Евпатория, ул. 13 Ноября, д. 4 на данный момент:

- основной вид разрешенного использования - индивидуальное жилищное строительство (ПЗЗ код 2.1).

Согласно карты градостроительного зонирования города Евпатории, участок расположен в зоне застройки малоэтажными жилыми домами Ж-2.
Смотри фрагмент карты градостроительного зонирования лист ГЧ-1 и генплан участка лист ГЧ-3.

Информация о правообладателях смежных земельных участков.

Участок с кадастровым номером 90:18:010117:271, площадью 397,0 ± 7,0 м², (согласно публичной кадастровой карте Евпатории) ограничен:
с юга - улица 13 Ноября;
с севера и запада- соседнее землевладение по адресу ул. 13 Ноября, д. 6;
с востока - соседнее землевладение по адресу ул. 13 Ноября, д. 2.

3. Проектные предложения.

Проектом предполагается обосновать отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в отношении земельного участка, кадастровый номер 90:18:010117:271, расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, г. Евпатория, ул. 13 Ноября, д. 4.

Предполагается выполнить реконструкцию существующего жилого дома, и примыкающей к нему летней кухни под жилой дом.
Смотри генплан, лист ГЧ-4.

Размеры проектируемого жилого дома в осях: 7,90 х 11,30 м, высота 6,30м.

Технико-экономические показатели участка

№ п/п	Наименование	Ед. измер.	Коли-чество	Примечание
1	Площадь земельного участка с кадастровым номером 90:18:010131:4002 в границах отвода	м²	397,00 ± 7,0	
2	Площадь застройки	м²	129,70	
3	Площадь твердых покрытий	м²	187,80	
4	Площадь озеленения	м²	79,50	мин. площадь озеленения - 20%

Информация о видах разрешенного использования земельного участка.

В соответствии с «Правилами землепользования и застройки муниципального образования городской округ Евпатория» (далее - ПЗЗ), утвержденные решением Евпаторийского городского совета от 22.02.2019г. №1-86/2, с изменениями от 27.06.2025г. №3-14/1 и от 26.09.2025г. №3-18/1, земельный участок с кадастровым номером 90:18:010117:271, расположенный по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, г. Евпатория, ул. 13 Ноября, д. 4, на данный момент вид разрешенного использования участка:

- основной вид разрешенного использования - для индивидуального жилищного строительства (ПЗЗ код 2.1).

Информация о градостроительных регламентах.

В соответствии с Генеральным планом муниципального образования городского округ Евпатория, утвержденного решением Евпаторийского городского совета от 02.11.2018 №1-81/1, с изменениями утвержденными решением Евпаторийского городского совета от 28.04.2023 №2-67/6 «Об утверждении генерального плана муниципального образования городского округа Евпатория» и планом градостроительного зонирования города Евпатория, земельный участок, площадью 397,0 кв.м. по ул. 13 Ноября, д. 4, расположен в зоне застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-2), подзона Ж-2.1 - зона застройки малоэтажными жилыми домами в границах г. Евпатория.

Информация о видах разрешенного использования согласно ПЗЗ.

Основные виды разрешенного использования:

Для зоны Ж-2:

2.1 Для индивидуального жилищного строительства
- **для рассматриваемого участка с кадастровым номером 90:18:010117:271 по ул. 13 Ноября, д. 4**;

2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка;
2.3 Блокированная жилая застройка;
2.5 Среднеэтажная жилая застройка**;
3.1 Коммунальное обслуживание;
3.1.1 Предоставление коммунальных услуг;
3.3 Бытовое обслуживание;
3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
3.4.2 Стационарное медицинское обслуживание;
3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование;
3.6 Культурное развитие;
3.8.1 Государственное управление;

4.0 Предпринимательство*;
4.9.2 Стоянка транспортных средств;
5.1.2 Обеспечение занятий спортом в помещениях;
5.1.3 Площадки для занятий спортом;
8.0 Обеспечение обороны и безопасности;
8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка;
9.3 Историко-культурная деятельность;
12.0 Земельные участки (территории) общего пользования;
12.0.1 Улично-дорожная сеть;
12.0.2 Благоустройство территории;
14.0 Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе.

Условно разрешенные виды использования:
Для зоны Ж-2:

2.5 Среднеэтажная жилая застройка;
2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);
2.7. Обслуживание жилой застройки;
2.7.1 Хранение автотранспорта;
2.7.2 Размещение гаражей для собственных нужд;
3.2 Социальное обслуживание;
3.2.1 Дома социального обслуживания;
3.2.2 Оказание социальной помощи населению;
3.2.3 Оказание услуг связи;
3.2.4 Общежития;
3.7 Религиозное использование;
3.7.1 Осуществление религиозных обрядов;
3.7.2 Религиозное управление и образование;
3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание;
4.1. Деловое управление;
4.3 Рынки;
4.4 Магазины;
4.6 Общественное питание;
4.7 Гостиничное обслуживание;
5.2.1. Туристическое обслуживание.

Вспомогательные виды использования:
Для зоны Ж-2:

4.9 Служебные гаражи.

Основной вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 90:18:010117:271, площадью 397,0 м², расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, г. Евпатория, ул. 13 Ноября, д. 4 - индивидуальное жилищное строительство (ПЗЗ код 2.1).

Индивидуальное жилищное строительство (ПЗЗ код 2.1)
включает в себя:

Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек.

Минимальный размер земельного участка - 0,05 га.
Максимальный размер земельного участка - 0,08 га (за исключением случаев, предусмотренных Законом РФ от 15.01.1993 № 4301-1 (ред. от 30.12.2020);
Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства - не менее 3 м; от красной линии проездов - не менее 3 м (2 м для хозяйств. и вспом. построек).
Максимальное количество этажей - 3.

Параметры застройки:
Минимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) - не подлежит установлению;
Расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории (Котн) - 0,6;
Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории (Кисп) - 1,0.

Таким образом, возможно предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

1) Возможность отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке в части предельных размеров земельных участков, отступов от границ земельных участков, коэффициента застройки участка, коэффициента плотности застройки земельного участка, этажности:

- минимальный размер земельного участка согласно ПЗЗ - 0,05 га
размер участка с кадастровым номером 90:18:010117:271 - 0,0397 га - не соответствует ПЗЗ;

- максимальный размер земельных участков - 0,08 га,
размер участка с кадастровым номером 90:18:010117:271 - 0,0397 га - соответствует ПЗЗ;

- расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории (Котн) - 0,6 max,

для данного участка Котн = 0,33 - соответствует ПЗЗ;

- расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории (Кисп) - 1,0 max,

для данного участка Кисп = 0,33 - соответствует ПЗЗ;

- минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства - не менее 3 м; от красной линии проездов - не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улиц.

Отступы для жилого дома:

- с севера - 0,00 м - не соответствует ПЗЗ;
- с востока - 0,98 - 5,05 м - не соответствует ПЗЗ;
- с запада - 3,00 м - соответствует ПЗЗ;
- с юга - 7,34 м - соответствует ПЗЗ.

Отступы для жилого дома приняты по существующей застройке зданий.

- максимальное количество этажей - 3.

Жилой дом - одноэтажный, что соответствует ПЗЗ.

2) Возможность размещения на земельном участке планируемого объекта капитального строительства с параметрами (площадь застройки, количество этажей, вместимость), не оказывающего негативного воздействия на окружающую среду в объемах, не превышающих пределы, определенные техническими регламентами, законодательство Российской Федерации для соответствующей территориальной зоны.

Площадь застройки земельного участка - 129,70 м²;
Количество этажей - 1.

Параметры данного строительства не будут оказывать негативного воздействия на окружающую среду в объемах, не превышающих пределы, определенные техническими регламентами, законодательством Российской Федерации для соответствующей территориальной зоны, согласно

- СП 4.13330.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;
- СанПин 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению населения, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемиологических (профилактических) мероприятий»;

- Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013) «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- Федеральный закон «Об охране окружающей среды» от 10.01.2002 № 7-ФЗ (последняя редакция).

Проектируемый жилой дом не должен нарушать требований по строительным конструкциям и должен отвечать требованиям Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" от 30.12.2009 N 384-ФЗ (последняя редакция) статьям:

Статья 5. Обеспечение соответствия безопасности зданий и сооружений, а также связанных со зданиями и с сооружениями процессов проектирования (включая изыскания), строительства, монтажа, наладки, эксплуатации и утилизации (сноса) требованиям настоящего Федерального закона;

Статья 7. Требования механической безопасности;

Статья 8. Требования пожарной безопасности;

Статья 10. Требования безопасных для здоровья человека условий проживания и пребывания в зданиях и сооружениях.

3) Возможность обеспечения объекта капитального строительства системами социального (для объектов жилой застройки), транспортного обслуживания (проезды, стоянки, автотранспортных средств) и инженерно-технического обеспечения:

Земельный участок с кадастровым номером 90:18:010117:271 расположен в зоне существующей застройки.

Земельный участок обеспечен сетями инженерного обеспечения:

- электроснабжением, договор энергоснабжения о поставке электрической энергии №58.1/2840 от 14.10.25 г., выданный Государственным унитарным предприятием Республики Крым "КРЫМЭНЭНЕРГО", г. Евпатория;
- газом, договор поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан № 4-120287/ПГ от 06.10.2025г.,выданный Государственным унитарным предприятием Республики Крым "Крымгазсети", г. Евпатория;
- водоснабжением и водоотведением - единый договор холодного водоснабжения и водоотведения № 97787, выданный ГУП РК "Вода Крыма", г. Евпатория.

4) Границы охранных, санитарно-защитных зон, иных зон с особыми условиями использования территорий (в случае необходимости установления указанных зон в соответствии с законодательством Российской Федерации):

Границы охранных и санитарно-защитных зон определены:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации;

- СП 51.13330.2011 «Защита от шума» (изм. от 31.05.2022г);
- СП 51.13330.2011 «Защита от шума» (изм. от 31.05.2022г);
- СП 4.13330.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (изм. от 15 июня 2022 г. N 610);
- СанПин 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению населения, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемиологических (профилактических) мероприятий».

На земельном участке с кадастровым номером 90:18:010117:271 отсутствуют охранные зоны инженерных сетей.

Земельный участок находится в водоохранной зоне, и в третьем поясе зоны санитарной охраны источника водоснабжения, смотри лист ГЧ-2.

Иные зоны с особыми условиями использования территорий - отсутствуют.

Нормируемые санитарные разрывы на участке с кадастровым номером 90:18:010117:271 соблюдены в соответствии с требованиями:

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.

Подъезд пожарной техники обеспечивается со стороны улицы 13 Ноября с южной части участка.

5) Информация, свидетельствующая о том, что в результате реализации запрашиваемого разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке не будут нарушены права и интересы правообладателей смежных земельных участков и объектов капитального строительства, иных физических и юридических лиц.

Учитывая существующую сложившуюся застройку, расположение и объемно-пространственные решения проектируемого жилого дома не будут нарушать прав и интересов правообладателей смежных земельных участков и объектов капитального строительства, иных физических и юридических лиц и будут **соответствовать** предельным параметрам разрешенного строительства в части максимального размера земельного участка, в части предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений; **не будут соответствовать** в части минимальных отступов от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

Таким образом, возможно получить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства в части уменьшения минимальных отступов для жилого дома:

с севера - с 3,00 м до 0,00 м;
с востока - с 3,00 м до 0,98 м.

Выводы.

Проектируемый жилой дом, расположенный по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, г. Евпатория, ул. 13 Ноября, д. 4, не будет нарушать облик сложившейся застройки, будет соответствовать требованиям Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" от 30.12.2009 N 384-ФЗ (последняя редакция) и №123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" при условии отклонения от предельных параметров в части:

1. Минимальные отступы от границ участка возможно сократить:
   с севера - с 3,00 м до 0,00 м;
   с востока - с 3,00 м до 0,98 м
так как нет возможности выдержать параметры отступа по причине существующего расположения жилого дома на данном участке.

2. Расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории (Котн) - 0,33 (максимальный (Котн) - 0,6).

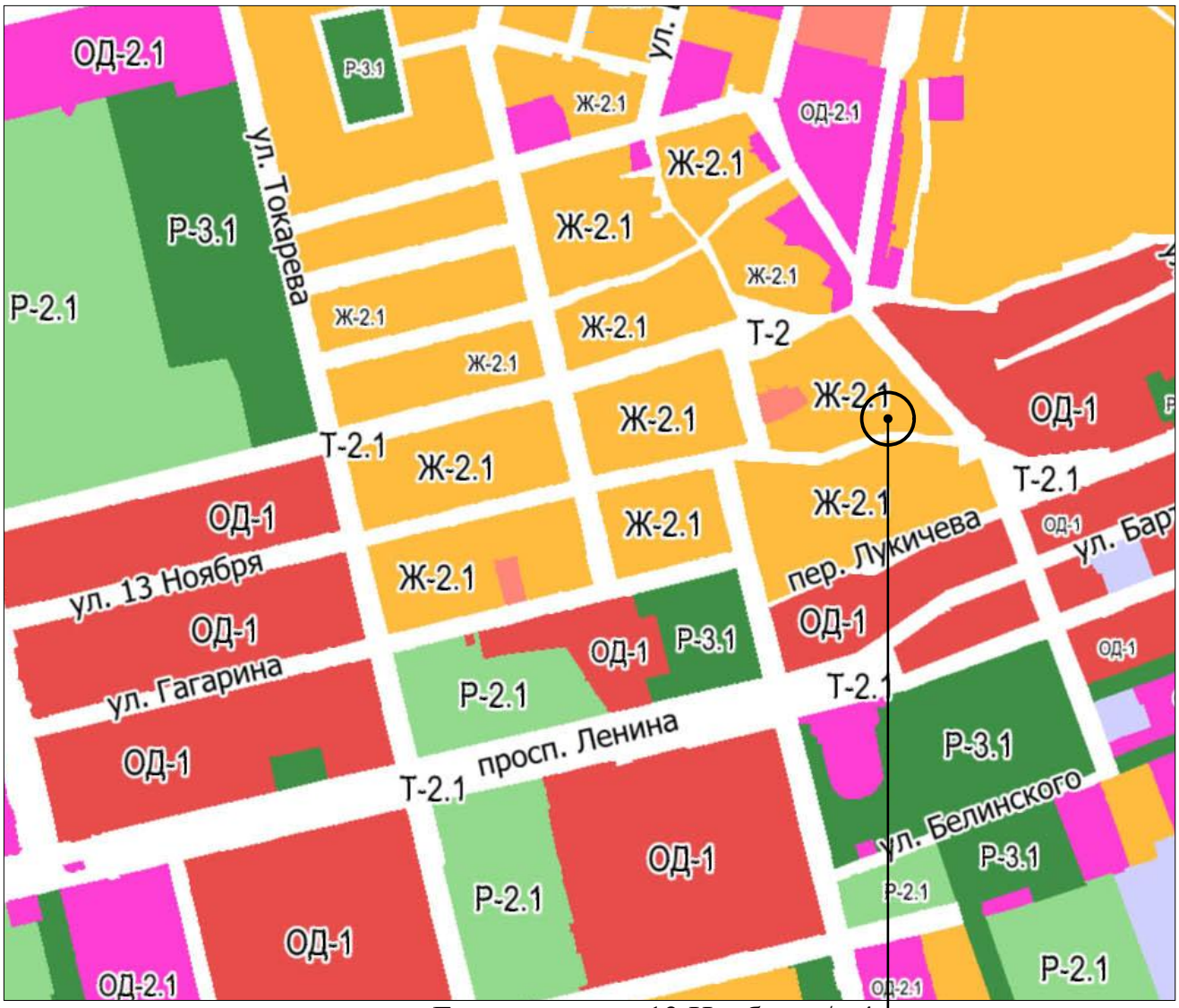
3. Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории (в скобках указан расчетный показатель в условиях реконструкции) (Кисп) - 0,33 (максимальный (Кисп) - 1,0).

Согласовано

Взам.инв.№

Подпись и дата

Инв.№ подл.



г. Евпатория, ул. 13 Ноября, з/у 4

Ж-1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами (подзоны: Ж-1.1, Ж-1.2, Ж-1.3, Ж-1.4)
Ж-2	Зона застройки малоэтажными жилыми домами (подзоны: Ж-2.1, Ж-2.4)
Ж-3	Зона застройки жилыми домами смешанной этажности (подзоны: Ж-3.1, Ж-3.2, Ж-3.3, Ж-3.4)
Ж-4	Зона застройки жилыми домами смешанной этажности регионального значения
ОД-1	Зона смешанной и общественно - деловой застройки
ОД-2	Общественно-деловая зона (подзоны: ОД-2.1, ОД-2.2, ОД-2.3, ОД-2.4)
ОД-3	Зона исторической застройки
И-1	Зона перспективного развития комплексной жилой и туристско-рекреационной застройки
И-2	Зона объектов перспективного развития многоквартирной жилой застройки городских территорий

П-1	Производственная и коммунально-складская зона (подзоны: П-1.1, П-1.2, П-1.3, П-1.4)
Т-1	Зона объектов транспортной инфраструктуры (подзоны: Т-1.1, Т-1.2, Т-1.3)
Т-2	Зона улично-дорожной сети (подзоны: Т-2.1, Т-2.2, Т-2.3, Т-2.4)
Т-3	Зона перспективной улично-дорожной сети (подзоны: Т-3.1, Т-3.2)
ИН-1	Зона объектов инженерной инфраструктуры (подзоны: ИН-1.1, ИН-1.3, ИН-1.4)
СХ-1	Зона садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ (подзоны: СХ-1.1, СХ-1.2, СХ-1.4)
Р-1	Зона рекреационного назначения (подзоны: Р-1.1, Р-1.2, Р-1.4)
Р-2	Зона объектов санаторно-курортного назначения (подзоны: Р-2.1, Р-2.2)

Согласовано

Взам.инв.№

Подпись и дата

Инв.№ подл.

Изм.	К-во.	Лист	№док.	Подпись	Дата

156-10-25 - ГЧ

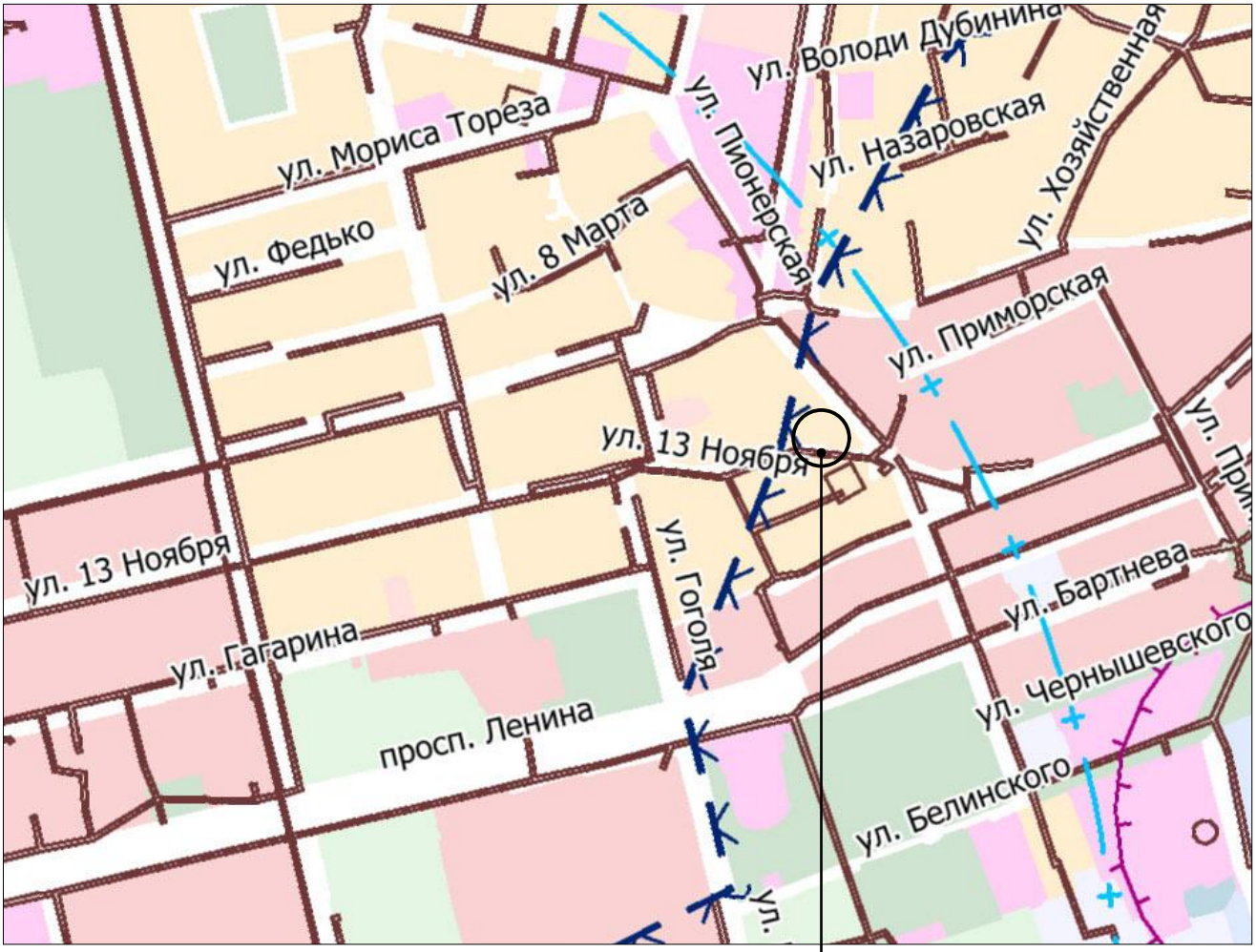
Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в отношении земельного участка, кадастровый номер 90:18:010117:271, расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, г. Евпатория, ул. 13 Ноября, з/у 4.

Разработал	Чертова			
Проверил	Исанина			
Н.контр.	Прокопенко			
ГИП	Исанина			

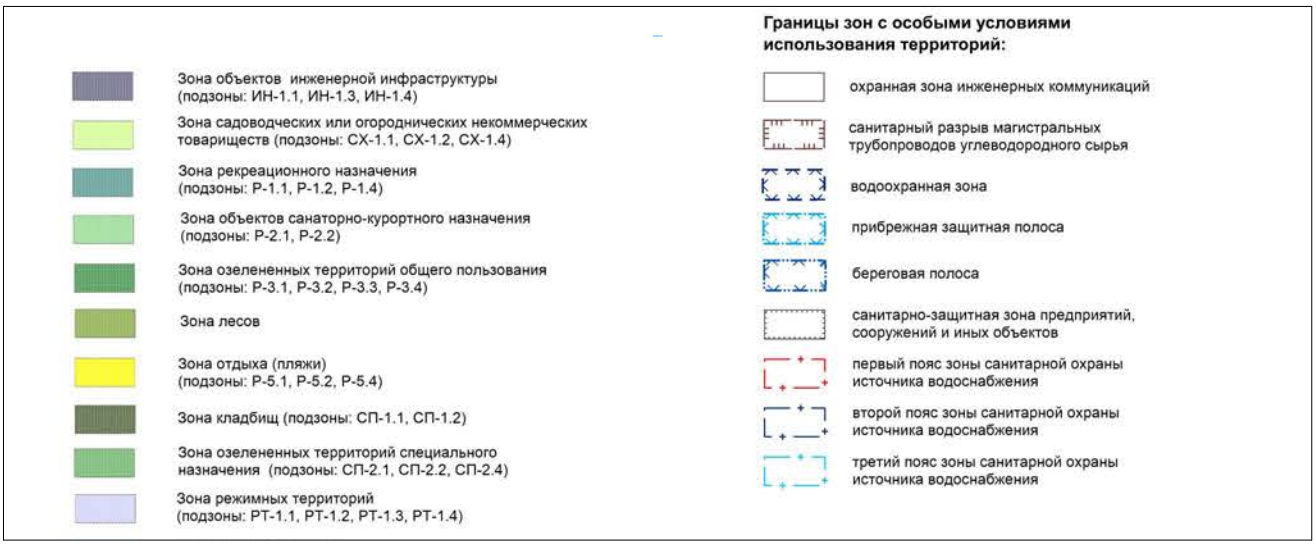
Стадия	Лист	Листов
П	1	

Фрагмент карты градостроительного зонирования

ООО «КРЫМ-ПРОЕКТ» г. Евпатория



г. Евпатория, ул. 13 Ноября, з/у 4



Согласовано

Взам.инв.№

Подпись и дата

Инв.№ подл.

Изм.	К-во.	Лист	№док.	Подпись	Дата

156-10-25 - ГЧ

Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в отношении земельного участка, кадастровый номер 90:18:010117:271, расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, г. Евпатория, ул. 13 Ноября, з/у 4.

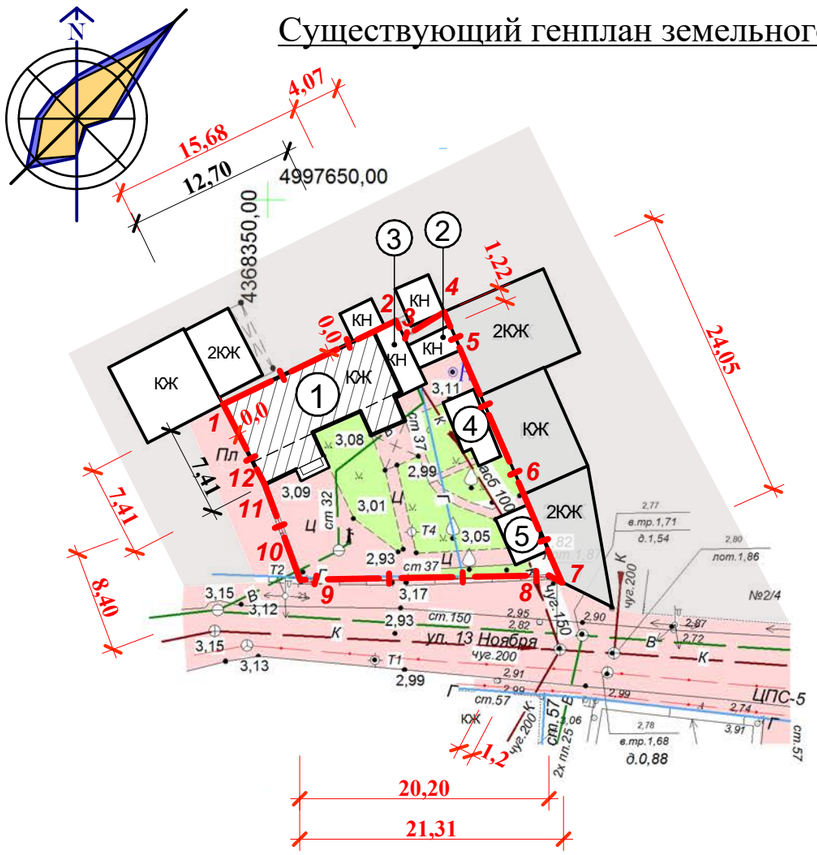
Разработал	Чертова			
Проверил	Исанина			
Н.контр.	Прокопенко			
ГИП	Исанина			

Стадия	Лист	Листов
П	2	

Фрагмент карты зон с особыми условиями.

ООО «КРЫМ-ПРОЕКТ» г. Евпатория

Существующий генплан земельного участка. М 1 : 500.

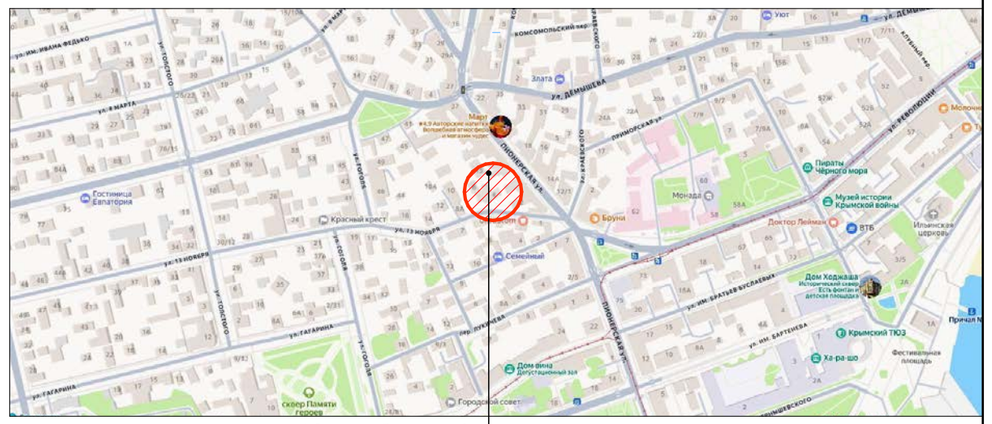


Условные обозначения:

- Границы участка с кадастровым номером 90:18:010117:271, площадь 397,0 м²
- КЖ - Существующие здания и сооружения
- Существующий жилой дом с кадастровым номером 90:18:010117:229
- Асфальтобетонное покрытие - существующее
- Озеленение - существующее

1, 2, 3, 4 - угловые характерные точки участка (координаты)

Ситуационная схема:



г. Евпатория, ул. 13 Ноября, д. 4

Экспликация существующих зданий и сооружений

Обозначение на плане	Наименование	Площадь застройки, м²	Примечание
1	Жилой дом лит. «А», лит. «а», лит. «а1», кадастровый номер 90:18:010117:229	89,20	существующий с крыльцом
2	Сарай лит. «Д», кадастровый номер 90:18:010117:562	7,90	существующий
3	Летняя кухня лит. «Б», кадастровый номер 90:18:010117:563	17,10	существующая
4	Хозяйственная постройка (сарай), кадастровый номер 90:18:010117:931	12,40	существующий
5	Уборная литер «Г»	8,40	существующая

Список координат характерных точек границы земельного участка (СК-63 зона 4)

Система координат - местная

№	X	Y	Длина
1	4 997 633,370	4 368 346,350	15,677
2	4 997 640,160	4 368 360,480	1,493
3	4 997 638,750	4 368 360,970	4,070
4	4 997 640,860	4 368 364,450	3,435
5	4 997 637,713	4 368 365,818	12,778
6	4 997 625,993	4 368 370,913	7,842
7	4 997 618,800	4 368 374,040	1,213
8	4 997 619,288	4 368 372,931	18,615
9	4 997 618,880	4 368 354,320	1,591
10	4 997 618,930	4 368 352,730	7,569
11	4 997 626,020	4 368 350,080	0,836
12	4 997 626,801	4 368 349,782	7,411
1	4 997 633,370	4 368 346,350	

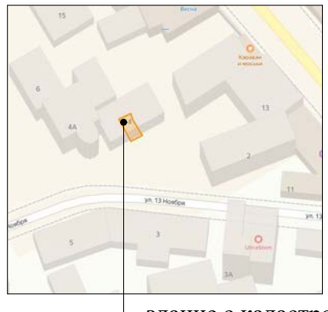
Технико-экономические показатели участка

№ п/п	Наименование	Ед. измер.	Коли-чество	Примечание
1	Площадь земельного участка с кадастровым номером 90:18:010117:271 в границах отвода	м²	397,00 ± 7,0	
2	Площадь застройки	м²	135,00	
3	Площадь твердых покрытий	м²	182,50	
4	Площадь озеленения	м²	79,50	
5	Этажность	этаж	1	
6	Коэффициент застройки (Кз)		0,34	
7	Расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории (Котн)		0,34	максимальный (Котн) - 0,6
8	Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории (Кисп)		0,34	максимальный (Кисп) - 1,0

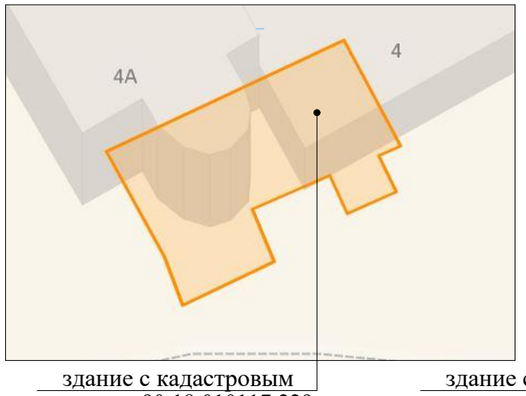
Фрагмент кадастровой карты:



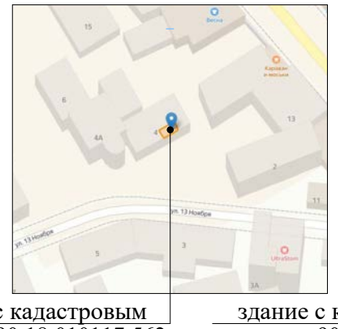
участок с кадастровым номером 90:18:010117:271



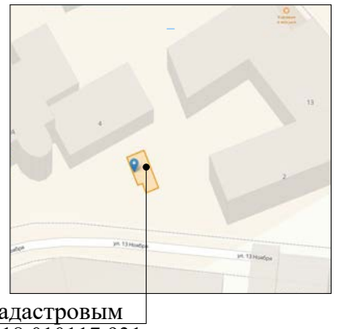
здание с кадастровым номером 90:18:010117:563



здание с кадастровым номером 90:18:010117:229



здание с кадастровым номером 90:18:010117:562



здание с кадастровым номером 90:18:010117:931

Изм.	К-во.	Лист	№док.	Подпись	Дата	156-10-25 - ГЧ		
						Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в отношении земельного участка, кадастровый номер 90:18:010117:271, расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, г. Евпатория, ул. 13 Ноября, з/у 4.		
Разработал		Чертова					Стадия	Лист	Листов
							П	3	
Проверил		Исанина				Существующий генплан земельного участка. М 1:250. Ситуационная схема.	ООО «КРЫМ-ПРОЕКТ» г. Евпатория		
Н.контр.		Прокопенко							

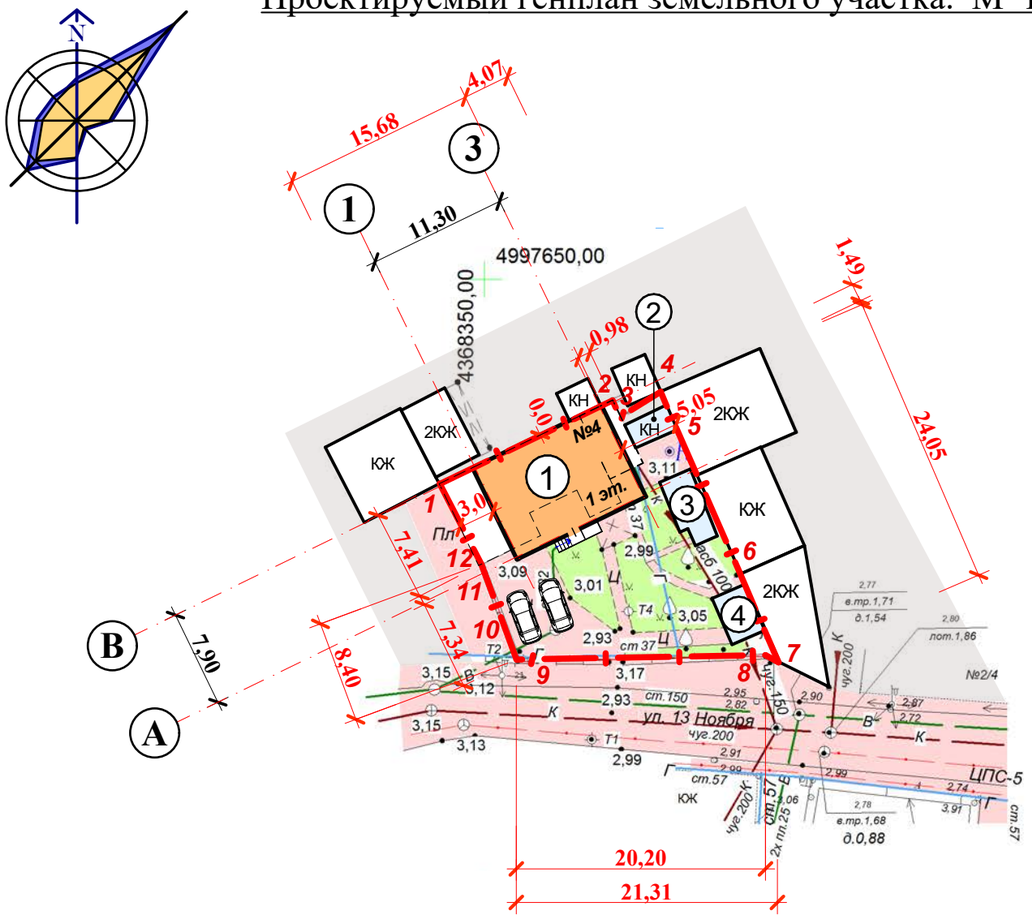
Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Проектируемый генплан земельного участка. М 1 : 500.



Условные обозначения:

- Границы участка с кадастровым номером 90:18:010117:271, площадь 397,0 м²
- КЖ — Существующие здания и сооружения
- Жилой дом с кадастровым номером 90:18:010117:229
- Асфальтобетонное покрытие - существующее
- Озеленение - существующее
- **1, 2, 3, 4** — угловые характерные точки участка (координаты)

Экспликация существующих зданий и сооружений

Обозначение на плане	Наименование	Площадь застройки, м²	Примечание
1	Жилой дом, кадастровый номер 90:18:010117:229	101,00	проектируемый
2	Сарай, кадастровый номер 90:18:010117:562	7,90	существующий
3	Хозяйственная постройка (сарай), кадастровый номер 90:18:010117:931	12,40	существующий
4	Уборная литер «Г»	8,40	существующий

Технико-экономические показатели участка

№ п/п	Наименование	Ед. измер.	Коли-чество	Примечание
1	Площадь земельного участка с кадастровым номером 90:18:010117:271 в границах отвода	м²	397,00 ± 7,0	
2	Площадь застройки	м²	129,70	
3	Площадь твердых покрытий	м²	187,80	
4	Площадь озеленения	м²	79,50	
5	Этажность	этаж	1	
6	Коэффициент застройки (Кз)		0,33	
7	Расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории (Котн)		0,33	максимальный (Котн) - 0,6
8	Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории (Кисп)		0,33	максимальный (Кисп) - 1,0

Согласовано

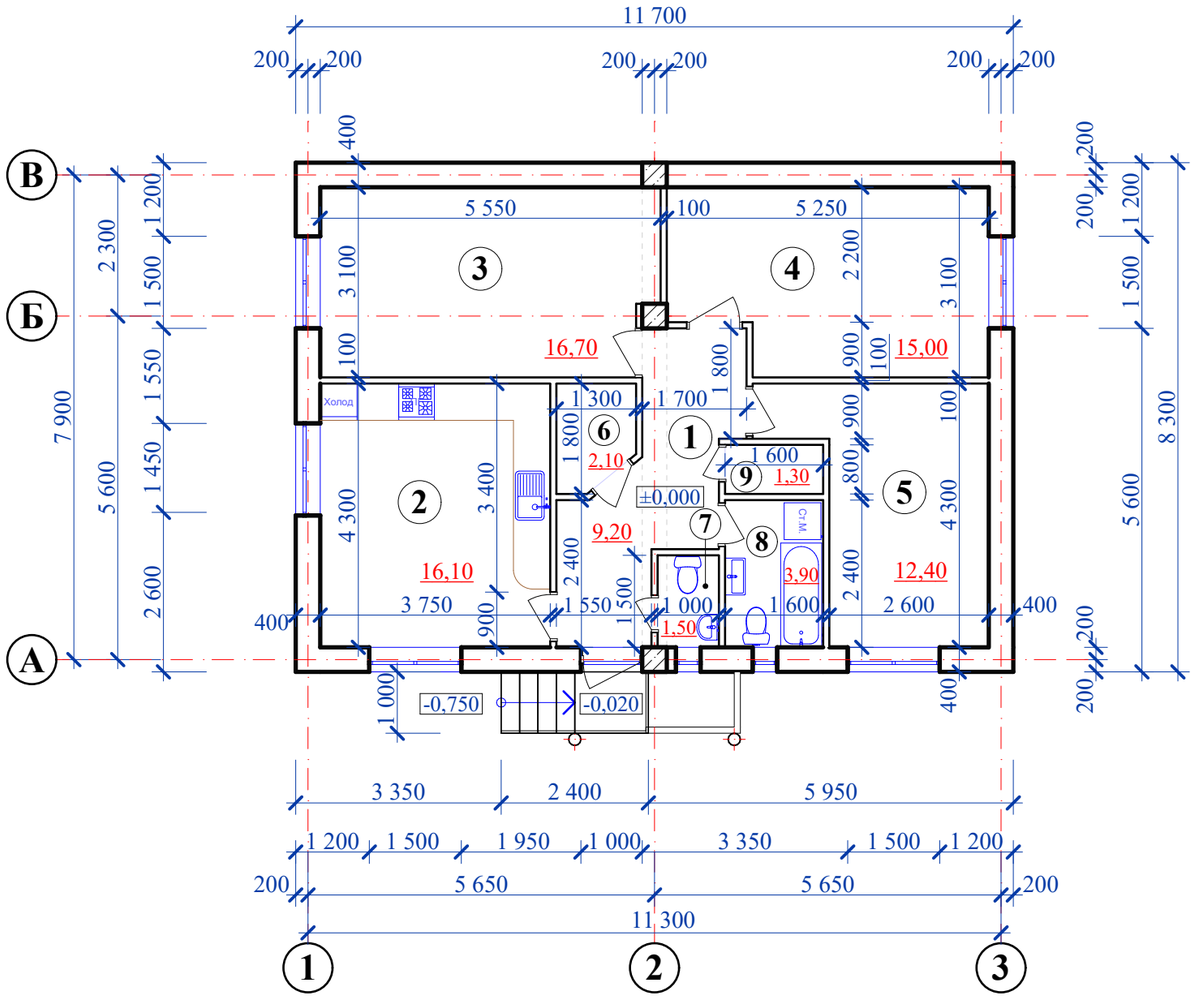
Взам. инв. №

Подпись и дата.

Инв. № подл.

Изм.	К-во.	Лист	№док.	Подпись	Дата	156-10-25 - ГЧ		
						Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в отношении земельного участка, кадастровый номер 90:18:010117:271, расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, г. Евпатория, ул. 13 Ноября, з/у 4.		
Разработал		Чертова					Стадия	Лист	Листов
							П	4	
Проверил		Исанина							
Н.контр.		Прокопенко				Проектируемый генплан земельного участка. М 1:500.	ООО «КРЫМ-ПРОЕКТ» г. Евпатория		
ГИП		Исанина							

План 1 этажа на отм. 0,000



Технико-экономическая показатели жилого дома после реконструкции:

Общая площадь - 78,20 м²;

Жилая площадь - 44,10 м².

Условные обозначения:

- наружная стена из известняка (камня-ракушечника), толщ. 400 мм;
- перегородки из газобетонных блоков, толщ. 100 мм;
- номер помещения.

Экспликация помещений

№ Поз.	Наименование	Площадь, м²
1	Прихожая	9,20
2	Кухня-столовая	16,10
3	Жилая комната	16,70
4	Жилая комната	15,00
5	Жилая комната	12,40
6	Гардеробная	2,10
7	Туалет	1,50
8	Санузел	3,90
9	Гардеробная	1,30
	Всего по жилому дому:	78,20

Примечания:

1. Наружные стены запроектированы из мелкоштучного камня известняка (камня-ракушечника) марки не ниже М-35 на цементно- известковом растворе марки М-50.
2. Перегородки толщиной 100мм выполнять из газобетонных блоков.
3. Примыкание перегородок к продольным наружным стенам и потолку выполнять с трехсантиметровым зазором, заполненным упругим синтетическим материалом или строительным войлоком.
4. В сопряжениях стен в кладку должны укладываться арматурные сетки Ст-1, сечением продольной арматуры обшей площадью не менее 1 кв. см, длиной 1,5 м через 700 мм по высоте при расчётной сейсмичности 7-8 баллов (СП 14.13330.2018 "СНиП II-7-81* Строительство в сейсмических районах", п. 6.14.13).
5. Дымовентиляционные каналы выполнять из кирпича М-75 на растворе М-25.

Изм.	К-во.	Лист	№док.	Подпись	Дата	156-10-25 - ГЧ		
						Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в отношении земельного участка, кадастровый номер 90:18:010117:271, расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, г. Евпатория, ул. 13 Ноября, з/у 4.		
Разработал		Чертова					Стадия	Лист	Листов
							П	5	
Проверил		Исанина							
Н.контр.		Прокопенко				План дома на отм. 0,000.	ООО «КРЫМ-ПРОЕКТ» г. Евпатория		
ГИП		Исанина							

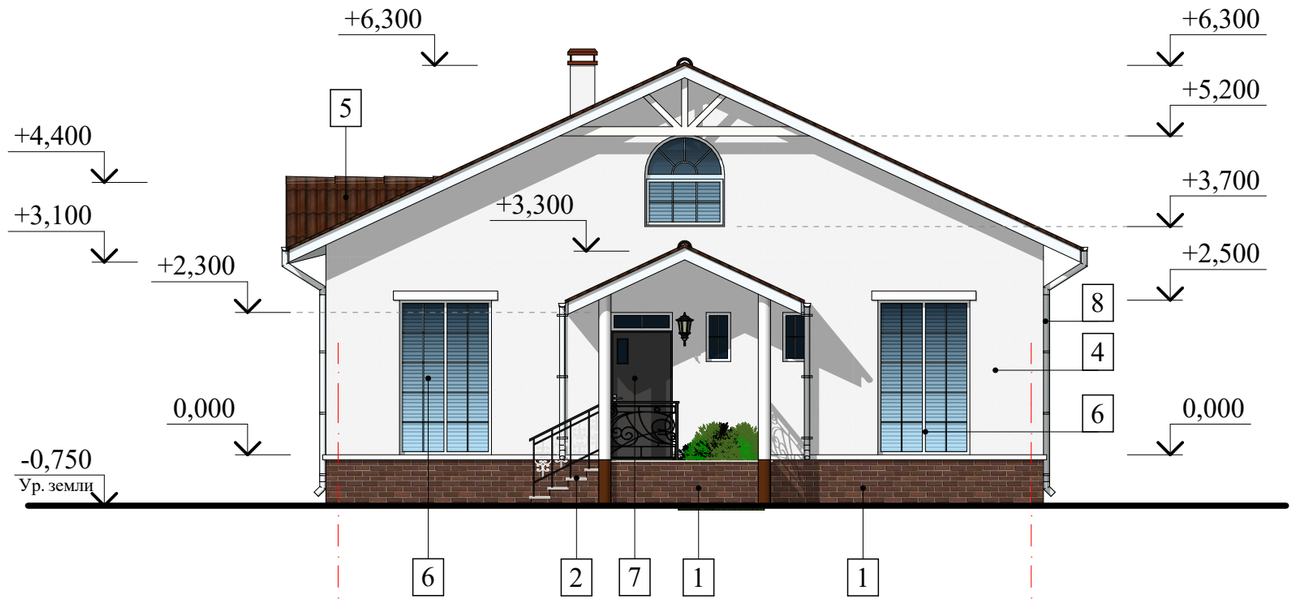
Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата.

Инв. № подл.

Фасад в осях 1 - 3



Наружная отделка:

№ поз.	Элемент фасада	Эталон цвета	Вид отделки, материал	Индекс по цветовой палитре RAL
1	Цоколь		Облицовка керамогранитными плитками под кирпич.	RAL 8011
2	Ступени крылец		Керамогранитные плитки противоскользящие.	RAL 1015
3	Проступи		Облицовка керамогранитными плитками.	RAL 8011
4	Стены		Декоративная штукатурка, окраска.	RAL 9010
5	Кровля		Металлочерепица.	RAL 8011
6	Переплет окон		Металлопластиковые стеклопакеты.	RAL 9010
7	Дверные полотна		Металлическая наружная.	RAL 8019
8	Водосточные трубы		Труба водосточная, d=90 мм	RAL 9003

Изм.	К-во.	Лист	№док.	Подпись	Дата	156-10-25 - ГЧ			
						Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в отношении земельного участка, кадастровый номер 90:18:010117:271, расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, г. Евпатория, ул. 13 Ноября, з/у 4.			
Разработал		Чертова					Стадия	Лист	Листов
							П	6	
Проверил		Исанина							
Н.контр.		Прокопенко				Фасад в осях 1 - 3.	ООО «КРЫМ-ПРОЕКТ» г. Евпатория		
ГИП		Исанина							

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата.

Инв. № подл.

Визуализация.







Согласовано

Взам.инв.№

Подпись и дата

Инв.№ подл.

ПРИЛОЖЕНИЕ А

Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.
Сведения о характеристиках объекта недвижимости.

Согласовано

Взам.инв.№

Подпись и дата

Инв.№ подл.

Государственный комитет по государственной регистрации и кадастру Республики Крым
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: 4

18.10.2021г.	
Кадастровый номер:	90:18:010117:271

Номер кадастрового квартала:	90:18:010117
Дата присвоения кадастрового номера:	30.08.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 0110900000:01:017:0020 28.02.2005 Евпаторийское городское управление земельных ресурсов
Местоположение:	Республика Крым, г Евпатория, ул 13 Ноября, д 4
Площадь, м2:	397 +/- 7
Кадастровая стоимость, руб:	1437286.89
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Медведь Ольга Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Османова Руслана Эдемовича

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

18.10.2021г.	
Кадастровый номер:	90:18:010117:271

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Османов Руслан Эдемович, 15.12.1992, гор. Ташкент Республика Узбекистан, Российская Федерация, СНИЛС 187-387-827 41 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 36 14 №913695, выдан 09.04.2014, Федеральной миграционной службой 297403, Крым Респ, г. Евпатория, пр-кт. Победы, д. 57, кв. 55
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 5/12 90:18:010117:271-91/052/2021-8 18.10.2021 14:57:12
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи доли в праве на земельный участок, выдан 15.10.2021 Документ нотариально удостоверен: 15.10.2021 Медведь О.М. 82/157-н/82-2021-13-80
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	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Лакей Галина Васильевна
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	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

18.10.2021г.	
Кадастровый номер:	90:18:010117:271

11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

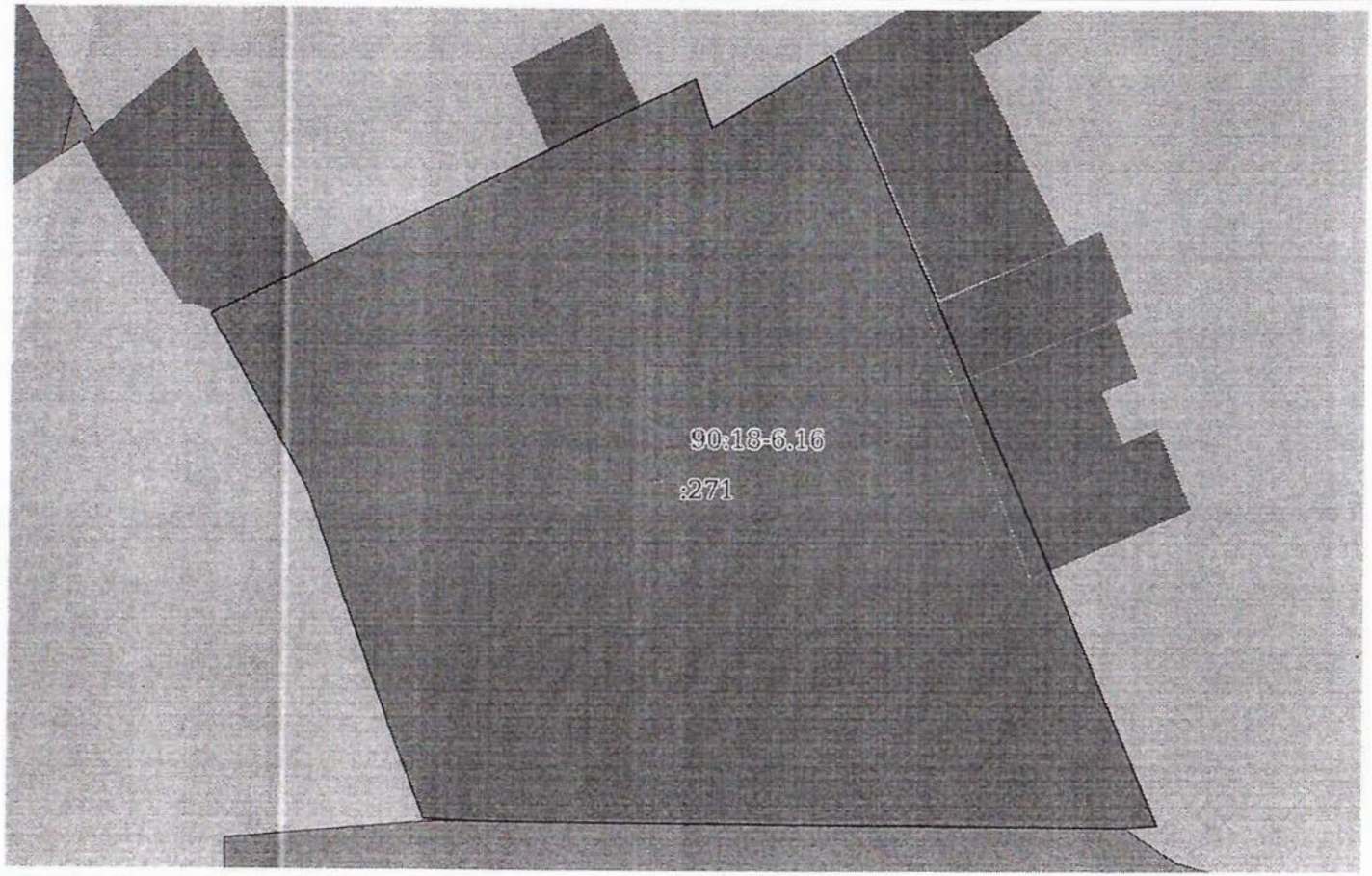
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

18.10.2021г.	
Кадастровый номер:	90:18:010117:271

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Заявление №6215396492

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	90:18:010117:229

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Номер кадастрового квартала	90:18:010117
Дата присвоения кадастрового номера	19.08.2016
Ранее присвоенный государственный учётный номер	Вид номера: Условный номер, Номер: 90-90/016-000000000618091-000, Организация, присвоившая номер: Данные отсутствуют, Дата присвоения: Данные отсутствуют
Адрес (местоположение)	Республика Крым, г. Евпатория, ул. 13 Ноября, д. 4
Площадь, м^2	63.6
Назначение	Жилой дом
Наименование	Дом
Количество этажей, в том числе подземных этажей	1
Материал наружных стен	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства	Данные отсутствуют
Год завершения строительства	Данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб	1976839.37
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	90:18:010117:271
Виды разрешённого использования	жилое(жилое)
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия	Данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере	Данные отсутствуют
Сведения о правопритязаниях	Данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 4b0528d61cb1622fcb6e6cc63d55ed3c
Владелец: Росреестр
Действителен: с 02.07.2025 по 25.09.2026

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 7c4737136811dcd520f0b1eaf40e645f
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 12.03.2025 по 05.06.2026

Данные актуальны на 06.10.2025

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Заявление №6215396492

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	90:18:010117:229

Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки	Сведения, необходимые для заполнения разделов:4 - Описание местоположения объекта недвижимости ; 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки	ОСМАНОВ РУСЛАН ЭДЕМОВИЧ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 4b0528d61cb1622fcb6e6cc63d55ed3c
Владелец: Росреестр
Действителен: с 02.07.2025 по 25.09.2026

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 7c4737136811dcd520f0b1eaf40e645f
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 12.03.2025 по 05.06.2026

Данные актуальны на 06.10.2025

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	90:18:010117:931

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Номер кадастрового квартала	90:18:010117
Дата присвоения кадастрового номера	10.01.2025
Ранее присвоенный государственный учётный номер	Данные отсутствуют
Адрес (местоположение)	Республика Крым, г Евпатория, ул 13 Ноября, д 4
Площадь, м^2	12.4
Назначение	Нежилое
Наименование	Данные отсутствуют
Количество этажей, в том числе подземных этажей	1
Материал наружных стен	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства	Данные отсутствуют
Год завершения строительства	1980
Кадастровая стоимость, руб	79966.05
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	90:18:010117:271
Виды разрешённого использования	Хозяйственная постройка (Сарай)
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия	Данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере	Мак Николай Васильевич
Сведения о правопритязаниях	Данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 4b0528d61cb1622fcb6e6cc63d55ed3c
Владелец: Росреестр
Действителен: с 02.07.2025 по 25.09.2026

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 7c4737136811dcd520f0b1eaf40e645f
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 12.03.2025 по 05.06.2026

Данные актуальны на 06.10.2025

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Заявление №6215413712

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	90:18:010117:931

Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки	Сведения, необходимые для заполнения разделов:4 - Описание местоположения объекта недвижимости ; 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки	ОСМАНОВ РУСЛАН ЭДЕМОВИЧ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 4b0528d61cb1622fcb6e6cc63d55ed3c
Владелец: Росреестр
Действителен: с 02.07.2025 по 25.09.2026

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 7c4737136811dcd520f0b1eaf40e645f
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 12.03.2025 по 05.06.2026

Данные актуальны на 06.10.2025

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	90:18:010117:563

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Номер кадастрового квартала	90:18:010117
Дата присвоения кадастрового номера	17.04.2019
Ранее присвоенный государственный учётный номер	Данные отсутствуют
Адрес (местоположение)	Республика Крым, г. Евпатория, ул. 13 Ноября, д. 4
Площадь, м^2	17.1
Назначение	Нежилое
Наименование	Летняя кухня
Количество этажей, в том числе подземных этажей	1
Материал наружных стен	Из природного камня
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства	Данные отсутствуют
Год завершения строительства	Данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб	181690.52
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	90:18:010117:271
Виды разрешённого использования	нежилое(нежилое)
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия	Данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере	Данные отсутствуют
Сведения о правопритязаниях	Данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 4b0528d61cb1622fcb6e6cc63d55ed3c
Владелец: Росреестр
Действителен: с 02.07.2025 по 25.09.2026

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 7c4737136811dcd520f0b1eaf40e645f
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 12.03.2025 по 05.06.2026

Данные актуальны на 06.10.2025

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	90:18:010117:563

Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки	Сведения, необходимые для заполнения разделов:4 - Описание местоположения объекта недвижимости ; 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки	ОСМАНОВ РУСЛАН ЭДЕМОВИЧ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 4b0528d61cb1622fcb6e6cc63d55ed3c
Владелец: Росреестр
Действителен: с 02.07.2025 по 25.09.2026

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 7c4737136811dcd520f0b1eaf40e645f
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 12.03.2025 по 05.06.2026

Данные актуальны на 06.10.2025

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	90:18:010117:562

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Номер кадастрового квартала	90:18:010117
Дата присвоения кадастрового номера	12.04.2019
Ранее присвоенный государственный учётный номер	Данные отсутствуют
Адрес (местоположение)	Республика Крым, г. Евпатория, ул. 13 Ноября, д. 4
Площадь, м^2	7.9
Назначение	Нежилое
Наименование	Сарай
Количество этажей, в том числе подземных этажей	1
Материал наружных стен	Из природного камня
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства	Данные отсутствуют
Год завершения строительства	Данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб	83938.9
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	90:18:010117:271
Виды разрешённого использования	нежилое(нежилое)
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия	Данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере	Данные отсутствуют
Сведения о правопритязаниях	Данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 4b0528d61cb1622fcb6e6cc63d55ed3c
Владелец: Росреестр
Действителен: с 02.07.2025 по 25.09.2026

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 7c4737136811dcd520f0b1eaf40e645f
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 12.03.2025 по 05.06.2026

Данные актуальны на 06.10.2025

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	90:18:010117:562

Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки	Сведения, необходимые для заполнения разделов:4 - Описание местоположения объекта недвижимости ; 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки	ОСМАНОВ РУСЛАН ЭДЕМОВИЧ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 4b0528d61cb1622fcb6e6cc63d55ed3c
Владелец: Росреестр
Действителен: с 02.07.2025 по 25.09.2026

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 7c4737136811dcd520f0b1eaf40e645f
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 12.03.2025 по 05.06.2026

Данные актуальны на 06.10.2025

ПРИЛОЖЕНИЕ Б

Копии докуметов БТИ.

Согласовано

Взам.инв.№

Подпись и дата

Инв.№ подл.

ООО «БТИ»

Город Евпатория

Район _____

Инвентаризационное дело № _____

Реестровый № _____

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
на усадебный (индивидуальный) жилой дом

№ 4 улица (пер., пл.) 13 ноября



Заказчик технической инвентаризации или уполномоченное им лицо (фамилия, имя, отчество физ.лица или наименование юридического лица)

_____

_____

_____

Место проживания, серия и номер паспорта физического лица или местонахождение, код ЕРГПОУ юридического лица

_____

_____

_____

Исполнитель _____ Шмыгло И.И.

Квалификационный сертификат АЕ № 001359

М. П.

Паспорт составлен
по состоянию на
«10» 09 2013 г.

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ

БТИ

№ 38539117

М. П.

Собственник (место проживания, серия и номер паспорта физического лица или местонахождение, код ЕРГПОУ юридического лица	Размер доли собственности

Литер по плану	Наименование здания, хозяйственных строений и сооружений	Литер по плану	Наименование здания, хозяйственных строений и сооружений
А	Жилой дом		
а	тамбур		
а1	тамбур		
Б	летняя кухня		
Г	уборная		
Д	сарай		
	Ограждения		

Выстроено самовольно	Примечание	Выстроено самовольно	Примечание
1. _____ лит. «__»		1. _____ лит. «__»	
2. _____ лит. «__»		2. _____ лит. «__»	
3. _____ лит. «__»		3. _____ лит. «__»	
4. _____ лит. «__»		4. _____ лит. «__»	
5. _____ лит. «__»		5. _____ лит. «__»	
«___» _____ 20 ___ г.	_____(подпись)	«___» _____ 20 ___ г.	_____(подпись)

СХЕМАТИЧЕСКИЙ ПЛАН

Республика Крым, г. Евпатория, ул. 13 ноября, д.4



ул. 13 ноября

Масштаб: 1:500

ЭКСПЛИКАЦИЯ

Площадь земельного участка (по угодьям) кв.м								В том числе излишки	Дата внесен. текущ. измен.
Общая земельн. площадь	в том числе								
	под строениями			под дво-ром	под садом		под огород		
	всего	основн	подсобн		фрукт	декор			

ООО "БТИ"		
Директор:		Сахнов С.С.
Составил:		Дымченко Н.Н.
Дата исполнения:		10.09.2013

Форма №6-а
На жилые дома, не имеющие встроенных помещений

ЭКСПЛИКАЦИЯ

внутренних площадей к плану жилого дома лит "А"
Республика Крым, г. Евпатория, ул. 13 ноября, д.4

Этажи (начина с подвала)	№№ квартир или помещений	№№ частей помещений (жилая комната, кухня, коридор и т.п.)	Название частей помещений (жилая комната, кухня, коридор и т.п.)	Площадь помещений (кв. м.)			Площадь помещений, не включаемая в общую (кв.м.)	Самовольно возведенная или переоборудованная площадь (кв.м.)	Примечание
				общая (сума гр.6 и 7)	в т.ч				
					жилая	подсобная			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
I		1	жилая	18,0	18,0				
		2	жилая	20,3	20,3				
		3	кухня	10,7		10,7			
		4	прихожая	5,2		5,2			
		5	прихожая	9,4		9,4			
Итого по лит. "А"				63,6	38,3	25,3			

Директор _____

Инженер _____

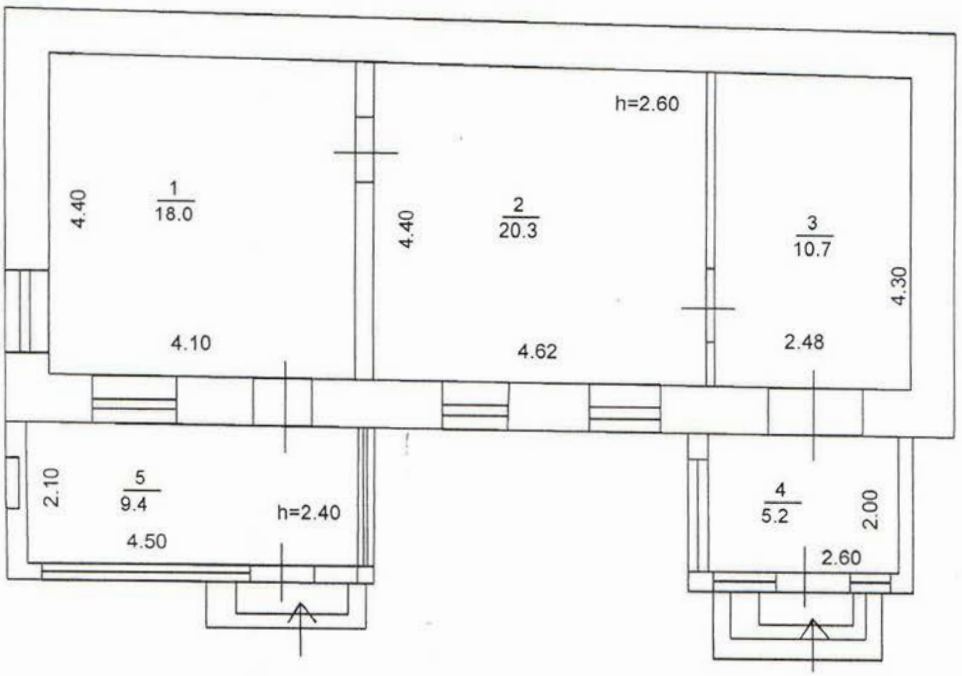
«__10__» ____09_____ 2013г.

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

на строение лит. "А"

Республика Крым, г. Евпатория, ул. 13 ноября, д.4

План 1-го этажа



Масштаб: 1:100

ООО "БТИ"		
Директор		Сахнов С.С.
Составил		Дымченко Н.Н.
Дата исполнения:		10.09.2013

Характеристика дома, хозяйственных строений и сооружений

Республика Крым, г. Евпатория, ул. 13 ноября, д.4

Литер	Название объекта	Год постройки	Описание конструктивных елементов						Інженерне обладнання					Высота (м.)	Площадь застройки (кв.м)	Объем (куб.м)	Стомость восстановительная (грн.)	процент физического износа	Стомость Инвентаризационная (грн.)
			фундамент	стены	крыша	перекрытие	пол	лестницы	електр-во	водопровод	канализация	газопровод	отопления						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	20	21
А	Жилой дом		бут	камень ракуш.	шифер	дерево	дерево		да					3,25	72,4	235			
а	Тамбур		бут	камень ракуш.	шифер		дерево		да					2,50	10,8	27			
а1	Тамбур		бут	камень ракуш.	шифер	дерево	дерево		да					2,50	6,0	15			
Б	Летняя кухня		бут	камень ракуш.	шифер				да					2,20	17,1	38			
Г	Уборная			камень ракуш.	шифер				да					2,00	8,4	17			
Д	Сарай		бут	камень ракуш.	шифер				да					2,20	7,9	17			
	Ограждения																		
																	Итого:		

10.09.2013

Составил

Директор

Розроблено за допомогою МПК "Оцінювача"

ПРИЛОЖЕНИЕ В

Копии договоров и технические условия ресурсоснабжающих организаций.

Согласовано

Взам.инв.№

Подпись и дата

Инв.№ подл.

КРЫМЭНЕРГО

ГУП РК «КРЫМЭНЕРГО»

ЕВПАТОРИЙСКОЕ РАЙОННОЕ
ОТДЕЛЕНИЕ ЭНЕРГОСБЫТА

Российская Федерация,
Республика Крым, 297408,
г. Евпатория, ул. Л. Украинки, 4
Контакт-центр: 8 800 506 0012
Телефон: (36569) 2-51-64
E-mail: Secretar-EvROE@crimea-energy.ru
https://crimea-energy.ru
ОГРН 1149102003423
ИНН 9102002878
КПП 910201001/911045001

14.10.25 № 58.1/2840
На № _____ от _____

Османову Р.Э.
пр-кт Победы, д.57, кв.55
Республика Крым, г.Евпатория,
+79788197658

На Ваше обращение от 03.10.2025 за вх.№1038/10 гарантирующий поставщик ГУП РК «Крымэнерго» в лице Евпаторийского РОЭ сообщает:

по адресу: Республика Крым, г.Евпатория, ул.13 Ноября, д.4, в соответствии с законодательством договор между Османовым Русланом Эдемовичем и ГУП РК «Крымэнерго» заключен 07.10.2025, путем совершения конклюдентных действий (фактические действия по потреблению и оплате электрической энергии или на основании заявления абонента о заключении договора без бумажного носителя).

Лицевой счет – 811031.

С текстом типового договора Вы можете ознакомиться на официальном сайте ГУП РК «Крымэнерго».

С уважением,

Начальник Евпаторийского РОЭ Т.А.Патитий

Исп.техник II кат.ДГ
Шулько Д.В.
(36569) 25017

8. Реквизиты и подписи сторон:

Поставщик:
Государственное унитарное предприятие Республики Крым "Крымгазсети"
Почтовый и юридический адрес:
295001, Крым Респ, Симферополь г, Училищная ул, дом № 42А

Евпаторийское УЭГХ ГУП РК "Крымгазсети"
297408, Крым Респ, Евпатория г, Строителей ул, дом № 3

тел. -
ИНН: 9102016743,
КПП: 911043001,
Р/СЧ: 40602810304130020002,
АО "ГЕНБАНК",
БИК: 043510123,
кор.сч: 30101810835100000123

Торопыгина С.А.
(подпись) (Ф.И.О.)

м.п.

Абонент:
гр. Османов Руслан Эдемович
(Ф.И.О.)
Место жительства: 297403, Крым Респ, г Евпатория, пр-кт Победы, д. 57, кв. 55
Паспорт: 3914 913695, выдан ФМС 900-002 09.04.2014 г.
СНИЛС 187-387-827 41
Тел.:
e-mail:

Османов Р. Э.
(подпись) (Ф.И.О.)

120287

ДОГОВОР

поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд

4-120287/ПГ

г. Евпатория 06.10.2025 г.

Государственное унитарное предприятие Республики Крым "Крымгазсети", именуемое в дальнейшем «Поставщик», в лице ведущего специалиста по абонентному обслуживанию потребителей Евпаторийского УЭГХ ГУП РК "Крымгазсети" Торопыгиной Светланы Андреевны, действующего на основании доверенности №04/17 от 27.03.2024 г., с одной стороны, и гражданин(ка) Османов Руслан Эдемович, именуемый(ая) в дальнейшем «Абонент», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», руководствуясь Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Федеральным Законом «О газоснабжении в РФ», Правилами поставки газа для обеспечения коммунально – бытовых нужд граждан, утвержденными постановлением Правительства РФ от 21.07.2008г. № 549 (далее по тексту – Правила), а также иными нормативными правовыми актами в области снабжения природным газом и предоставления коммунальных услуг потребителям действующими на территории Российской Федерации, заключили настоящий договор (далее - «Договор») о следующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Поставщик обеспечивает подачу газа Абоненту для удовлетворения бытовых нужд (личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности) в необходимом количестве для него и для всех совместно с ним проживающих лиц, а Абонент принимает и оплачивает газ на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

В предмет Договора не входит поставка газа Абоненту для использования его в целях осуществления предпринимательской деятельности. Настоящим стороны договорились о том, что в случае использования газа Абонентом для осуществления предпринимательской деятельности, стороны заключают отдельный договор поставки газа.

1.2. Подача газа производится в помещение по адресу: г Евпатория, ул 13 Ноября, д. 4,

которое используется Абонентом на праве: договор купли- продажи
в соответствии с:

- вид потребления газа: приготовление пищи | |- ,нагрев воды | |, отопление | |, приготовление кормов для животных | |
- отапливаемая (газовыми приборами) площадь: 63,6 (м2);
- отапливаемый объем: бани м3, гаража м3, теплицы м3
- наличие централизованного горячего водоснабжения: («да» - «нет»);
- количество проживающих 1 (чел.);
- вид и количество сельскохозяйственных животных и домашней птицы:

ТИПОВОЙ ДОГОВОР № 97787

холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления)

г. Евпатория "__" _____ 2025 г.
(место заключения договора)

Государственное унитарное предприятие Республики Крым «Вода Крыма»
(наименование организации)
именуемая в дальнейшем ресурсоснабжающей организацией, в лице
руководителя ЕФ ГУП РК «Вода Крыма» Бухлаева Юрия Николаевича,
(наименование должности, фамилия, имя, отчество (при наличии) физического лица)
действующего на основании доверенности № 80 от 28.02.2025 года, с одной стороны,
(положение, устав, доверенность - указать нужное)
и собственник жилого помещения Османов Руслан Эдемович
г.Евпатория ул. 13 Ноября д.4
(N помещения, почтовый адрес многоквартирного дома)

Паспорт гражданина РФ серия 3614 номер 913695 выдан ФМС 900-002 дата выдачи 09.04.2014
(для физического лица - фамилия, имя, отчество (при наличии), паспортные данные, ИНН (при наличии); для юридического лица - наименование (полное и сокращенное), ИНН, ОГРН)
дата рождения 15.12.1992 место рождения г Ташкент Республика Узбекистан
(для физического лица) (для физического лица)
адрес регистрации г. Евпатория пр-т Победы д.57 кв.55,
(для физического лица)
номер телефона +_____,
e-mail (при наличии) _____,
именуемый в дальнейшем потребителем, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем сторонами, заключили настоящий договор о нижеследующем:

I. Предмет договора

1. По настоящему договору ресурсоснабжающая организация обязуется предоставлять потребителю коммунальную услугу (коммунальные услуги)
Холодное водоснабжение
(вид коммунальной услуги)
в том числе потребляемую при содержании и использовании общего имущества в многоквартирном доме в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации (далее - коммунальная услуга), а потребитель обязуется вносить ресурсоснабжающей организации плату за коммунальную услугу в сроки и в порядке, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим договором, а также соблюдать иные требования, предусмотренные законодательством Российской Федерации и настоящим договором.
2. Дата начала предоставления коммунальной услуги (коммунальных услуг) " 15 " октября 2021 г.

II. Общие положения

указанным Федеральным законом.

X. Заключительные положения

32. По вопросам, прямо не урегулированным настоящим договором, стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

XI. Реквизиты сторон

Ресурсоснабжающая организация:
Государственное унитарное предприятие Республики Крым "Вода Крыма" (ГУП РК "Вода Крыма")
ИНН/КПП 9102057281/910201001; Адрес сайта: http://voda.crimea.ru/
295053, Российская Федерация, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Киевская, 1а.,
Евпаторийский филиал ГУП РК "Вода Крыма"
режим работы: Пн-Пт с 08:00 до 17:00 обеденный перерыв с 12:00 до 13:00
ИНН/КПП 9102057281 / 911043001; эл.адрес: Evp.office@voda.crimea.ru
тел. 3-03-27- приемная, 6-11-83 ; 3-11-05 ; +79788213212 ; +79788213215 - абонентский отдел,
3-33-88- диспетчер,

Банк получателя: Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО)
БИК:044525411;
к/с 30101810145250000411
р/с 40602810622890000024

Информацию по Вашему лицевому счету возможно получить по бесплатным номерам:
8-800-506-000-5 (с мобильных телефонов), 0-800-506-000-5 (со стационарных телефонов)

Потребитель:
Ф.И.О. (полностью): Османов Руслан Эдемович

Паспорт гражданина РФ серия 3614 номер 913695 выдан ФМС 900-002 дата выдачи 09.04.2014

адрес регистрации г. Евпатория пр-т Победы д.57 кв.55,,
(для физического лица)
номер телефона +_____,

Подписи сторон

Ресурсоснабжающая организация

Руководитель Евпаторийского филиала
ГУП РК «Вода Крыма»
Ю. Н. Бухлаев

МП Подпись

Потребитель

Османов Руслан Эдемович

МП (при наличии) Подпись