



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ИНСТИТУТ «КРЫМГИИНТИЗ»
295022, г. Симферополь, ул. Глинки,
68, Республика Крым,
тел. (0652) 55-04-00, моб. +7 978
8158159.



№ ST.RU.0001.
A0001731

Юго-западный комплексный отдел (ЮЗКО), г. Евпатория, ул. Токарева, 9а, тел/факс (06569) 432-49,
e-mail: uzko@krgiintiz.ru

СРО Ассоциация «Объединение градостроительных проектных организаций» (СРО-П-196-14022018) –
рег. № 116 от 29.06.2018 г.

Регистрационный номер записи в едином реестре СРО НОПРИЗ – рег. № П-196-009102169394-0125

Заказчик: Ильинская Светлана Михайловна

Материалы

подтверждающие наличие у земельного участка характеристик, которые препятствуют эффективному использованию земельного участка без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, город Евпатория, улица Светлая, кадастровый номер 90:18:010155:4641

12/17-24-ТЭО

Инов. Мелодп.	Подп. и дата	Зам. инв. №



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ИНСТИТУТ «КРЫМГИИНТИЗ»
295022, г. Симферополь, ул. Глинки, 68,
Республика Крым,
тел. (0652) 55-04-00, моб. +7 978 8158159.
E-mail: info@krgiintiz.ru



№ ST.RU.0001.
A0001731

Юго-западный комплексный отдел (ЮЗКО), г. Евпатория, ул. Токарева, 9а, тел/факс (06569) 432-49,
e-mail: uzko@krgiintiz.ru

СРО Ассоциация «Объединение градостроительных проектных организаций» (СРО-П-196-14022018) –
рег. № 116 от 29.06.2018 г.

Регистрационный номер записи в едином реестре СРО НОПРИЗ – рег. № П-196-009102169394-0125

Заказчик: Ильинская Светлана Михайловна

Материалы

подтверждающие наличие у земельного участка характеристик, которые препятствуют эффективному использованию земельного участка без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, город Евпатория, улица Светлая, кадастровый номер 90:18:010155:4641

12/17-24-ТЭО

Начальник отдела

Шумило В.П.

Зам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. №подп.	

Содержание графической части

Лист	Наименование	Примечание
1	Схема расположения участка на карте г. Евпатория	47.
2	Схема современного землепользования.	48.
3	Фрагмент карты функциональных зон Генерального плана городского округа Евпатория	49.
4	Фрагмент карты градостроительного зонирования (ПЗЗ)	50.
5	Топографический план земельного участка	51.
6	Схема местоположения существующих, реконструируемых и планируемых объектов	52.
7	Схема отступов от границ земельного участка до существующих реконструируемых и планируемых объектов	53.
8	Схема согласований отступов от границ земельного участка до существующих реконструируемых и планируемых объектов	54.
9	План 1 этажа План 2 этажа	55.
10	Визуализация объекта	56.

Используемые сокращения:

РК – Республика Крым.

СП – свод правил (актуализированная редакция СНиП).

ФЗ – Федеральный закон.

ГрК РФ - Градостроительный кодекс Российской Федерации (с изменениями на 28 апреля 2023 года)

ЕГРН - Единый государственный реестр недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

ГЕНПЛАН - «Генеральный план муниципального образования городской округ Евпатория», утвержденный решением Евпаторийского городского совета 02.11.2018 г. №1-81/1 с изменениями, внесенными и утвержденными решением Евпаторийского городского совета от 25.09.2020 г. № 2-21/5.

ПЗЗ - «Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Евпатория», утвержденные решением Евпаторийского городского совета от 22.02.2019 г. №1-86/2, с изменениями, утвержденными решением Евпаторийского городского совета от 29.03.2024 г. № 2-81/6.

ПКК - Публичная кадастровая карта, <http://roscadastr.com/map>.

ОКС - объект капитального строительства.

ЗУ - земельный участок.

кад. № - кадастровый номер.

ВРИЗУ – вид разрешенного использования земельного участка.

кол-во - количество.

чел. - человек.

РНГП РК - Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Крым

Инв. № дубл.

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм Кол. № докум. Подп. Дата

12/17-24-ТЭО-С

Лист

2

1 Исходные данные

1.1 Общие сведения. Местоположение объекта

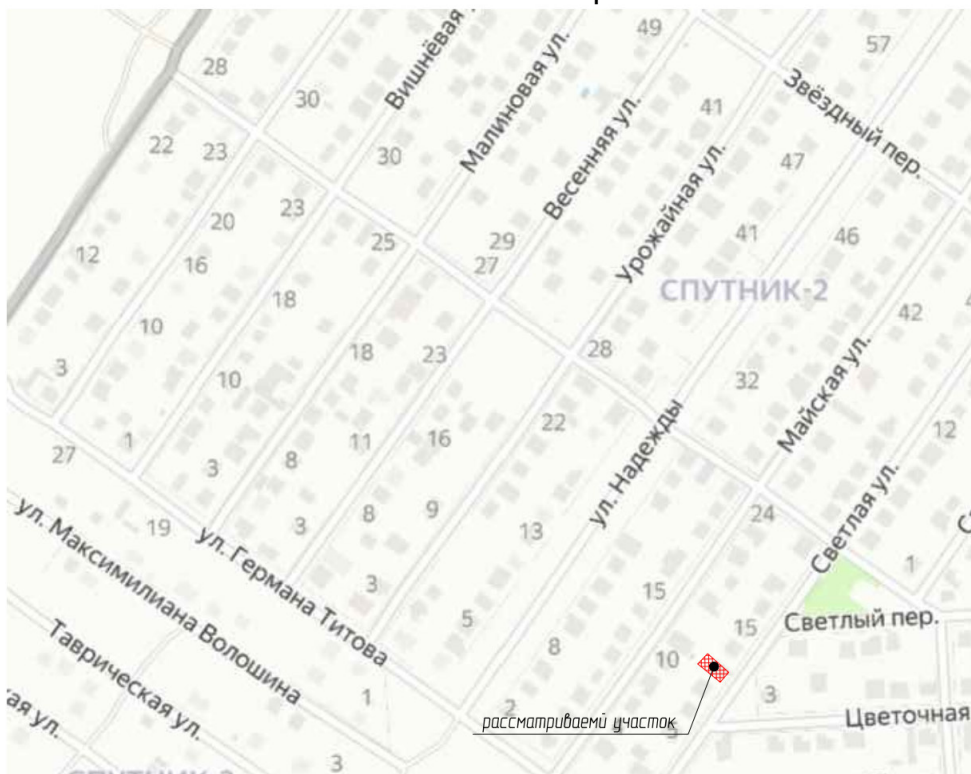
Целью данного технического обоснования является выявление данных, подтверждающих наличие у земельного участка характеристик, которые препятствуют эффективному использованию земельного участка без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

Техническое обоснование включает в себя текстовую часть, графическую часть.

Согласно ПКК, земельный участок (далее по тексту - ЗУ) с кадастровым номером (далее по тексту *кад. №* 90:18:010155:4641), расположенный по адресу: РК, г. Евпатория, улица Светлая, имеет вид разрешенного использования (далее по тексту *ВРИЗУ*) - «Для индивидуального жилищного строительства».



Схема расположения участка на карте г.Евпатория



Инв. № дубл.
Подп. и дата
Инв. № подл.

Изм.	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата	
				05.24	
				05.24	

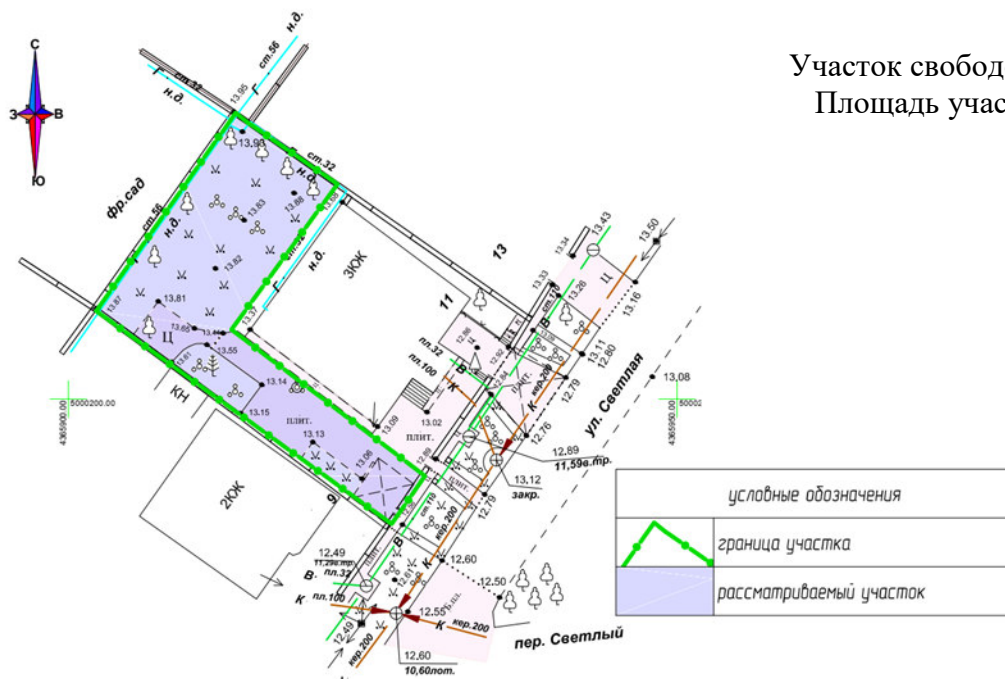
12/17-24-ТЭО -ТЧ

Материалы, подтверждающие наличие у земельного участка характеристик, которые препятствуют эффективному использованию земельного участка без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, расположенного по адресу: Р К, г. Евпатория, улица Светлая, кад. номер 90:18:010155:4641

Текстовая часть

Сталая	Лист	Листов
ТЭО	1	40

1.2 Существующее использование территории



Участок свободен от застройки
Площадь участка 300 м²

1.3 Анализ существующего землепользования

Рассматриваемый земельный участок, расположен по адресу: РК, г. Евпатория, улица Светлая, является собственностью Ильинской С.М. на основании договора купли-продажи от 24.04.2024 г. и выписки из **ЕГРН** от 25.04.2024 г. (собственность 90:18:010155:4641-91/052/2024-5 25.04.2024 15:42:10).

Кадастровый номер земельного участка: 90:18:010155:4641.

Площадь земельного участка: 300 м².

Категория земель - земли населенных пунктов.

Вид разрешенного использования земельного участка – «Для индивидуального жилищного строительства».

Согласно документов, предоставленных заказчиком, участок был образован путем раздела и выделения в натуре в равных долях участка площадью 600 м² (решение Евпаторийского городского суда 19 февраля 2018 года, Дело №2- 127/18).

Участок расположен в северной части города, в микрорайоне Спутник-2, по улице Светлой.

Участок граничит:

- С юго-востока - ул. Светлая;
- С остальных сторон – индивидуальная жилая застройка.

Инв. № дубл.

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата

12/17-24-ТЭО-ТЧ

Лист

2

Собственником (Ильинской С.М.) предоставлены следующие исходные материалы:

1. Топографический план земельного участка М 1:500, выполненный ИП Шумило в мае 2024 г.
2. Копия Договора купли-продажи от 24.04.2024 г. и выписки из **ЕГРН** от 25.04.2024 г.
3. Копия решения Евпаторийского городского суда от 19 февраля 2018 года, Дело №2- 127/18.

1.3.1 Информация о земельных участках и ОКС, имеющих общие границы с рассматриваемым участком

Рассматриваемый земельный участок граничит:

- С юго-востока - ул. Светлая;
- С остальных сторон – индивидуальная жилая застройка.



Схема современного землепользования на основании данных ПКК.

Инв. № дубл.	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата

12/17-24-ТЭО-ТЧ

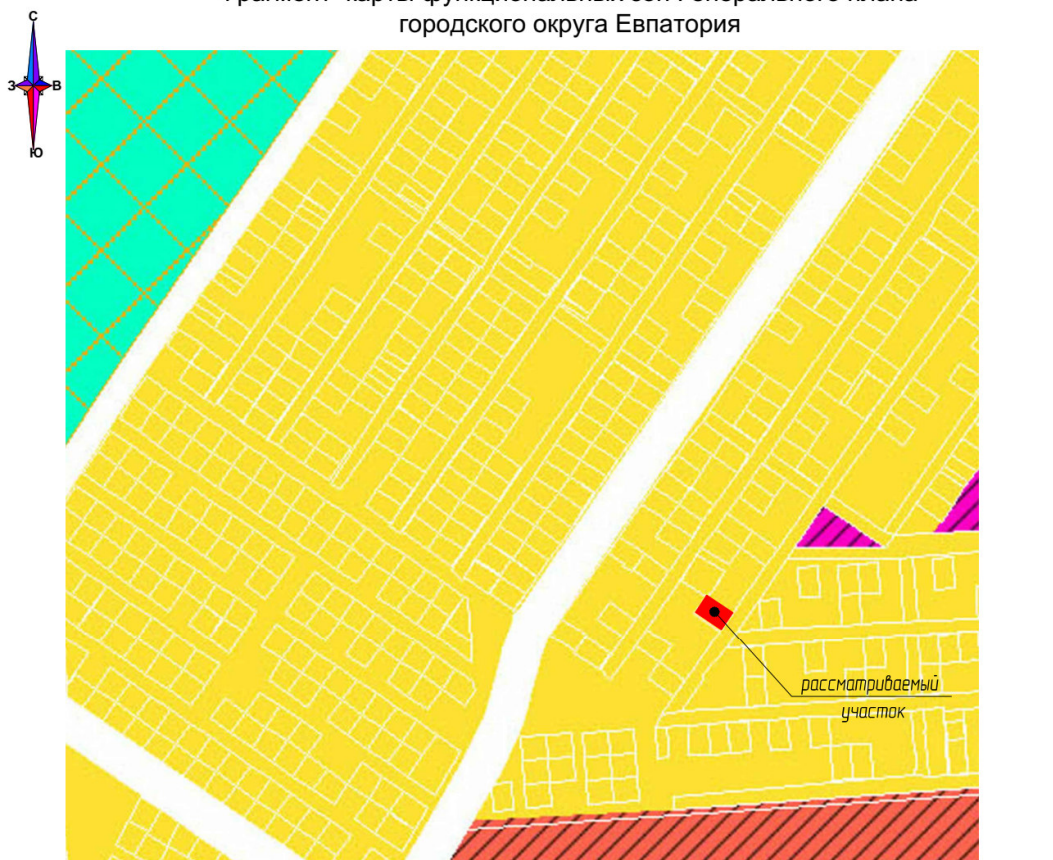
Лист

3

1.4 Описание участка в соответствии с Генеральным планом муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым и Правилами землепользования и застройки муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым

В соответствии с ГЕНПЛАНОМ, участок с кадастровым номером 90:18:010155:4641, расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (выкопировка из карты функциональных зон прилагается).

Фрагмент карты функциональных зон Генерального плана городского округа Евпатория



Функциональные зоны:

сущ.	планир.			
		жилые зоны		зона инженерной инфраструкт
		зона застройки индивидуальными жилыми домами		зона транспортной инфраструкт
		зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)		подзона улично-дорожной сети
		зона смешанной и общественно-деловой застройки		
		общественно-деловые зоны		
		производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, научно-производственные зоны		
		зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)		

Инв. № дубл.

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата

12/17-24-ТЭО-ТЧ

Лист

4

В соответствии с ПЗЗ, земельный участок с кадастровым номером 90:18:010155:4641, расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1) (выкопировка из карты градостроительного зонирования прилагается).



Фрагмент карты градостроительного зонирования (ПЗЗ)



Территориальные зоны:

- Ж-1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами
- Ж-2 Зона застройки малоэтажными жилыми домами
- Ж-3 Зона застройки жилыми домами смешанной этажности
- ОД-1 Зона смешанной и общественно - деловой застройки
- ОД-2 Общественно-деловая зона
- П-1 Производственная и коммунально-складская зона
- Т-1 Зона объектов транспортной инфраструктуры
- Т-2 Зона улично-дорожной сети
- И Зона объектов инженерной инфраструктуры
- Р-3 Зона озелененных территорий общего пользования

Инв. № подл.	Инв. № дубл.
Подп. и дата	

Изм.	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата

Согласно Статье 38 регламента ПЗЗ, Зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1):

Код. Основные виды разрешённого использования	Код. Условно разрешённые виды использования	Код. Вспомогательные виды использования
2.1 Для индивидуального жилищного строительства 2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка** 2.2 Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) 2.5 Среднеэтажная жилая застройка** 3.1 Коммунальное обслуживание 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг 3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.2 Стационарное медицинское обслуживание 3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование. 3.6.1 Объекты культурно-досуговой деятельности 3.6.2 Парки культуры и отдыха 4.7 Гостиничное обслуживание 5.1.2 Обеспечение занятий спортом в помещениях 5.1.3 Площадки для занятий спортом 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	2.3 Блокированная жилая застройка 2.7.1 Хранение автотранспорта 2.7.2 Размещение гаражей для собственных нужд 3.1.2 Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг 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 3.3 Бытовое обслуживание 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 5.2.1. Туристическое обслуживание 6.1 Недропользование	не установлено

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства приведены в таблице 38-1

Фрагмент таблицы 38-1

Код	Наименование вида разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства						
		S_{\min} га	S_{\max} га	Отступ \min М	Этаж \max надземных, ед.	K_3 \min	K_3 \max	$K_{пз}$ \max
2.1	Для индивидуального жилищного строительства	0,05	0,08 (за исключением случаев, предусмотренных Законом РФ от 15.01.1993 № 4301-1 (ред. от 30.12.2020))	3 (2 для хозяйств. и вспом. построек)	3	-	0,5	1,0

Инв. № дубл.
Подп. и дата
Инв. № подл.

Изм.	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата

12/17-24-ТЭО-ТЧ

Лист

6

В таблице № 38-1 используются следующие сокращения:

- 1) S min - предельные минимальные размеры земельных участков;
- 2) S max - предельные максимальные размеры земельных участков;
- 3) Отступ min - минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений (за исключением границ земельных участков по красной линии застройки)
- 4) Этаж max надземных - предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений, включая мансардный;
- 5) Kз min – минимальный коэффициент застройки земельного участка, без учета эксплуатируемой кровли подземных, подвальных, цокольных частей объектов;
- 6) Kз max – максимальный коэффициент застройки земельного участка, без учета эксплуатируемой кровли подземных, подвальных, цокольных частей объектов (в скобках указан максимальный коэффициент застройки земельного участка в условиях реконструкции);
- 7) Kпз max – Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка;
- 8) «←» - параметр не подлежит установлению.

Статья 59 регламента ПЗЗ определяет следующие предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Минимальный отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства.

От красной линии улиц:

- для видов разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства (2.1)», «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)», «Блокированная жилая застройка (2.3)» - не менее 3 м;

Допускается устанавливать размеры земельных участков меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков и больше установленных градостроительным регламентом максимальных размеров земельных участков, в случае:

- формирования земельного участка (регистрация права на земельный участок) на основании документов, подтверждающих наличие ранее возникших прав на объекты недвижимого имущества и необходимых для государственной регистрации, перечень которых утвержден постановлением Совета министров Республики Крым от 11.08.2014 г. №264;
- формирования (предоставления) земельного участка на основании неисполненного решения органа местного самоуправления, органа исполнительной власти о даче разрешения на разработку проекта землеустройства по отводу земельного участка, технической документации по землеустройству относительно установления (восстановления) границ земельного участка в натуре (на местности), принятого с 14.10.2008 г. по 21.03.2014 г., в соответствии с которым не утверждена документация по землеустройству (в случае завершения оформления прав на земельный участок, начатого до вступления в силу Федерального конституционного закона, осуществляется на основании, в порядке, установленном постановлением Совета министров Республик Крым от 02.09.2014 г. №313);
- формирования (предоставления) земельного участка при наличии на земельном участке жилого дома, принадлежащего на праве собственности и который невозможно сформировать с соблюдением предельных размеров, установленных градостроительным регламентом;
- формирования (предоставления) земельного участка, на котором расположены построй-

Инв. № дубл.	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

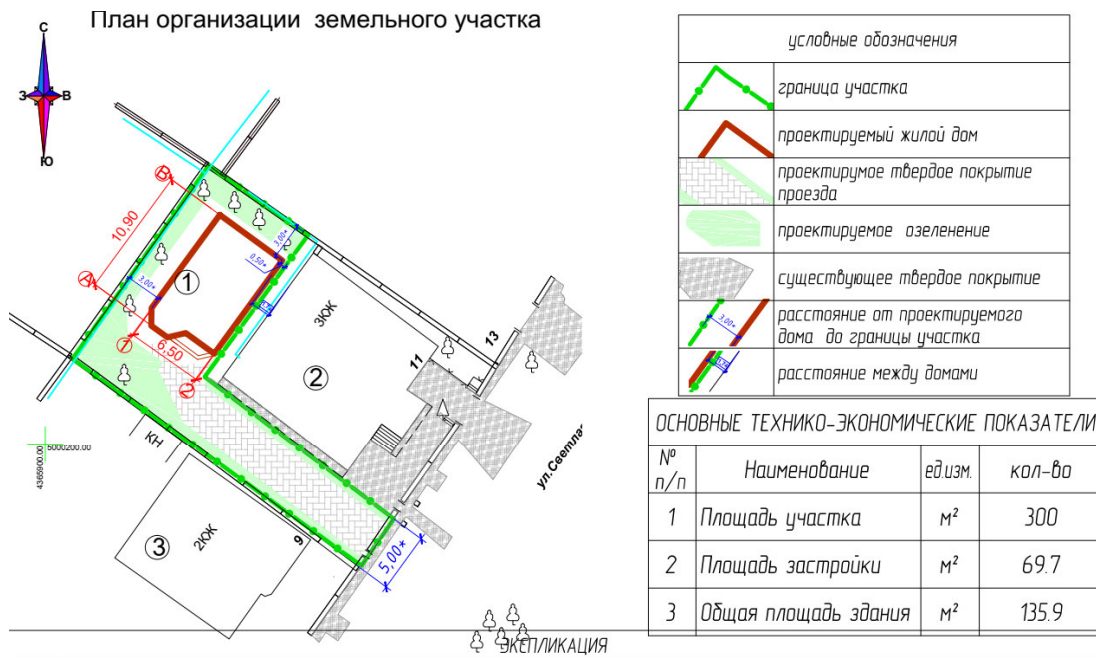
Изм.	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата

12/17-24-ТЭО-ТЧ

Лист

7

1.5 Организация земельного участка



Данные из публичной кадастровой карты									
№ по генплану	наименование	юридический адрес	кадастровый номер ОКС	этажность		площадь застройки, м ²	общая площадь, м ²	кадастровый номер ЗУ	РИ ЗУ
				всего	подземных				
1	жилой дом (проектируемый)			2	-	69.7	135.9	90-18-010155-4641	ИЖС
2	жилой дом	ул.Светлая, 11	90-18-010155-2050	3	1	177.5	379.5	90-18-010155-4642	ИЖС
3	жилой дом	ул.Светлая, 9	90-18-010155-2168	2	1	131.2	183.3	-	ИЖС

Освоение участка с кад. № 90:18:010155:4641 предполагает строительство двухэтажного жилого дома размером 6,5×10,9 м. При этом, расстояние от границ участка до проектируемого жилого дома будет составлять:

- Вдоль оси 1 – 3,0 м
- Вдоль оси 2 – 0,5 м
- Вдоль оси А – 6,0 м
- Вдоль оси В – 3,0 м

Въезд на территорию участка предусмотрен шириной 5,0 м, со стороны ул. Светлая, параллельно оси А

Инв. № дубл.

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата

12/17-24-ТЭО-ТЧ

Лист

9

2 **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**

2.1 Материалы, подтверждающие наличие у земельного участка отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Эффективное использованию данного земельного участка без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства (далее по тексту - **ОКС**) не возможно по следующим причинам:

Требования регламента ПЗЗ	Фактические данные	Причина невозможности выполнения
Минимальный размер земельных участков - 0,05 га;	Площадь участка, согласно данных ЕГРН – 300 м ²	Участок кад. № 90:18:010155:4641 образовался в результате выдела из земельного участка, сформированного в 2003 году решением Евпаторийского городского суда Республики Крым от 19 февраля 2018 года (Дело №2- 127/18) согласно ст.59.1 регламента ПЗЗ: 1. Допускается устанавливать размеры земельных участков меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков и больше установленных градостроительным регламентов максимальных размеров земельных участков, в случае если земельный участок образован после 18 марта 2014 года на основании документов, подтверждающих наличие ранее возникших прав на объект недвижимого имущества и необходимых для государственной регистрации, перечень которых утвержден постановлением Совета министров Республики Крым от 11.08.2017 г. № 264.
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий Отступ min - 3,0 м -минимальный отступ от красной линии до зданий,	Расстояние от наружной грани проектируемого жилого дома до границы 3,0 м (ось 1), 0,5 м (ось 2)	Размеры участка вдоль оси Б -10 м, при отступе нормативных 3 м с каждой стороны до границы участка, остается 4 м, что делает не возможным комфортную планировку проектируемого жилого дома.

Инв. № дубл.
Подп. и дата
Инв. № подл.

Изм.	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата
------	------	----------	-------	------

3.1 Границы охранных, санитарно-защитных зон, иных зон с особыми условиями использования территорий

Проектируемый ОКС – жилой дом не имеет вредных производств, загрязняющих окружающую среду, вредных выбросов, загрязняющих атмосферу, не имеет особого режима использования, не оказывает вредного воздействия (химического, биологического, физического) на человека и окружающую среду, поэтому устанавливать санитарные разрывы не требуется.

Строительство объекта по своему назначению и масштабам не приведет к существенным изменениям климата на данной территории.

Земельный участок расположен вне границ:

- водоохранных зон поверхностных водных объектов;
- особо охраняемых природных территорий федерального, регионального и местного значений;
- лесного фонда;
- санитарно-защитных зон кладбищ, полигонов ТБО, объектов мест захоронения животных, павших от сибирской язвы, скотомогильников, биотермических ям;
- объектов культурного наследия;

Другие зоны с особыми условиями использования территорий на земельном участке не выявлены.

Особо охраняемые территории федерального, регионального и местного значения в границах участка и в непосредственной близости от него не выявлены (отсутствуют).

Участок проектирования территориально не располагается на особо охраняемых природных территориях местного и регионального значения Республики Крым.

Объекты культурного наследия федерального, регионального и местного значений, объекты, обладающие признаками культурного наследия и их зоны охраны и защитные зоны на участке изысканий отсутствуют.

На участке опасных природных процессов, требующих превентивных защитных мер, нет.

Опасные геологические и гидрологические явления и процессы отсутствуют.

Инв. № дубл.
Подп. и дата
Инв. № подл.

Изм.	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата

12/17-24-ТЭО-ТЧ

Лист

12

3.2 Мероприятия по выполнению работ по строительству, реконструкции объектов капитального строительства

Объектом проектирования является строительство двухэтажного жилого дома, с соблюдением всех норм и правил. Строительство будет произведено согласно отдельно разработанного проекта.

Подъезд строительной техники и подвоз стройматериалов возможен со стороны ул. Светлая.

По окончании строительного-монтажных работ будет выполнено благоустройство участка.

По окончании работ улучшится эстетическое состояние данной территории, что приведет к повышению комфортности условий проживания граждан.

3.3 Заключение о соответствии требованиям технических регламентов при наличии отклонении от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

3.3.1 Соответствие требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации и Правилам землепользования и застройки муниципального образования городской округ Евпатория

Согласно Правил землепользования и застройки (ПЗЗ), утвержденных решением Евпаторийского городского совета от 22.02.2019 г. №1-86/2, с изменениями, утвержденными решением Евпаторийского городского совета от 29.03.2024 г. № 2-81/6, минимальная площадь земельного участка для вида разрешённого использования «Для индивидуального жилищного строительства», код 2.1, должна составлять 500 кв.м. (табл.38-1 регламента ПЗЗ). Площадь рассматриваемого участка 300 м².

Однако, согласно ст. 59 «Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» регламента ПЗЗ:

1. Допускается устанавливать размеры земельных участков меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков и больше установленных градостроительным регламентом максимальных размеров земельных участков, в случае:
 - формирования земельного участка (регистрация права на земельный участок) на основании документов, подтверждающих наличие ранее возникших прав на объекты недвижимого имущества и необходимых для государственной регистрации, перечень которых утвержден постановлением Совета министров Республики Крым от 11.08.2014 г. № 264;

Инв. № дубл.	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата

12/17-24-ТЭО-ТЧ

Лист

13

2. При условии соблюдения требований строительных норм и технических регламентов допускается устанавливаться виды разрешенного использования земельным участкам, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков в случаях:
- если участок образован до 18 марта 2014 года и на данном участке расположен объект недвижимости, право собственности на который зарегистрировано в установленном порядке до 18 марта 2014 года;

Согласно п.1 данного Постановления:

Документами, подтверждающими наличие ранее возникших прав на объекты недвижимого имущества и необходимых для государственной регистрации, являются изданные (выданные) в установленном порядке на территории Республики Крым до 16 марта 2014 года: ...5) свидетельство о праве собственности на недвижимое имущество; ...

Заказчиком предоставлено решение Евпаторийский городской суда от 19 февраля 2018 года в котором указывается, что участок был сформирован в 2003 г., т.е. до 16.03.2014 г, а затем был разделен на два участка по 300 м².

Согласно п.8 статьи 36 «Градостроительный регламент» ЕГРН и п.3 статье 59 ПЗЗ:

3. *Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры, и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.*

Проектируемый ОКС – жилой дом за пределы линии сложившейся существующей застройки не выходит (см. графическую часть), не создает угрозы и опасности для жизни или здоровью человека, окружающей среде и объектов культурного наследия.

Согласно статье 38 «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» ЕГРН

1. *Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:*
- 1) *предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;*
 - 2) *минимальные отступы, от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;*
 - 3) *предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;*
 - 4) *максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.*

Инв. № дубл.	
Подп. и дата	
Инв. № подл	

Изм.	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата

12/17-24-ТЭО-ТЧ

Лист

14

1.2. Наряду с указанными в пунктах 2 - 4 части 1 настоящей статьи предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в градостроительном регламенте могут быть установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Проектируемый жилой дом соответствует предельным параметрам разрешенного строительства в части предельного количества этажей, коэффициента застройки, коэффициента плотности застройки, предельной высоты зданий, строений, сооружений, но не соответствует в части минимального размера земельного участка и в части минимальных отступов от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство. Коэффициент застройки земельного участка K_z - 0,23, коэффициент плотности застройки – 0,45.

Согласно статье 40 «Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» ЕГРН:

2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений и требований к архитектурным решениям объектов капитального строительства в границах территорий исторических поселений федерального или регионального значения не допускается.

Проектируемый ОКС – жилой дом не превышает предельные параметры разрешенного строительства в части предельного количества этажей, в части коэффициента застройки, коэффициента плотности застройки, предельной высоты здания. Также земельный участок, на котором планируется завершение строительства, не входит в границы территорий исторических поселений федерального или регионального значения, то есть отсутствуют памятники истории и культуры, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия. Поэтому требования к архитектурному решению объекта капитального строительства не предъявляются.

3.3.2 Соответствие требованиям «Технического регламента о безопасности зданий и сооружений»

В соответствии со статьей 5 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений (с изменениями на 2 июля 2013 г.)»:

Статья 5. Обеспечение соответствия безопасности зданий и сооружений, а также связанных со зданиями и с сооружениями процессов проектирования (включая изыскания), строитель-

Инв. № дубл.
Подп. и дата
Инв. № подл.

Изм.	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата

12/17-24-ТЭО-ТЧ

Лист

15

- Должен быть предусмотрен доступ личного состава подразделений пожарной охраны и доставка средств пожаротушения в любое помещение;
- Эвакуация людей из здания обеспечена достаточным количеством эвакуационных выходов, размерами проходов, коридоров, дверей, лестниц;
- Запроектировано аварийное освещение на путях эвакуации, на фасаде здания - освещение указателя пожарного гидранта;
- На всех вводах инженерных коммуникаций, во избежание проникновения горючих газов, должны быть предусмотрены герметические уплотнения;
- Наружное пожаротушение будет осуществляться пожарными машинами с забором воды из пожарных гидрантов, расположенных по проспекту Победы.
Подъезд пожарных машин возможен со стороны ул. Светлая.

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

1. Здание или сооружение должно быть спроектировано и построено таким образом, чтобы при проживании и пребывании человека в здании или сооружении возникало вредного воздействия на человека в результате физических, биологических, химических, радиационных и иных воздействий.

Земельный участок, на котором планируется строительство, расположен в зоне существующей застройки. Вредное воздействия на человека в результате физических, биологических, химических, радиационных и иных воздействий - отсутствует.

1. Здание или сооружение должно быть спроектировано и построено таким образом, чтобы в процессе эксплуатации здания или сооружения обеспечивались безопасные условия для проживания и пребывания человека в зданиях и сооружениях по следующим показателям:

1) качество воздуха в производственных, жилых и иных помещениях зданий и сооружений и в рабочих зонах производственных зданий и сооружений;	<ul style="list-style-type: none"> • Качество воздуха в помещениях должно осуществляться за счет достаточной вентиляции через вентиляционные каналы, и за счет проветривания помещений через открытые окна. • Качество воздуха допустимое – $CO_2 = 600-1000 \text{ см}^3/\text{м}^3$
2) качество воды, используемой в качестве питьевой и для хозяйственно-бытовых нужд;	<ul style="list-style-type: none"> • Водоснабжение проектируемого объекта – от городской сети водоснабжения. • Качество воды, используемое для хозяйственно-бытовых нужд - допустимое.
3) инсоляция и солнцезащита помещений жилых, общественных и производственных зданий;	<ul style="list-style-type: none"> • Продолжительность инсоляции и солнцезащита помещений обеспечена планировкой, требуемая СНиПом. • Продолжительность инсоляции в здании должно быть обеспечено.
4) естественное и искусственное освещение помещений;	<ul style="list-style-type: none"> • естественное освещение должно быть запроектировано во всех помещениях • отношение площади световых проемов к площади пола должно соответствовать требованиям СП 55.13330.2016; • искусственное освещение санузла - 50 Лк
5) защита от шума в помещениях жилых и общественных зданий и в рабочих зонах	<ul style="list-style-type: none"> • притворы окон должны быть уплотнены упругими прокладками, • стыки всех элементов должны быть заделаны наглухо, ис-

Инв. № дубл.

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм Кол. № докум. Подп. Дата

12/17-24-ТЭО-ТЧ

Лист

17

- полы с нескользким покрытием, не имеющие перепадов высот и порогов;
- уклон лестницы , ширина проступей и высота ступеней на лестнице, высота подъема по лестничному маршу должны соответствовать нормативным требованиям, предъявляемым к путям эвакуации. Недопустимо применение ступеней разной высоты в пределах одного лестничного марша.
- перила и поручни на ограждениях лестницы должны быть непрерывными.

Для предотвращения поражения людей электрическим током должны быть предусмотрены меры по обеспечению безопасности электроустановок.

Для предотвращения наступления несчастных случаев и нанесения травм людям в результате взрывов, должны быть предусмотрены меры, в том числе:

- соблюдение правил безопасности устройства систем отопления, горячего водоснабжения,
- регулирование температуры нагрева и давления в системах горячего водоснабжения и отопления.

Благоустройство территории должно предусматривать наличие дорожек, обеспечивающих проходы по прилегающей территории, обеспечена деятельность подразделений МЧС.

4 Выводы

Расположение и объёмно-пространственное решение планируемого двухэтажного жилого дома соответствует предельным параметрам разрешённого строительства в части:

- предельного количества этажей,
- коэффициента застройки,
- коэффициента плотности застройки,
- предельной высоты зданий, строений, сооружений

но не соответствует в части

- минимального размера земельного участка под ИЖС,
- минимальных отступов от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство.

Это объясняется тем, что, рассматриваемый участок был сформирован в результате радела по решению суда участка площадью 600 м² на два участка площадью 300 м² каждый,

Инв. № дубл.
Подп. и дата
Инв. № подл

Изм.	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата

12/17-24-ТЭО-ТЧ

Лист

19

В связи с этим стоит вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. (Градостроительный Кодекс РФ, статья 40 «Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства»).

Рассматриваемый объект - проектируемый жилой дом не нарушает облик сложившейся застройки, соответствует требованиям безопасной эксплуатации, соблюдает требования технических регламентов и иных обязательных требований, установленных в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей, нормативов градостроительного проектирования, соблюдения прав и интересов владельцев смежно-расположенных земельных участков и объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № дубл.						Лист
Изм.	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата	12/17-24-ТЭО-ТЧ		20	

5 Список нормативной правовой базы:

I. Федеральные нормативные правовые акты.

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ.
3. Федеральный закон Российской Федерации от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».
4. Федеральный закон от 10 января 2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».
5. Федеральный закон от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
6. Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».
7. Постановление Правительства Российской Федерации от 4 июля 2020 года N 985 Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации.
8. Постановление Правительства Российской Федерации от 11 августа 2014 г. N 790 "Об утверждении федеральной целевой программы "Социально-экономическое развитие Республики Крым и г. Севастополя до 2025 года" (с изменениями и дополнениями).
9. Методические рекомендации субъектам Российской Федерации и органам местного самоуправления по развитию сети организаций культуры и обеспеченности населения услугами организаций культуры, утвержденные распоряжением Министерства культуры Российской Федерации от 2 августа 2017 года N Р-965.

II. Нормативные правовые акты Республики Крым

1. Закон Республики Крым от 06 июня 2014 г. № 15-ЗРК «Об установлении границ муниципальных образований и статусе муниципальных образований в Республике Крым».
2. Закон Республики Крым от 06 июня 2014 г. № 18-ЗРК «Об административно-территориальном устройстве Республики Крым».
3. Закон Республики Крым от 21 августа 2014 г. № 54-ЗРК «Об основах местного самоуправления в Республике Крым».
4. Закон Республики Крым от 16 января 2015 г. № 67-ЗРК/2015 «О регулировании градостроительной деятельности в Республике Крым».
5. Закон Республики Крым от 16 января 2015 г. № 68-ЗРК/2015 «О видах объектов регионального и местного значения, подлежащих отображению на схеме территориального планирования Республики Крым и в документах территориального планирования муниципальных образований Республики Крым».
6. Закон Республики Крым от 28 января 2015 г. 76-ЗРК/2015 «О курортах, природных лечебных ресурсах и лечебно-оздоровительных местностях Республики Крым».
7. Закон Республики Крым от 09 января 2017 г. № 352-ЗРК/2017 «О стратегии социально-экономического развития Республики Крым до 2030 г.»

Инв. № дубл.
Подп. и дата
Инв. № подл.

Изм.	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата

12/17-24-ТЭО-ТЧ

Лист

21

8. Постановление Совета министров Республики Крым от 26 апреля 2016 г. № 171 «Об утверждении региональных нормативы градостроительного проектирования Республики Крым».
9. Постановление Совета министров Республики Крым от 24 января 2017 г. № 18 «Об установлении нормативов минимальной обеспеченности населения Республики Крым площадью торговых объектов».

II. Муниципальные нормативные правовые акты муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым

1. Устав муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым.
2. Решение Евпаторийского городского совета № 2-21/5 от 25.09.2020 г. «О Внесении и утверждении изменений в Генеральный план муниципального образования городской округ Евпатория, утверждённый Решением Евпаторийского городского совета 02.11.2018 1-81/1.
3. Решение Евпаторийского городского совета от 31.08.2023 г. № 2-71/6 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Евпатория, утвержденных решением Евпаторийского городского совета от 22.02.2019 г. № 1-86/2, с изменениями, утвержденными решениями Евпаторийского городского совета от 26.08.2022 г. № 2-56/4, от 17.02.2023 г. № 2-65/5 и от 11.08.2023 г. № 2-70/4».

IV. Сводь правил по проектированию и строительству.


1. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
2. «Классификатор видов разрешенного использования земельных участков», утвержден Приказом Росреестра от 10.11.2020 г. N П/0412 (с изменениями на 23 июня 2022 года);
3. СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» (далее - СанПиН 2.1.4.1110-02);
4. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» ред. от 25.04.14 (далее-СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03);
5. 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-противоэпидемических (профилактических) мероприятий», утвержденные постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 28.01.2021 г. № 3.

Инв. № дубл.	Подп. и дата	Инв. № подл.						Лист	
			Изм	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата	12/17-24-ТЭО-ТЧ	22

6 Приложения

№ Листа	Наименование	Прим.
2	Копия выписки из единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательствах от 25.10.2023 г. № 9102169394-20231025-1517	2 стр.
4	Инженерно-топографический план участка с координатами поворотных точек границ участка	
5	Копия договора купли-продажи земельного участка от 24.04.2024	2 стр.
7	Копия выписки из ЕГРН от 25.05.2024	4 стр.
11	Копия решения Евпаторийского городского суда от 19 февраля 2018 (Дело №2-127/18) с определением от 31 мая 2019 г.	11 стр.

Инва. № дубл.	
Подп. и дата	
Инва. № подл.	

Изм.	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата	12/17-24-ТЭО -П		
					Статья	Лист	Листов
					ТЭО	1	31
							

Материалы, подтверждающие наличие у земельного участка характеристик, которые препятствуют эффективному использованию земельного участка без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, расположенного по адресу: РФ, РК, г. Евпатория, улица Светлая, кад. номер 90:18:010155:4641

Приложения



АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ ОБЩЕРОССИЙСКАЯ НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ – ОБЩЕРОССИЙСКОЕ МЕЖОТРАСЛЕВОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ РАБОТОДАТЕЛЕЙ «НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ, ОСНОВАННЫХ НА ЧЛЕНСТВЕ ЛИЦ, ВЫПОЛНЯЮЩИХ ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ, И САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ, ОСНОВАННЫХ НА ЧЛЕНСТВЕ ЛИЦ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ ПОДГОТОВКУ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ»

9102169394-20240426-1634

(регистрационный номер выписки)

26.04.2024

(дата формирования выписки)

ВЫПИСКА

из единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательствах

Настоящая выписка содержит сведения о юридическом лице (индивидуальном предпринимателе), осуществляющем подготовку проектной документации:

Общество с ограниченной ответственностью "ИНСТИТУТ "КРЫМГИИНТИЗ"

(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

1159102054253

(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:		
1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	9102169394
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)	Общество с ограниченной ответственностью "ИНСТИТУТ "КРЫМГИИНТИЗ"
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	ООО "ИНСТИТУТ "КРЫМГИИНТИЗ"
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	295022, Россия, Республика Крым, г.Симферополь, ул.Глинки, дом 68
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Ассоциация "Объединение градостроительных проектных организаций" (СРО-П-196-14022018)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	П-196-009102169394-0125
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	29.06.2018
1.8	Дата и номер решения об исключении из членов саморегулируемой организации, основания исключения	
2. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права осуществлять подготовку проектной документации:		
2.1 в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.2 в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.3 в отношении объектов использования атомной энергии (дата возникновения/изменения права)
Да, 29.06.2018	Да, 24.08.2023	Нет



1

Инв. № дубл.

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата

12/17-24-ТЭО-П

Лист

3

3. Компенсационный фонд возмещения вреда		
3.1	Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на подготовку проектной документации, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда	Первый уровень ответственности (не превышает двадцать пять миллионов рублей)
3.2	Сведения о приостановлении / прекращении права осуществлять подготовку проектной документации объектов капитального строительства	
4. Компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств		
4.1	Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право осуществлять подготовку проектной документации по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	29.06.2018
4.2	Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договорам подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	Первый уровень ответственности (не превышает двадцать пять миллионов рублей)
4.3	Дата уплаты дополнительного взноса	Нет
4.4	Сведения о приостановлении / прекращении права осуществлять подготовку проектной документации по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров	
5. Фактический совокупный размер обязательств		
5.1	Фактический совокупный размер обязательств по договорам подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров на дату выдачи выписки	Нет

Руководитель аппарата



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Владелец: Кожуховский Алексей Олегович
123056, г. Москва, ул. 2-я Брестская, д. 5

СЕРТИФИКАТ 0402FE9100C0B0148D4019113D8DEA876F
ДЕЙСТВИТЕЛЕН: С 20.11.2023 ПО 20.11.2024

А.О. Кожуховский

2



Инв. № дубл.	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата

12/17-24-ТЭО-П

Лист

4

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

*город Евпатория, Республика Крым, Российская Федерация
Двадцать четвертого апреля две тысячи двадцать четвертого года*

Мы, **Никитин Александр Александрович**, 01 мая 1981 года рождения, место рождения: с. Наташино Сакского р-на Крымской обл. УССР, гражданство: Российской Федерации, пол: мужской, паспорт: 39 14 108879, выданный 28.05.2014 года Федеральной миграционной службой, код подразделения 900-003, зарегистрированный по адресу: Республика Крым, город Евпатория, проспект Победы, дом 44, квартира 89, действующий по доверенности, удостоверенной 23.06.2023 года, Осокиной Екатериной Викторовной, нотариусом города Москвы и зарегистрированной в реестре под № 77/760-н/77-2023-1-1466 от имени и в интересах **Гаркуша Михаила Викторовича**, 21 ноября 1968 года рождения, место рождения: гор. Торез Донецкой обл., гражданство: Российской Федерации, пол: мужской, паспорт: 39 14 698571, выданный 19.09.2014 года Отделом УФМС России по Республике Крым в г. Евпатория, код подразделения 910-005, зарегистрированного по адресу: Республика Крым, город Евпатория, улица Некрасова, дом 63, квартира 10 не состоящего в зарегистрированном браке, именуемый в дальнейшем **Продавец**, с одной стороны,

и
Ильинская Светлана Михайловна, 06 января 1961 года рождения, место рождения: гор. Воробжа Белопольского р-на Сумской обл., гражданство: Российской Федерации, пол: женский, паспорт 09 14 383719, выданный МП УФМС России по Республике Крым и г. Севастополю в Первомайском районе 09.12.2017 года, код подразделения 910-023, зарегистрированная по адресу: Республика Крым, Первомайский район, село Кормовое, улица Новая, дом 1А, квартира 4, состоящая в зарегистрированном браке, именуемая в дальнейшем **Покупатель**, с другой стороны, а вместе именуемые «**Стороны**», осознавая значимость и последствия осуществляемых действий, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. На условиях, предусмотренных настоящим договором, Продавец продал, а Покупатель купил в собственность земельный участок, именуемый в дальнейшем «**Участок**» с кадастровым номером **90:18:010155:4641**, общей площадью 300 кв.м. (Триста квадратных метров), категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, находящийся по адресу: **Республика Крым, город Евпатория, улица Светлая**.

1.2. Указанный Участок принадлежит Продавцу по праву собственности на основании Решения Евпаторийского городского суда Республики Крым от 19.02.2018 года, дело №2-127/18.

Право собственности зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости, о чем 31.08.2023 года сделана запись о регистрации права №90:18:010155:4641-91/052/2023-3.

2. Цена и порядок расчетов

2.1. Стороны оценивают указанный Участок в 1800000,00 рублей (Один миллион восемьсот тысяч рублей 00 копеек), которые выплачены Продавцу в следующем порядке:

- Первая часть стоимости, в размере 200000,00 рублей (Двести тысяч рублей 00 копеек), передана Покупателем, наличными денежными средствами, Продавцу до подписания настоящего договора;

- Вторая часть стоимости, в размере 1600000,00 рублей (Один миллион шестьсот тысяч рублей 00 копеек), передана Покупателем наличными денежными средствами, Продавцу, при помощи специализированной банковской сейф/ячейки с особыми условиями доступа, до подписания настоящего договора;

Соглашение о цене является существенным условием настоящего договора.

2.2. По соглашению сторон на указанный выше участок залог в пользу Продавца в соответствии со ст. 488 ГК РФ не возникает. Претензий по расчету Стороны друг к другу не имеют.

2.3. Расходы, связанные с оформлением и последующей государственной регистрацией перехода права собственности, не включаются в стоимость Участка и уплачиваются Покупателем по мере необходимости и своевременно.

3. Передача участка и переход права собственности от Продавца к Покупателю

3.1. Стороны пришли к соглашению, что настоящий договор имеет силу передаточного акта и с момента его подписания обязанность Продавца по передаче Покупателю вышеуказанного земельного участка и принятие его Покупателем считается исполненной в соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации.

3.2. Переход права собственности на Участок от Продавца к Покупателю по настоящему договору подлежит государственной регистрации.

Инв. № дубл.	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата					

12/17-24-ТЭО-П

Лист

6

3.3. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

4. Гарантии состоятельности сделки

4.1. Покупатель осмотрел указанный Участок, претензий по его качеству не имеет. Стороны подтверждают, что на момент подписания настоящего договора указанный Участок находится в надлежащем состоянии и не имеет недостатков, которые следует оговаривать в договоре.

4.2. Продавец гарантирует, что указанный Участок до настоящего времени никому другому не отчужден, не заложен, свободен от законных прав третьих лиц, не внесен в уставный капитал юридических лиц, в споре и под запрещением (арестом) не состоит. А также подтверждает, что им не было совершено действий и операций, противоречащих действующему законодательству РФ и отсутствуют иные обстоятельства, способные в будущем по решению суда повлечь изъятие у Покупателя права собственности на Участок, как в целом, так и в части, о которых Продавец знал или мог знать на момент подписания настоящего договора.

4.3. На момент подписания настоящего договора на Участке отсутствуют здания, строения и сооружения.

4.4. Подписанием настоящего договора Продавец подтверждает, что вышеуказанный Участок находится в его личной собственности и не является совместно нажитым имуществом супругов.

5. Обязательства сторон

5.1. Продавец обязуется:

5.1.1. Передать Покупателю, в собственность Участок, в качественном состоянии – как он есть, на день подписания настоящего договора, в пригодном для использования состоянии;

5.1.2. Предоставить Покупателю все необходимые документы для заключения настоящего договора и нести полную ответственность за их достоверность, а также предпринять все необходимые действия для государственной регистрации перехода права собственности на отчуждаемый Участок;

5.1.3. Осуществить все необходимые действия, связанные с подготовкой Участка к продаже;

5.1.4. В случае изъятия Участка у Покупателя третьими лицами по основаниям, возникшим до государственной регистрации перехода права собственности, Продавец обязуется возместить Покупателю стоимость Участка и причиненный ущерб.

5.1.5. Принять произведенную Покупателем оплату стоимости Участка.

5.2. Покупатель обязан:

5.2.1. Оплатить стоимость Участка в размере и порядке, установленном настоящим договором;

5.2.2. Принять Участок на условиях, предусмотренных настоящим договором.

6. Заключительные положения

6.1. С содержанием статей 131, 167, 209, 223 части первой, 256, 421, 461 Гражданского кодекса РФ и статей 549-557 части второй Гражданского кодекса РФ, статей 37, 40, 42, 43 Земельного кодекса РФ Стороны ознакомлены. Статьи 34, 35 Семейного кодекса соблюдены.

6.2. Настоящий договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета настоящего договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли бы быть приняты или сделаны Сторонами в устной или письменной форме, до подписания настоящего договора.

Стороны подтверждают, что в соответствии с п. 3 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации, при заключении настоящего договора действуют добросовестно.

6.3. Настоящим Стороны подтверждают, что они не лишены и не ограничены в дееспособности, под опекой и попечительством не состоят, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть и последствия настоящего договора, а также у них отсутствуют обстоятельства, вынуждающие заключить сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

6.4. Настоящий договор составлен и подписан в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, Продавцу и Покупателю соответственно.

Продавец:

Иванов Александр Александрович

Покупатель:

Иванова Светлана Михайловна



Инв. № дубл.

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата

12/17-24-ТЭО-П

Лист

7

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		Земельный участок	
Вид объекта недвижимости		Вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
25.04.2024г.	Кадастровый номер: 90:18:010155:4641		
Номер кадастрового квартала: 90:18:010155	Дата присвоения кадастрового номера: 04.05.2021		
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют	Местоположение: Республика Крым, г. Евпатория, ул. Светлая		
Площадь, м2: 300 +/- 6	Кадастровая стоимость, руб: 363660,47		
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: "актуальные"		
Особые отметки: данные отсутствуют	Получатель выписки: Ильинская Светлана Михайловна		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0018905697401СВ382В83576АСДС4425108
Выдана: федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

Табакова Н.А.



Инв. № дубл.	Подп. и дата	Инв. № подл.

Изм.	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата

12/17-24-ТЭО-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
25.04.2024г.	Всего листов выписки: 4
Кадестровый номер:	90:18:010155:4641

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Ильинская Светлана Михайловна, 06.01.1961, г.г. Ворожба Белгородского р-на Сумской обл, Российская Федерация, СНИЛС 184-672-434 00 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 09 14 №383719, выдан 09.12.2017, МП УФМС России по Республике Крым и г. Севастополю в Первомайском районе 296331, Респ Крым, Первомайский р-н, с Кормовое, ул Новая, д 1А, кв 4
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 90:18:010155:4641-91/052/2024-5 25.04.2024 15:42:10
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 24.04.2024
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
6	Заявление в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют

ПОЛНОЕ наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 000006687401СВ3802323766СК38325 шв
Выдано: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

Распечатано: Инициалы, фамилия
МФЦ г. Евпатория, Оккупация
Табакова Н.А.

Инв. №	Дата	Подп.	Инв. №
т.дубл			

Изм	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата

12/17-24-ТЭО-П

Земельный участок
 Вид объекта недвижимости

Лист 3

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер: 90:18:010155:4641			

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

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 00B9056817401C3A382D3376ACD03A25108
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен: с 27.06.2025 по 19.09.2024

Распечатано из программы
МФЦ Г. Енча
 Администрация, филиал
 Табакова Н.А.

Инв. № дубл.	Инв. № подл
Подп. и дата	

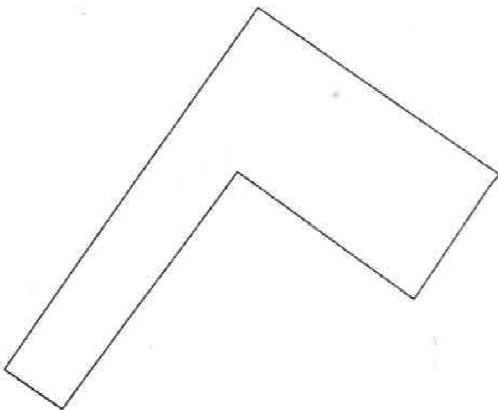
Изм	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата

12/17-24-ТЭО-П

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

Раздел 3 Лист 4

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3
25.04.2024г.		Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:		90:18:010155:4641
План (чертеж, схема) земельного участка		



Масштаб 1:400	Условные обозначения:
полное наименование должности	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00b91026b77401c3382d23e3756a5d5825108
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

Табакова Н.А.



Инв. № дубл.	Инв. № подл.
Подп. и дата	Дата

Изм.	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата

12/17-24-ТЭО-П

КОПИЯ

Дело № 2- 127/18

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

19 февраля 2018 года

Евпаторийский городской суда Республика Крым в составе:
председательствующего судьи Лобанова Г.Б.,
при секретаре судебного заседания Алферове К.И.,
с участием представителя истца по доверенности Беспоясного А.В.,
представителей ответчика Гаркуша А.В., Великой Л.Н.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению
Журавлевой Елены Владимировны к Гаркуша Михаилу Викторовичу о выделеении в
натуре ½ доли земельного участка.

УСТАНОВИЛ:

Истица обратилась в суд с исковыми требованиями, ссылаясь на то, что в период времени с 22.11.2002 г. по 02.05.2008 г. Журавлева Е.В., находилась в браке с Гаркушей М.В., что подтверждается свидетельством о браке 1-АП №126106 от 22.11.2002 г. и свидетельством о расторжении брака серии 1-АП №050616 от 03.05.2008 г. 27.03.2003г. между Журавлевой Е.В. и Спидерской Л.В. был заключен договор купли - продажи земельного участка площадью 0.0600 га., расположенного по адресу: г. Евпатория, ул. Светлая, 11, согласно которого Журавлева Е.В. приобрела указанный земельный участок. 28.07.2003г. на указанный земельный участок был выдан государственный акт на право собственности на земельный участок (серия КМ №117799), а 02.08.2016 г., в соответствии с законодательством Российской Федерации, данному земельному участку присвоен кадастровый номер: 90:18:010155:854. В 2004 году Журавлевой Е.В. был заказан и произведен рабочий проект по строительству индивидуального 2-х этажного жилого дома с гаражом по ул. Светлой. 11. СЗЖМ «Спутник-2, г. Евпатория . Между тем после расторжения брака с Гаркушей М.В., Журавлева Е.В. начиная с 23.05.2008г. и по 28.01.2011г. осуществила строительство жилого дома по адресу: г.Евпатория, ул.Светлая. 11, ранее запланированного, будучи в браке с Гаркушей М.В. и оканчивая строительство дома при согласии и содействии Гаркуши М.В.

01.07.2008г. решением Евпаторийского городского суда в деле №2-3150/2008 по иску Журавлевой Е.В. к Евпаторийскому городскому совету было признано право собственности Журавлевой Е.В. на жилой дом литер «А», который состоит из подвала помещения №1 общей площадью 68,4 кв.м., помещения №11 общей площадью 65,7 кв.м., помещений №1 прихожей площадью 5,7 кв.м., помещения №2 кухни - гостиной площадью 47,0 кв.м., помещения №3 - жилой площадью 49.3 кв.м., помещения №4 жилой площадью 14,8 кв.м., помещения №5 - кладовой площадью 3.0 кв.м., помещения №6 уборной площадью 6.2 кв.м., помещения №7 - коридора площадью 23,8 кв.м., помещения №8 - уборной площадью 17.6 кв.м., помещения №9 - жилой площадью 19.5 кв.м., помещения №10 - тамбура площадью - 1,3 кв.м., помещения №10а - балкона площадью 0,6 кв.м., помещения №11 - жилой площадью 18.8 кв.м., помещения №12 жилой площадью 38,4 кв.м., помещения №12а - балкона площадью 1,2 кв.м., имеющий общую площадь 381,3 кв.м., жилой площадью 140,8 кв.м., навес литер «Б», мощения, ограждение, которые расположены по адресу: г. Евпатория, ул. Светлая, 11. 15.07.2008г. Крымским республиканским предприятием «Бюро регистрации и технической инвентаризации г. Евпатории было зарегистрировано право собственности Журавлевой Е.В. на жилой дом в целой части, расположенный по адресу: г. Евпатория, ул. Светлая, 11, о чем было выдано извлечение №19529935 о 15.07.2008г.

08.12.2010г. решением Судебной палатой в гражданских делах Апелляционного

Инв. № дубл.
Подп. и дата
Инв. № подл.

Изм.	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата

12/17-24-ТЭО-П

Лист

12

суда Автономной Республики Крым по делу №22-ц-32633/2010 решение Евпаторийского городского суда в деле №2-3150/2008 от 01.07.2008 г. отменено с вынесением нового решения, об отказе Журавлевой Е.В. в признании права собственности на жилой дом, расположенный по адресу: г. Евпатория, ул. Светлая 11.

05.04.2012г. решением Евпаторийского городского суда в деле №2/0106/37/2012 по исковому заявлению Гаркуши М.В. к Журавлевой Е.В. о разделе совместно нажитого имущества супругов иски заявленные Гаркуши М.В. к Журавлевой Е.В. были частично удовлетворены. Признано право собственности Гаркуши М.В. на 1/2 часть земельного участка, расположенного по адресу: г. Евпатория, ул. Светлая 11, площадью 0,06 га уменьшив часть принадлежащей Журавлевой Е.В. до 1/2 части. Отказано Гаркуше М.В. в признании права собственности на 1/2 идеальную часть строительных материалов использованных для строительства жилого дома по адресу: г. Евпатория, ул. Светлая 11.

В результате, с 08.12.2010 г. по сегодняшний день, выстроенный Журавлевой Е.В. при согласии и содействии Гаркуши М.В. жилой дом, расположенный по адресу: г. Евпатория, ул. Светлая, 11, имеет неопределенный статус.

Гаркуша М.В. абсолютно самоустранился от разрешения сложившегося вопроса по нахождению на земельном участке жилого дома, который после окончания его строительства, формально расположен на земельном участке, принадлежащем 2-м собственникам. Указанное положение дел делает невозможным использование дома как по его прямому назначению, так и по оформлению необходимых документов для его использования. Ввиду указанных обстоятельств, следует констатировать, что Гаркуша М.В. умышленно создал ситуацию, при которой предоставил разрешение на возведение жилого дома, однако, в последующем, стал препятствовать в его оформлении, путем обжалования решения Евпаторийского городского суда АРК от 01.07.2008 г. по делу №2-3150/2008, и заявлении своих необоснованных собственных требований на предмет спора.

31.07.2017г. в адрес Гаркуши М.В. было направлено заявление от 27.06.2017 г. исх.№20-ФЗ/06/17 о выкупе 1/2 доли земельного участка либо о возмещении стоимости выстроенного жилого дома в соответствии с которым, Журавлева Е.В. предложила Гаркуше М.В. выкупить у него 1/2 доли земельного участка расположенного по адресу: г. Евпатория, ул. Светлая, 11, по цене в размере 600 000 руб., или возместить Журавлевой Е.В. рыночную стоимость выстроенного жилого дома в размере 15000 000 руб., с дальнейшей продажей своей части земельного участка. 24.08.2017г. копия указанного заявления (от 27.06.2017 г. исх.№20-ФЗ/06/17), адресованного Гаркуше М.В., была отправлена в адрес представителя Гаркуши М.В. Тимченко Юлии Михайловны (доверенность 82 АА 0617227 от 14.09.2016 г. удостоверенная Круговой Н.Н., нотариусом Евпаторийского городского нотариального округа Республики Крым) и являющаяся дочерью Гаркуши М.В. Тимченко Ю.М. копия заявления (от 27.06.2017 г. исх.№20-ФЗ/06/17). адресованного Гаркуше М.В., была получена 06.09.2017 г. Также, 29.09.2017 г. Журавлева Е.В. обратилась к Гаркуше М.В. с заявлением о выделе в натуре 1/2 доли земельного участка. Однако, по состоянию на 23.10.2017 г. какого-либо ответа от Гаркуши М.В. не поступило. Журавлева Е.В. считает, что имеет полное право на разрешение вопроса по владению земельного участка расположенного по адресу: г. Евпатория, ул. Светлая, 11, путем предъявления иска о выделении в натуре доли земельного участка из права общей долевой собственности. На сегодняшний день, площадь земельного участка и месторасположение выстроенного жилого дома позволяет выделить Журавлевой Е.В. в натуре часть земельного участка расположенного под жилым домом по адресу: г. Евпатория, ул. Светлая, 11.

С учетом того, что с 05.04.2012 г. Гаркуша М.В. не имеет интереса в использовании своей доли земельного участка, тогда как имущество в виде жилого дома, расположенного на земельном участке по адресу: г. Евпатория, ул. Светлая, 11, было возведено при его согласии и за счет Журавлевой Е.В., следовательно, Журавлева Е.В. имеет право на

Инв. № дубл.

Подп. и дата

Инв. № подл

Изм	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата

12/17-24-ТЭО-П

Лист

13

2

выделение в натуре части земельного участка, расположенного под жилым домом по адресу: г. Евпатория, ул. Светлая, 11. Истец просит выделить в натуре Журавлевой Е.В., часть земельного участка имеющего кадастровый номер: 90:18:010155:854 и расположенного по адресу: г. Евпатория, ул. Светлая, 11, в размере 300 кв.м. Признать за ней право собственности на часть земельного участка имеющий кадастровый номер: 90:18:010155:854 и расположенный по адресу: г. Евпатория, ул. Светлая, 11, в размере 300 кв.м. Прекратить право общей долевой собственности на земельный участок, имеющий кадастровый номер: 90:18:010155:854 и расположенный по адресу: г. Евпатория, ул. Светлая, 11.

В ходе рассмотрения гражданского дела представителем истца Беспоясным А.В., действующим на основании доверенности, исковые требования были уточнены, в связи с чем, он просит суд произвести раздел земельного участка с кадастровым номером 90:18:010155:854 расположенного по адресу: г.Евпатория, ул.Светлая 11 путем выделения в натуре истце часть земельного участка площадью 300 кв.м., при нахождении на выделенном земельном участке строения площадью 379,5 кв.м., с кадастровым номером 90:18:010155:2050, согласно варианта №3(приложение№5) заключения экспертизы №421 от 23.01.2018г. Признать за ней право собственности на часть земельного участка имеющий кадастровый номер: 90:18:010155:854 и расположенный по адресу: г. Евпатория, ул. Светлая, 11, в размере 300 кв.м. при нахождении на выделенном земельном участке строения площадью 379,5 кв.м., с кадастровым номером 90:18:010155:2050. Прекратить право общей долевой собственности на земельный участок, имеющий кадастровый номер: 90:18:010155:854 и расположенный по адресу: г. Евпатория, ул. Светлая, 11.

В судебном заседании представитель истца Беспоясный А.В., исковые требования в уточненной редакции поддержал в полном объеме, просил их удовлетворить по основаниям в иске.

Истец Журавлева Е.В., в судебное заседание не явилась, о дате, времени и месте судебного заседания извещена надлежащим образом, направила в суд заявление о рассмотрении дела в её отсутствие.

Ответчик Гаркуша М.В., в судебное заседание не явился, о дате, времени и месте судебного заседания извещен надлежащим образом.

Дело рассмотрено в отсутствие сторон, но с участием их представителей в порядке ст. 167 ГПК РФ.

Представители ответчика Гаркуша А.В., действующий на основании доверенности от 13.02.2018года и адвокат Великая Л.Н., действующая на основании ордера №002010 от 14.02.2018года возражали против удовлетворения исковых требований, считают, что вариант №3 (приложение 5), где земельный участок без строений ущемляет право ответчика, препятствует целевому использованию земельного участка, проезда на него. И просят суд ответчику выделить участок также по варианту №3 (приложение 5), где указано, земельный участок передаваемый второму совладельцу(определен зеленым цветом), поскольку по факту на земельном участке отсутствует юридически домовладение.

Суд, выслушав представителей сторон, изучив материалы гражданского дела, приходит к следующему.

В силу п. 2 ст. 209 Гражданского кодекса РФ собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Инв. № дубл.
Подп. и дата
Инв. № подл.

Изм	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата

На основании п. 1 ст. 247 Гражданского кодекса РФ владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом.

Участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации (пункт 2).

В судебном заседании установлено, что стороны в период времени с 22.11.2002 г. по 02.05.2008 г. состояли в браке, что подтверждается свидетельством о браке 1-АП №126106 от 22.11.2002 г. Брак был расторгнут, что подтверждается свидетельством о расторжении брака серии 1-АП №050616 от 03.05.2008 г.

27.03.2003г. между Журавлевой Е.В. и Синдерской Л.В. был заключен договор купли - продажи земельного участка площадью 0.0600 га., расположенного по адресу: г. Евпатория, ул. Светлая, 11, согласно которого Журавлева Е.В. приобрела указанный земельный участок.

28.07.2003г. на указанный земельный участок был выдан государственный акт на право собственности на земельный участок (серия КМ №117799).

02.08.2016 г., в соответствии с законодательством Российской Федерации, данному земельному участку присвоен кадастровый номер: 90:18:010155:854.

В 2004 году Журавлевой Е.В. был заказан и произведен рабочий проект по строительству индивидуального 2-х этажного жилого дома с гаражом по ул. Светлой 11. СЗЖМ «Спутник-2, г. Евпатория. Между тем после расторжения брака истица начиная с 23.05.2008г. и по 28.01.2011г. осуществила строительство жилого дома по адресу: г.Евпатория, ул.Светлая 11, ранее запланированного, будучи в браке с Гаркушей М.В. и окончивая строительство дома при согласии и содействии Гаркуши М.В. 01.07.2008г. решением Евпаторийского городского суда в деле №2-3150/2008 по иску Журавлевой Е.В. к Евпаторийскому городскому совету было признано право собственности Журавлевой Е.В. на жилой дом литер «А», имеющий общую площадь 381,3 кв.м., жилой площадью 140,8 кв.м., навес литер «Б», мощения, ограждение, которые расположены по адресу: г. Евпатория, ул. Светлая, 11. 15.07.2008г. Крымским республиканским предприятием «Бюро регистрации и технической инвентаризации г. Евпатории было зарегистрировано право собственности Журавлевой Е.В. на жилой дом в целой части, расположенный по адресу: г. Евпатория, ул. Светлая, 11, о чем было выдано извлечение №19529935 от 15.07.2008г.(л.д.38-44).

08.12.2010г. решением Судебной палатой в гражданских делах Апелляционного суда Автономной Республики Крым по делу №22-ц-32633/2010 решение Евпаторийского городского суда в деле №2-3150/2008 от 01.07.2008 г. отменено с вынесением нового решения, об отказе Журавлевой Е.В. в признании права собственности на жилой дом, расположенный по адресу: г. Евпатория, ул. Светлая 11(л.д.45-47).

05.04.2012г. решением Евпаторийского городского суда в деле №2/0106/37/2012 по иску Гаркуши М.В. к Журавлевой Е.В. о разделе совместно нажитого имущества супругов исковые заявления Гаркуши М.В. к Журавлевой Е.В. были частично удовлетворены. Признано право собственности Гаркуши М.В. на 1/2 часть земельного участка, расположенного по адресу: г. Евпатория, ул. Светлая 11, площадью 0.06 га уменьшив часть принадлежащей Журавлевой Е.В. до 1/2 части. Отказано Гаркуше М.В. в признании права собственности на 1/2 идеальную часть строительных материалов использованных для строительства жилого дома по адресу: г. Евпатория, ул. Светлая 11.(л.д.77-80,83-87). Решение вступило в законную силу 28 мая 2012 года (л.д.87-89).

В результате, с 08.12.2010 г. по сегодняшний день, выстроенный Журавлевой Е.В. при согласии и содействии Гаркуши М.В. жилой дом, расположенный по адресу: г. Евпатория, ул. Светлая, 11. имеет неопределенный статус.

Гаркуша М.В. абсолютно самоустранился от разрешения сложившегося вопроса по

Инв. № дубл.
Подп. и дата
Инв. № подл

Изм	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата

12/17-24-ТЭО-П

Лист

15

нахождению на земельном участке жилого дома, который после окончания его строительства, формально расположен на земельном участке, принадлежащем 2-м собственникам. Указанное положение дел делает невозможным использование дома как по его прямому назначению, так и по оформлению необходимых документов для его использования.

31.07.2017г. в адрес Гаркуши М.В. было направлено заявление от 27.06.2017 г. исх.№20-ФЗ/06/17 о выкупе 1/2 доли земельного участка либо о возмещении стоимости выстроенного жилого дома в соответствии с которым, Журавлева Е.В. предложила Гаркуше М.В. выкупить у него 1/2 доли земельного участка расположенного по адресу: г. Евпатория, ул. Светлая, 11, по цене в размере 600 000 руб., или возместить Журавлевой Е.В. рыночную стоимость выстроенного жилого дома в размере 15000 000 руб., с дальнейшей продажей своей части земельного участка. 24.08.2017г. копия указанного заявления (от 27.06.2017 г. исх.№20-ФЗ/06/17), адресованного Гаркуше М.В., была отправлена в адрес представителя Гаркуши М.В. -Тимченко Ю.М. (доверенность 82 АА 0617227 от 14.09.2016 г. удостоверенная Круговой Н.Н., нотариусом Евпаторийского городского нотариального округа Республики Крым) и являющаяся дочерью Гаркуши М.В. Тимченко Ю.М. копия заявления (от 27.06.2017 г. исх.№20-ФЗ/06/17). адресованного Гаркуше М.В., была получена 06.09.2017 г.

Также, 29.09.2017 г. Журавлева Е.В. обратилась к Гаркуше М.В. с заявлением о выделе в натуре 1/2 доли земельного участка. Однако, по состоянию на 23.10.2017 г. какого-либо ответа от Гаркуши М.В. не поступило. Журавлева Е.В. считает, что имеет полное право на разрешение вопроса по владению земельного участка расположенного по адресу: г. Евпатория, ул. Светлая, 11, путем предъявления иска о выделении в натуре доли земельного участка из права общей долевой собственности.(л.д.90-97).

На сегодняшний день, площадь земельного участка и месторасположение выстроенного жилого дома позволяет выделить Журавлевой Е.В. в натуре часть земельного участка расположенного под жилым домом по адресу: г. Евпатория, ул. Светлая 11.

С учетом того, что с 05.04.2012 г. Гаркуша М.В. не имеет интереса в использовании своей доли земельного участка, тогда как имущество в виде жилого дома, расположенного на земельном участке по адресу: г. Евпатория, ул. Светлая. 11, было возведено при его согласии и за счет Журавлевой Е.В., следовательно, Журавлева Е.В. имеет право на выделение в натуре части земельного участка, расположенного под жилым домом по адресу: г. Евпатория, ул. Светлая, 11.

В силу статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. 35 Земельного кодекса Российской Федерации, права на земельный участок неразрывно связаны с правами на расположенный на нем объект недвижимости.

На основании статьи 252 Гражданского кодекса Российской Федерации, имущество, находящееся в долевой собственности, может быть разделено между ее участниками по соглашению между ними. Участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества. При не достижении участниками долевой собственности соглашения о способе и условиях раздела общего имущества или выдела доли одного из них участник долевой собственности вправе в судебном порядке требовать выдела в натуре своей доли из общего имущества. Если выдел доли в натуре не допускается законом или невозможен без несоразмерного ущерба имуществу, находящемуся в общей собственности, выделяющийся собственник имеет право на выплату ему стоимости его доли другими участниками долевой собственности.

Принцип состязательности, являясь одним из основных принципов гражданского судопроизводства, предполагает, в частности, что каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основание своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом. Именно это правило

Инв. № дубл.	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата

распределения бремени доказывания закреплено в части 1 ст. 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Таким образом, бремя доказывания юридически значимых фактов в обоснование доводов иска возложена законом на истца, ответчик, в свою очередь, обязан опровергнуть доводы истца, предоставив соответствующие доказательства.

Согласно разъяснениям, содержащимся в п. 35 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.07.1996 г. N 6/8 "О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", в соответствии с п. 3 ст. 252 ГК РФ суд вправе отказать в иске участнику долевой собственности о выделе его доли в натуре, если выдел невозможен без несоразмерного ущерба имуществу, находящемуся в общей собственности. Под таким ущербом следует понимать невозможность использования имущества по целевому назначению, существенное ухудшение его технического состояния либо снижение материальной или художественной ценности (например, коллекция картин, монет, библиотеки), неудобство в пользовании и т.п.

Как следует из п. 2 ст. 11.2 ЗК РФ, земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Согласно п. 1 ст. 11.4 ЗК РФ при разделе земельного участка образуются несколько земельных участков, а земельный участок, из которого при разделе образуются земельные участки, прекращает свое существование, за исключением случаев, указанных в пунктах 4 и 6 настоящей статьи, и случаев, предусмотренных другими федеральными законами.

Особенности образования земельных участков при выделе земельных участков предусмотрены ст. 11.5 ЗК РФ, согласно которой выдел земельного участка осуществляется в случае выдела доли или долей из земельного участка, находящегося в долевой собственности. При выделе земельного участка образуются один или несколько земельных участков. При этом земельный участок, из которого осуществлен выдел, сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок). При выделе земельного участка у участника долевой собственности, по заявлению которого осуществляется выдел земельного участка, возникает право собственности на образуемый земельный участок и указанный участник долевой собственности утрачивает право долевой собственности на измененный земельный участок. Другие участники долевой собственности сохраняют право долевой собственности на измененный земельный участок с учетом изменившегося размера их долей в праве долевой собственности.

Пункт 6 ст. 11.2 ЗК РФ предусматривает, что образование земельных участков может быть осуществлено на основании решения суда в обязательном порядке независимо от согласия собственников, землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки.

В силу требований п. 1 ст. 11.9 ЗК РФ предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами.

При этом образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные настоящим Кодексом, другими федеральными законами (п. 6 ст. 11.9 ЗК РФ).

Согласно п. 4 ст. 41 ГК РФ обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку, а также размеры образованных земельных участков не должны превышать предусмотренные градостроительным регламентом максимальные

Инв. № дубл.
Подп. и дата
Инв. № подл.

Изм.	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата

12/17-24-ТЭО-П

Лист

17

размеры земельных участков и не должны быть меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков.

Согласно заключению эксперта Стрельниковой О.А. № 427 от 23.01.2018г. Рассчитана рыночная стоимость земельного участка, которая составляет 1 186 452 рублей (исследовательская часть л.д.7-33); разработаны два варианта раздела земельного участка, в соответствии с идеальными долями в праве, для целей выделения части земли в натуре, показаны на Приложениям №2, №3 данного заключения (исследовательская часть стр.33-37).

Разработан один вариант раздела земельного участка с кадастровым номером: 90:18:010155:854 и расположенного по адресу: г.Евпатория, ул.Светлая, 11, для целей выделения части земли в натуре, при условии нахождения на выделяемом земельном участке строения площадью 379,5кв.м., с кадастровым номером 90:18:010155:2050 - Приложение №4 (исследовательская часть стр.37).

В связи с тем, что суду предоставлено три варианта раздела земельного участка в соответствие с идеальными долями, вопрос: «В случае возможности выделения идеальных долей земельного участка с кадастровым номером 90:18:010155:854 и расположенного по адресу: г.Евпатория, ул.Светлая, 11, разработать варианты выдела долей земельного участка с отступлением от идеальных долей и возмещением денежной компенсации?» экспертом не рассматривался.

Изучив предложенные варианты экспертом, суд приходит к мнению, что вариант №1(приложение №3) разработан в соответствии с идеальными долями в праве, для целей выделения части земли в натуре (л.д.227) и вариант №3(приложение №5) разработан в соответствии с идеальными долями в праве для целей выделения части земли в натуре при условии нахождения на выделяемом земельном участке строения площадью 379,5 кв.м., с кадастровым номером 90:18:010155:2050(л.д.225), являются абсолютно идентичными и не ущемляют права сторон.

Суд считает возможным произвести выдел доли в натуре Журавлевой Е.В., показанный зеленым цветом по варианту №3 (приложение №5), выделив ей в собственность земельный участок, площадью 300 кв.м., что положено на идеальную долю. Ответчику Гаркуша М.В., выделить в натуре в собственность земельный участок, площадью 300 кв.м., что положено на идеальную долю, по варианту №3 (приложение №5) показанный синим цветом (л.д.229).

При этом суд учитывает, что жилой дом, общей 379,5 кв.м., расположенный по адресу: г.Евпатория, ул.Светлая11, заинвентаризирован Крымским республиканским предприятием «Бюро регистрации и технической инвентаризации г. Евпатории, о чем выдан технический паспорт на жилой дом по состоянию на 05.07.2011 года (л.д.48-56). В материалах дела имеется и кадастровый паспорт на жилой дом с датой внесения номера в государственный кадастр недвижимости 20.09.2016 года и датой введения в эксплуатацию-2008 года (л.д.57).

Вариант № 2(Приложение)№4) предусматривает определение в соответствии с идеальными долями в праве, для целей выделения части земли в натуре. Как видно из местоположения границы смежества земельных участков, не пригодны к полноценному использованию по назначению, в связи с чем, выделение в натуре таких земельных участков в соответствии с вариантом № 2 заключения, значительно нарушит права обеих сторон.

В рамках рассмотрения дела по ходатайству стороны ответчика допрошен эксперт Стрельникова О.А., которая суду показала, что при оценки рыночной стоимости применяла сравнительный метод, поскольку рынок продаж развивается, учитывалась аналогичная недвижимость в течении 6-ти месяцев до даты оценки, исключались агентские вознаграждения и торги. Коммуникации, проведенные по участку не брались в расчет суммы стоимости земельного участка, поскольку они относятся в жилому дому. В данном садом товариществе все коммуникации проведены по улице. Указала, что

Инв. № дубл.	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата

строение, находящееся на спорном земельном участке для ответчика не несет угрозы. Строение не препятствует полноценному разделу по идеальным долям. При предложенных вариантах возможен отдельный въезд на каждый участок и возведение других строений, т.е. полная изоляция земельных участков друг от друга.

Согласно ч. 3 ст. 87 ГПК РФ заключение эксперта для суда необязательно и оценивается судом по правилам, установленным в ст. 67 настоящего Кодекса. Несогласие суда с заключением должно быть мотивировано в решении или определении суда.

Оснований сомневаться в достоверности выводов экспертного заключения Стрельниковой О.А., № 427 от 23.01.2018г. суд не усматривает, поскольку указанное заключение отвечает требованиям ч. 2 ст. 86 ГПК РФ, являются ясным, полным, объективным, определенным, не имеющим противоречий, содержит подробное описание проведенных исследований, сделанные в результате их выводы и ответы на поставленные судом вопросы, эксперт имеет соответствующую квалификацию, длительный стаж работы с 2009 года, был предупрежден об уголовной ответственности по ст. 307 УК РФ за дачу заведомо ложного заключения и не заинтересован в исходе дела, доказательств, указывающих на недостоверность проведенной экспертизы, либо ставящих под сомнение ее выводы, ответчиком суду не представлено.

Поскольку Журавлева Е.В., является собственником спорного земельного участка она вправе требовать выдела своей доли в натуре по предложенному экспертом варианту. Кроме того, ответчик Гаркуша М.В., не возражал против выдела Журавлевой Е.В., в собственность земельного участка.

Учитывая изложенное, суд приходит к выводу о возможности удовлетворения исковых требований и возможности выдела в натуре в собственность Журавлевой Е.В., в счет принадлежащей ей 1/2 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 90:18:010155:854, расположенного по адресу: г.Евпатория, ул.Светлая11 с координатами и длинами, согласно экспертного заключения № 427 от 23.01.2018г., площадью 300 кв.м., что положено на идеальную долю, по варианту №3 (приложение №5) показанный зеленым цветом.

При этом суд приходит к выводу о возможности ответчику Гаркуша М.В., выделить в натуре в собственность земельный участок, с кадастровым номером 90:18:010155:854, расположенного по адресу: г.Евпатория, ул.Светлая 11 с координатами и длинами, согласно экспертного заключения № 427 от 23.01.2018г., площадью 300 кв.м., что положено на его идеальную долю, по варианту №3 (приложение №5) показанный синим цветом.

Признать за ней право собственности на часть земельного участка имеющий кадастровый номер: 90:18:010155:854 и расположенный по адресу: г. Евпатория, ул. Светлая, 11, в размере 300 кв.м.

На основании изложенного, суд прекращает право общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером № 90:18:010155:854, площадью 600 кв.м. расположенный по адресу: г.Евпатория, ул.Светлая 11. Достаточных и достоверных доказательств, свидетельствующих о нарушении прав Журавлевой Е.В., и Гаркуша М.В., разделом в натуре спорного земельного участка по указанному варианту, материалы дела не содержат.

В соответствии со ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы.

В силу указанных норм права с Гаркуша М.В., в пользу Журавлевой Е.В., подлежат взысканию судебные расходы по уплате госпошлины в размере 8620 рублей, несение которых подтверждено документально.

Руководствуясь ст.ст. 173, 194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Инв. № дубл.	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата

12/17-24-ТЭО-П

Лист

19

КОПИЯ

6

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№2-127/2018

31 мая 2019 года

г.Евпатория

Евпаторийский городской суд Республики Крым в составе: председательствующего судьи Лобановой Г.Б., при секретаре судебного заседания Алферове К.И., с участием представителя истца Беспоясного А.В., рассмотрев в открытом судебном заседании Заявление представителя истца Журавлевой Елены Владимировны-Беспоясного А.В. об исправлении описки в решении Евпаторийского городского суда от 19.02.2018г. по делу по иску Журавлевой Елены Владимировны к Гаркуше Михаилу Викторовичу о выделении в натуре 1/2 доли земельного участка,

УСТАНОВИЛ:

Евпаторийским городском судом 19.02.2018г., вынесено решение по иску Журавлевой Елены Владимировны к Гаркуше Михаилу Викторовичу о выделении в натуре 1/2 доли земельного участка, которым искивые требования – удовлетворены.

15.05.2019года представителем истца Журавлевой Елены Владимировны-Беспоясным А.В., подано заявление о рассмотрении вопроса об исправлении описки в решении суда от 19.02.2018года, поскольку в решении суда неверно указана дата заключения эксперта №472 «Крымского республиканского центра судебных экспертиз» «23.01.2017года», что необходимо правильно указать «23.01.2018года».

В судебном заседании представитель истца Беспоясный А.В., поддержал заявленные требования. Просил удовлетворить.

Истец, ответчик, не явились, о времени и месте рассмотрения вопроса об исправлении описки в решении Евпаторийского городского суда от 19.02.2018года уведомлялись надлежащим образом.

В соответствии с требованиями ст. 200 ГПК РФ, суд рассмотрел заявление об исправлении описки в отсутствие не явившихся указанных лиц.

Выслушав представителя истца, исследовав материалы дела, суд установил, что решением Евпаторийского городского суда от 19.02.2018года по иску Журавлевой Елены Владимировны к Гаркуше Михаилу Викторовичу о выделении в натуре 1/2 доли земельного участка, которым искивые требования –удовлетворены.

При этом в тексте решения суда неверно указана дата заключения эксперта №472 «Крымского республиканского центра судебных экспертиз» «23.01.2017года», что необходимо правильно указать «23.01.2018года»..

Согласно ч.2 ст. 200 ГПК РФ, суд может по своей инициативе или по заявлению лиц, участвующих в деле, исправить допущенные в решении описки или явные арифметические ошибки.

Суд считает необходимым исправить допущенную в решении суда описку. Руководствуясь ст. ст. 200, 224, 225 ГПК РФ, суд,

ОПРЕДЕЛИЛ:

Исправить допущенную описку в решении Евпаторийского городского суда от 19.02.2018г. по делу № 2-127/2018 по иску Журавлевой Елены Владимировны к Гаркуше Михаилу Викторовичу о выделении в натуре 1/2 доли земельного участка, заменив по тексту решения суда дату заключения эксперта №472 «Крымского республиканского центра судебных экспертиз» «23.01.2017года», на «23.01.2018»года.

На определение суда может быть подана частная жалоба в Верховный суд Республики Крым суд через Евпаторийский городской суд Республика Крым в течение 15 дней со дня вынесения.

Судья

подпись

Г.Б. Лобанова

Определение вступило в законную силу 18.06.2019 года. Оригинал определения находится в Евпаторийском городском суде гр. дело № 2-127/2018 года.

Копия верна:

Судья

Евпаторийского городского суда

Секретарь

Г.Б. Лобанова

С.В. Александрова



Инв. № дубл.
Подп. и дата
Инв. № подл.

Изм	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата
-----	------	----------	-------	------

12/17-24-ТЭО-П

Евпаторийский городской суд
Республики Крым прокуратура
сверлено печатью
ФИО Александрова В.В. подпись



Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № дубл.

Изм	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата

12/17-24-ТЭО-П

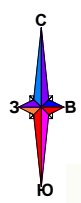
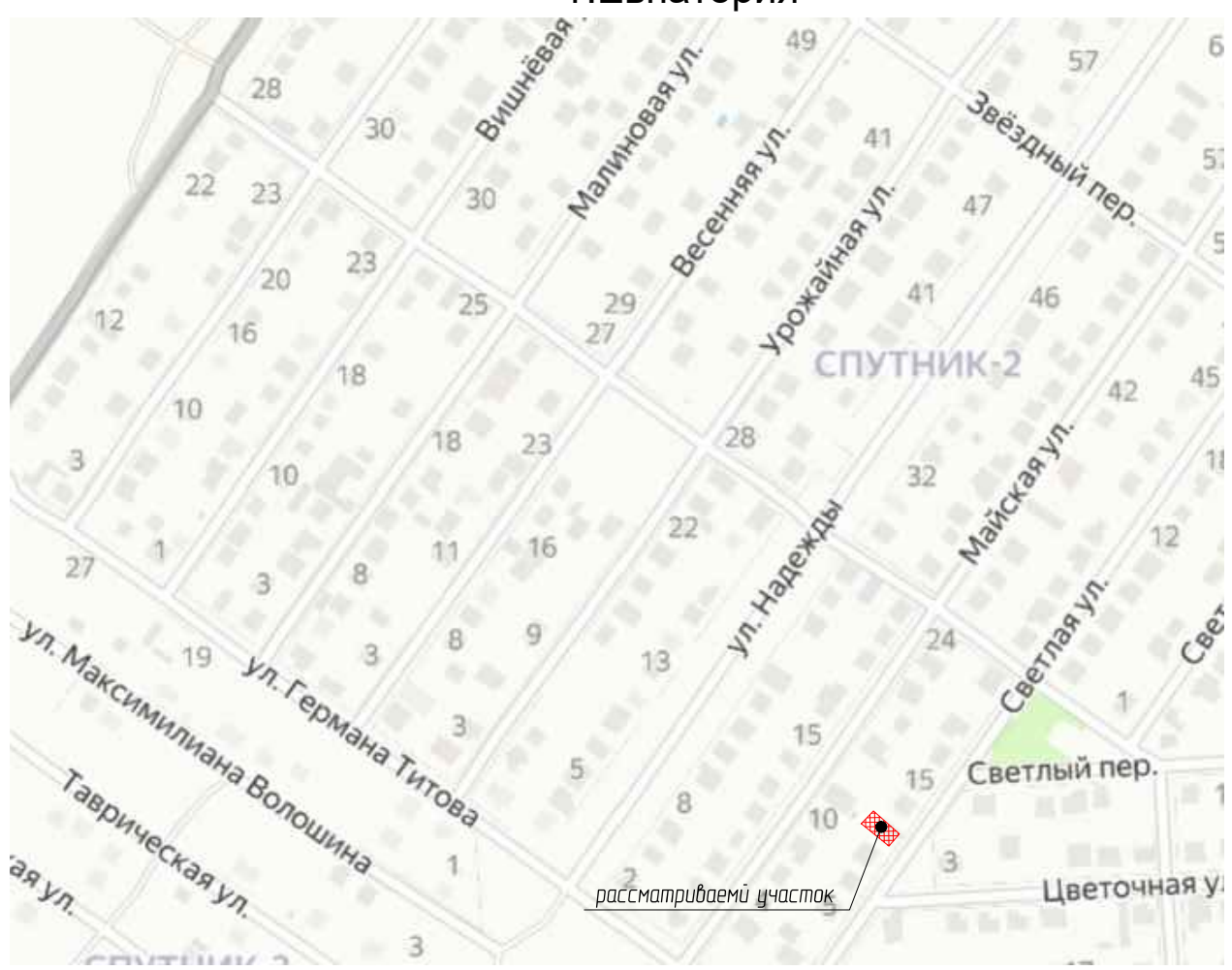
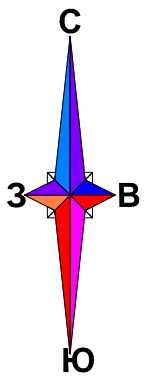


Схема расположения участка на карте г.Евпатория



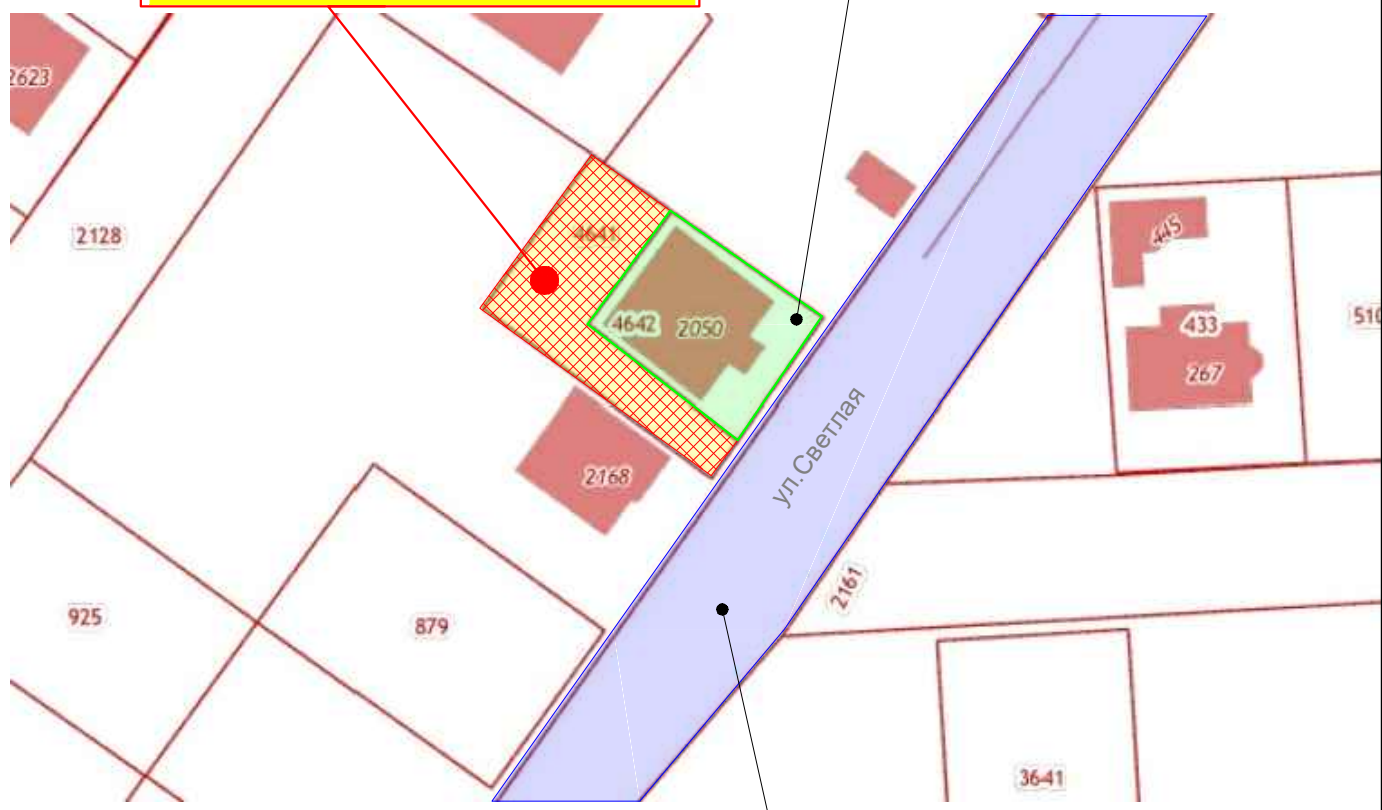
Взам.инв.№						Ильинская С.М.			
Подпись и дата						12/17-24-ТЭО.ГЧ			
Изм.	К.-во	Лист	№док.	Подпись	Дата	Земельный участок по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, город Евпатория, улица Светлая, кадастровый номер 90:18:010155:4641			
Нач. ЮЗКО		Шумило В.П.			05.24	Материалы, подтверждающие наличие у земельного участка характеристик, которые препятствуют эффективному использованию земельного участка без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства,	Стадия	Лист	Листов
Разработ		Юзефович И.Г.			05.24	Схема расположения участка на карте г.Евпатория	ТЭО	1	
Инв.№ подл.									

Схема современного землепользования.



РАССМАТРИВАЕМЫЙ УЧАСТОК
 Кад.номер: 90:18:010155:4641
 Адрес: -
 Статус:Учтенный
 Категория земель: Земли населённых пунктов
 Форма собственности: Частная собственность
 Площадь уточненная: 300 кв. м
 Разрешенное использование :
 Для индивидуального жилищного строительства

Кад.номер: 90:18:010155:4642
 Адрес:-
 Статус: Учтенный
 Категория земель: Земли населённых пунктов
 Разрешенное использование :
 Для индивидуального жилищного строительства
 Форма собственности: Частная собственность
 Площадь уточненная : 300 кв. м



Кадастровый номер:
 90:18:010155:3568
 Адрес:Республика Крым, г Евпатория, ул Светлая
 Статус: Учтенный
 Категория земель: Земли населённых пунктов
 Разрешенное использование :
 Земельные участки (территории) общего пользования
 Форма собственности:
 Собственность публично-правовых образований

Ильинская С.М.

12/17-24-ТЭО.ГЧ

Земельный участок по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, город Евпатория, улица Светлая, кадастровый номер 90:18:010155:4641

Инв.№ подл.	Нач. ЮЗКО	Шумило В.П.		05.24
	Разработ	Юзефович И.Г.		05.24

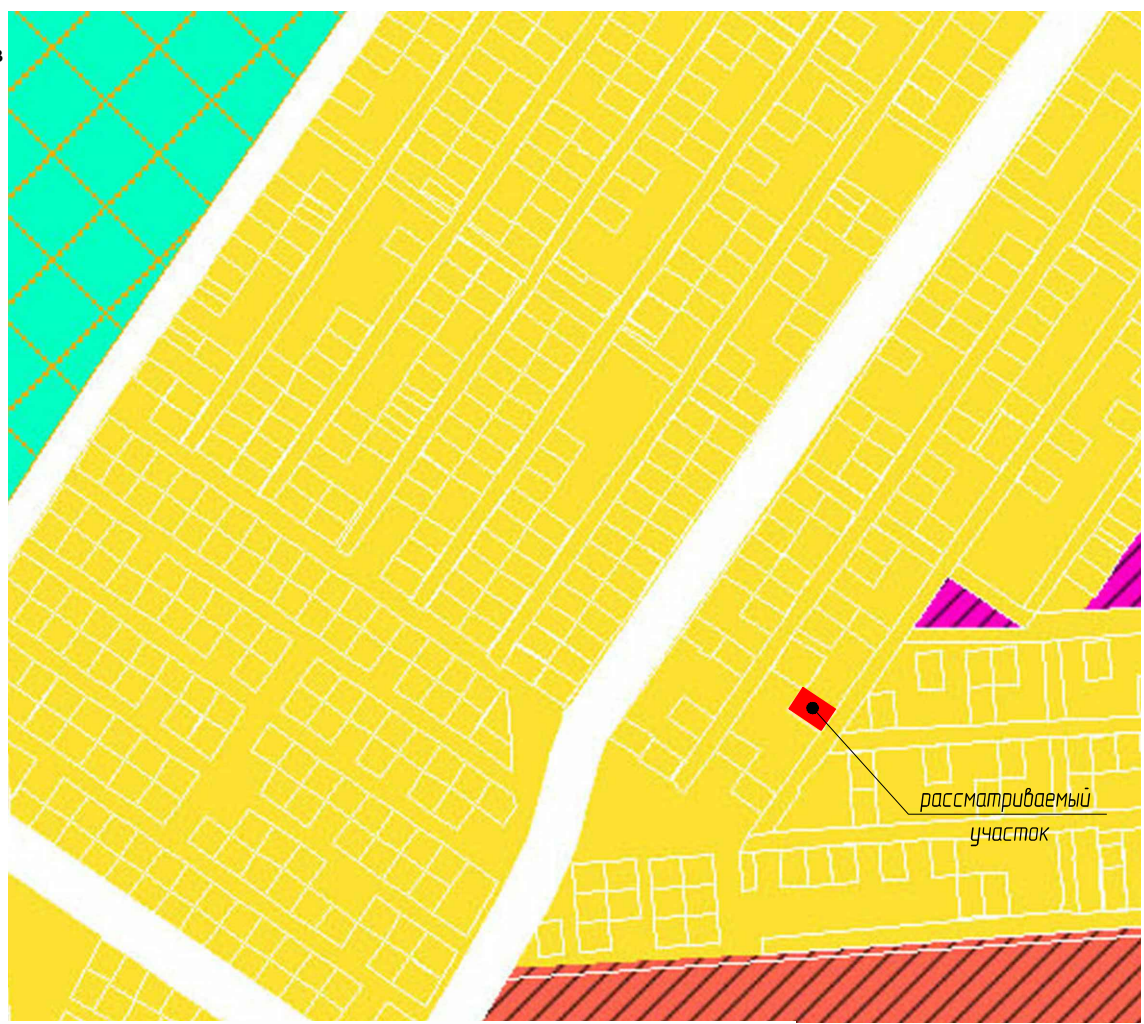
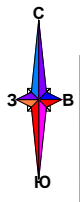
Материалы, подтверждающие наличие у земельного участка характеристик, которые препятствуют эффективному использованию земельного участка без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства,

Стадия	Лист	Листов
ТЭО	2	

Схема современного землепользования.



Фрагмент карты функциональных зон Генерального плана городского округа Евпатория



Функциональные зоны:

сущ.	планир.			
		жилые зоны		зона инженерной инфраструктуры
		зона застройки индивидуальными жилыми домами		зона транспортной инфраструктуры
		зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)		подзона улично-дорожной сети
		зона смешанной и общественно-деловой застройки		
		общественно-деловые зоны		
		производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, научно-производственные зоны		
		зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)		

Взам.инв.№
Подпись и дата
Инв.№ подл.

Ильинская С.М.

12/17-24-ТЭО.ГЧ

Земельный участок по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, город Евпатория, улица Светлая, кадастровый номер 90:18:010155:4641

Изм.	К.-во	Лист	№док.	Подпись	Дата
Нач. ЮЗКО		Шумило В.П.			05.24
Разработ		Юзефович И.Г.			05.24

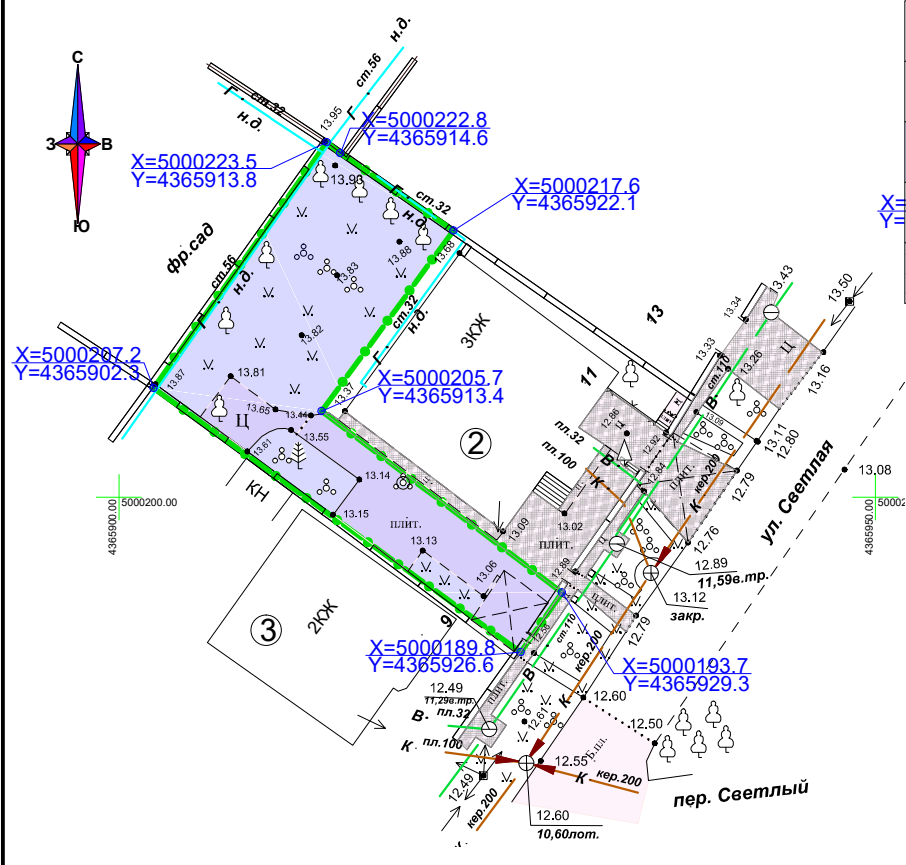
Материалы подтверждающие наличие у земельного участка характеристик, которые препятствуют эффективному использованию земельного участка без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

Стадия	Лист	Листов
ТЭО	3	

Фрагмент карты функциональных зон Генерального плана городского округа Евпатория



Топографический план земельного участка М 1:500



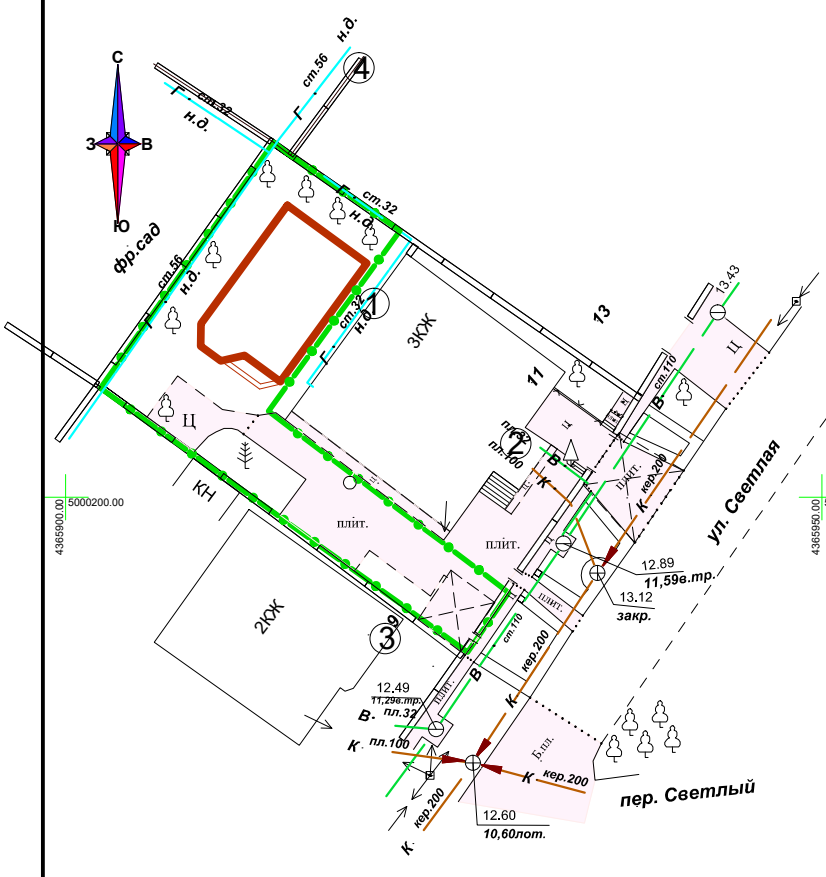
условные обозначения	
	граница участка
	рассматриваемый участок
	координаты точек поворота границы участка
	существующие твердые покрытия

ЭКСПЛИКАЦИЯ

№ по генплану	Данные из публичной кадастровой карты				
	наименование	юридический адрес	кадастровый номер ОКС	кадастровый номер ЗУ	РИ ЗУ
1	рассматриваемый ЗУ	-	-	90:18:010155:4641	ИЖС
2	жилой дом	г Евпатория, ул.Светлая, 11	90:18:010155:2050	90:18:010155:4642	ИЖС
3	жилой дом	г Евпатория, ул.Светлая, 9	90:18:010155:2168	-	ИЖС

Взам.инв.№										
	Ильинская С.М.									
Подпись и дата	12/17-24-ТЭО.ГЧ									
	Земельный участок по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, город Евпатория, улица Светлая, кадастровый номер 90:18:010155:4641									
Инв.№ подл.	Изм.	К-во	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Материалы, подтверждающие наличие у земельного участка характеристик, которые препятствуют эффективному использованию земельного участка без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства.	Стадия	Лист	Листов
	Нач. ЮЗКО		Шумило В.П.			05.24		ТЭО	5	
	Разработ		Юзефович И.Г.			05.24		Топографический план земельного участка		

Схема местоположения существующих, реконструируемых и планируемых объектов М 1:500



условные обозначения	
	граница участка
	проектируемый жилой дом
	существующие твердые покрытия

ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ			
№	Наименование	ед.изм.	кол-во
1	Площадь участка	м ²	300
2	Площадь застройки	м ²	69.7
3	Общая площадь здания	м ²	135.9
4	этажность	эт	2
5	коэффициент застройки		0.23
6	коэффициент плотности застройки		0.45

ЭКСПЛИКАЦИЯ

№ по генплану	Данные из публичной кадастровой карты							
	наименование	юридический адрес	кадастровый номер ОКС	этажность	площадь застройки, м ²	общая площадь, м ²	кадастровый номер ЗУ	РИ ЗУ
1	жилой дом (проектируемый)			2	69.7	135.9	90:18:010155:4641	ИЖС
2	жилой дом	г Евпатория, ул.Светлая, 11	90:18:010155:2050	3	177.5	379.5	90:18:010155:4642	ИЖС
3	жилой дом	г Евпатория, ул.Светлая, 9	90:18:010155:2168	2	131.2	183.3	-	ИЖС
4	жилой дом	г Евпатория, ул Майская, д12а,14	90:18:010155:4041	4	1	570.6	90:18:010155:1186	ИЖС

Взам.инв.№									
	Ильинская С.М.								
Подпись и дата	12/17-24-ТЭО.ГЧ								
	Земельный участок по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, город Евпатория, улица Светлая, кадастровый номер 90:18:010155:4641								
Инв.№ подл.	Изм.	К.-во	Лист	№док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
	Нач. ЮЗКО		Шумило В.П.			05.24	ТЭО	6	
	Разработ		Юзефович И.Г.			05.24			
Схема местоположения существующих, реконструируемых и планируемых объектов									

Схема отступов от границ земельного участка до существующих реконструируемых и планируемых объектов М 1:500



условные обозначения	
	граница участка
	проектируемый жилой дом
	проектируемое твердое покрытие проезда
	проектируемое озеленение
	существующее твердое покрытие
	расстояние от проектируемого дома до границы участка
	расстояние между домами

ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п/п	Наименование	ед.изм.	кол-во
1	Площадь участка	м ²	300
2	Площадь застройки	м ²	69.7
3	Общая площадь здания	м ²	135.9

ЭКСПЛИКАЦИЯ

№ по генплану	Данные из публичной кадастровой карты								
	наименование	юридический адрес	кадастровый номер ОКС	этажность		площадь застройки, м ²	общая площадь, м ²	кадастровый номер ЗУ	РИ ЗУ
1	жилой дом (проектируемый)			2	-	69.7	135.9	90:18:010155:4641	ИЖС
2	жилой дом	ул.Светлая, 11	90:18:010155:2050	3	1	177.5	379.5	90:18:010155:4642	ИЖС
3	жилой дом	ул.Светлая, 9	90:18:010155:2168	2	1	131.2	183.3	-	ИЖС
4	жилой дом	ул Майская, д12а,14	90:18:010155:4041	4	1	570.6		90:18:010155:1186	ИЖС

1. Рассматриваемый участок был сформирован в результате раздела по решению суда участка площадью 600 м² на два участка площадью 300 м² каждый.
2. Оси здания не являются разбивочными, нанесены для удобства описания.
3. Земельный участок расположен вне границ:
 - водоохранных зон поверхностных водных объектов;
 - особо охраняемых природных территорий федерального, регионального и местного значений;
 - лесного фонда;
 - санитарно-защитных зон кладбищ, полигонов ТБО, объектов мест захоронения животных, павших от сибирской язвы, скотомогильников, биотермических ям;
 - объектов культурного наследия;
4. Другие зоны с особыми условиями использования территорий на земельном участке не выявлены.
5. Особо охраняемые территории федерального, регионального и местного значения в границах участка и в непосредственной близости от него не выявлены (отсутствуют).
6. Участок проектирования территориально не располагается на особо охраняемых природных территориях местного и регионального значения Республики Крым.
7. Объекты культурного наследия федерального, регионального и местного значений, объекты, обладающие признаками культурного наследия и их зоны охраны и защитные зоны на участке отсутствуют

Ильинская С.М.

12/17-24- ТЭО.ГЧ

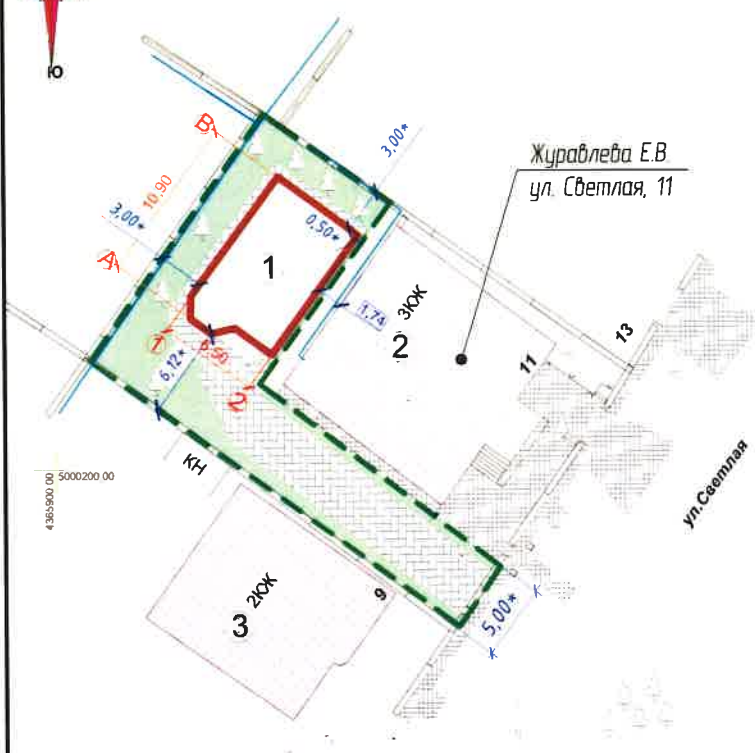
Земельный участок по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, город Евпатория, улица Светлая, кадастровый номер 90:18:010155:4641

Изм.	К-во	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Материалы, подтверждающие наличие у земельного участка характеристик, которые препятствуют эффективному использованию земельного участка без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства.	Стадия	Лист	Листов
							Нач. ЮЗКО	Шумило В.П.	
Разработ	Юзефович И.Г.		05.24	Схема отступов от границ земельного участка до существующих реконструируемых и планируемых объектов					



Взаим. инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл.

Схема согласований отступов от границ земельного участка до существующих реконструируемых и планируемых объектов М 1:500



Условные обозначения

	граница участка
	проектируемый жилой дом
	проектируемое твердое покрытие проезда
	проектируемое озеленение
	существующее твердое покрытие
	расстояние от проектируемого дома до границы участка
	расстояние между домами

ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п/п	Наименование	ед.изм.	кол-во
1	Площадь участка	м ²	300
2	Площадь застройки	м ²	69.7
3	Общая площадь здания	м ²	135.9

ЭКСПЛИКАЦИЯ

Данные из публичной кадастровой карты

№ по генплану	наименование	юридический адрес	кадастровый номер ОКС	этажность		площадь застройки, м ²	общая площадь, м ²	кадастровый номер ЗУ	РИ ЗУ
				всего	подземных				
1	жилой дом (проектируемый)			2	-	69.7	135.9	90:18:010155:4641	ИЖС
2	жилой дом	ул.Светлая, 11	90:18:010155:2050	3	1	177.5	379.5	90:18:010155:4642	ИЖС
3	жилой дом	ул.Светлая, 9	90:18:010155:2168	2	1	131.2	183.3	-	ИЖС
4	жилой дом	ул Майская, д12а,14	90:18:010155:4041	4	1		570.6	90:18:010155:1186	ИЖС

Согласие соседей

Журавлева Елена Владимировна
 (паспорт серия 8014 № 947493, выдан 15.04.2014
 код подразделения ФМС 900-003)
 адрес: г.Евпатория, ул.Светлая,11

Журавлева Е.В.

Примечание:

1. Расстояния с северо-востока, севера-запада и юго-запада от проектируемого жилого дома до границы участка соответствуют требованиям ПЗЗ

Ильинская С.М.

12/17-24-ТЭО.ГЧ

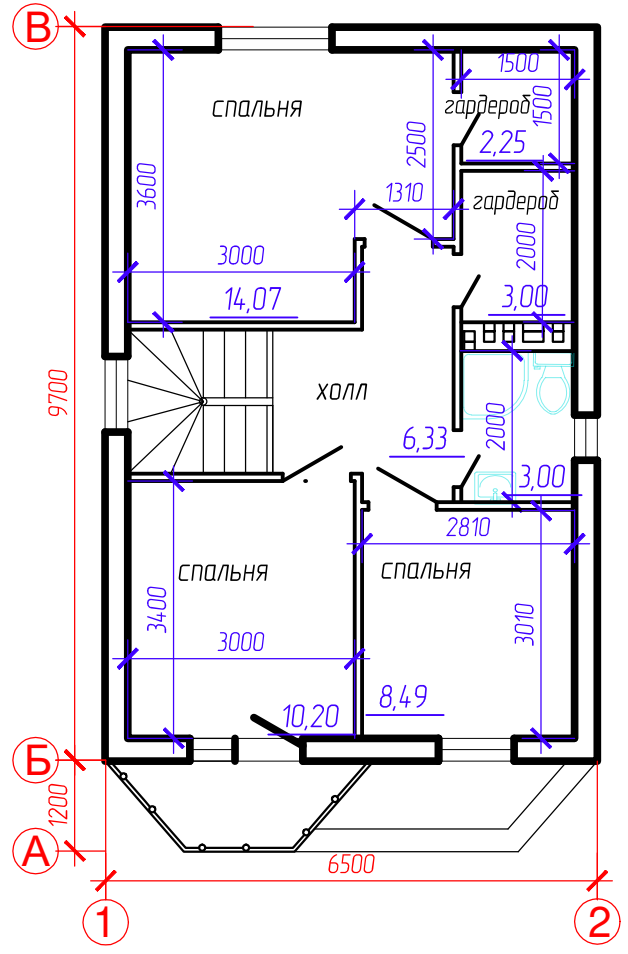
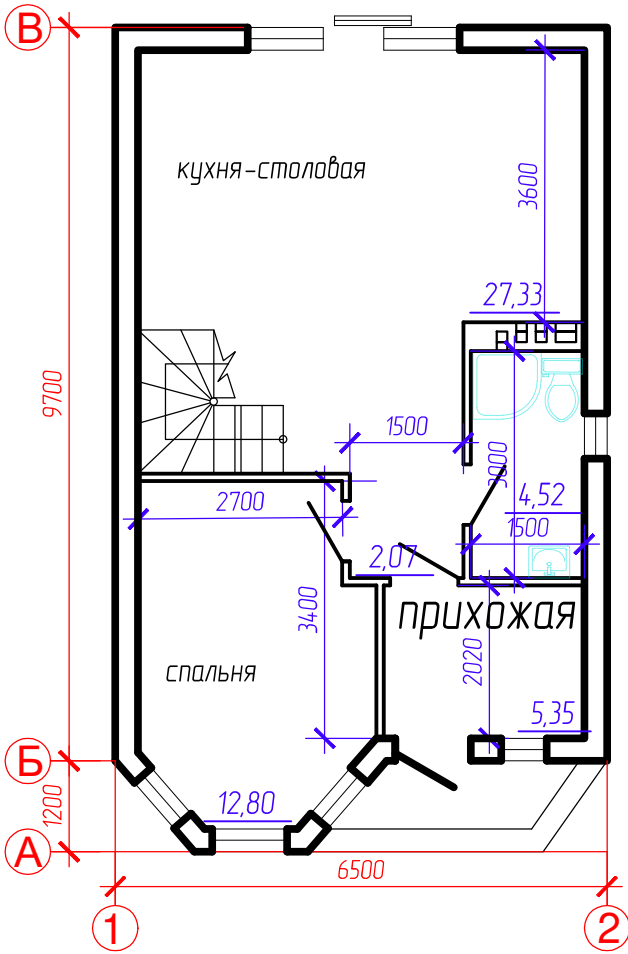
Земельный участок по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, город Евпатория, улица Светлая, кадастровый номер 90:18:010155:4641

Изм.	К.-во	Лист	Неодк.	Подпись	Дата	Материалы подтверждающие наличие у земельного участка характеристик, которые препятствуют эффективному использованию земельного участка без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства.	Стадия	Лист	Листов
Нач.	ЮЗКО	Шумило В.П.			05.24				
Разработ	Юзефович И.Г.				05.24				

Взам.инв.№
Подпись и дата
Инв.№ подл.

План 1 этажа
М 1:100

План 2 этажа
М 1:100



технично-экономические показатели			
площадь застройки	м ²	69.72	
жилая площадь	м ²	44.76	
вспомогательная площадь	м ²	53.85	
полезная площадь	м ²	98.61	

1. Данный чертеж носит рекомендательный характер. Внутреннюю планировку, размеры помещений уточнить при разработке проекта.

Ильинская С.М.

12/17-24-ТЭО.ГЧ

Земельный участок по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, город Евпатория, улица Светлая, кадастровый номер 90:18:010155:4641

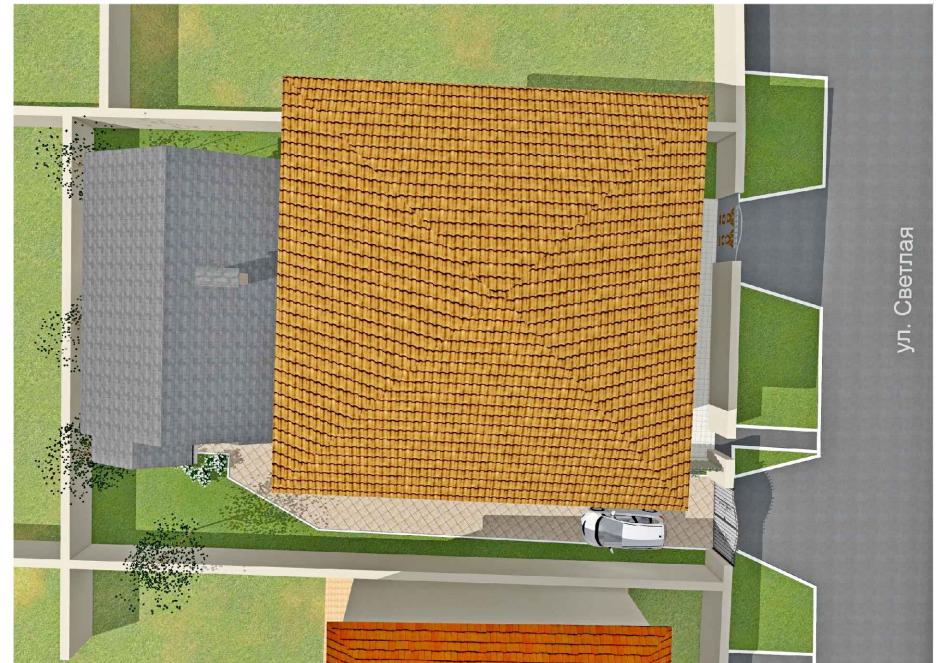
Изм.	К.-во	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Интв.№ подл.	Взам. инв. №	Подпись и дата		
								Интв.№ подл.	Взам. инв. №	Подпись и дата
Нач.	ЮЗКО	Шумило В.П.		<i>[Signature]</i>	05.24			Ильинская С.М.		
Разработ		Юзефович И.Г.		<i>[Signature]</i>	05.24					

План 1 этажа План 2 этажа



Стадия	Лист	Листов
ТЭО	9	

Визуализация объекта



Ильинская С.М.

Инв.№ подл. Подпись и дата Взам.инв.№

Изм.	К.-во	Лист	Издок.	Подпись	Дата
Нач.	ЮЗКО	Щуило В.П.		<i>[Signature]</i>	05.24
Разработ		Юзефович И.Г.		<i>[Signature]</i>	05.24

12/17-24-ТЭО.ГЧ

Земельный участок по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, город Евпатория, улица Светлая, кадастровый номер 90:18:010155:4641

Материалы, подтверждающие наличие у земельного участка характеристик, которые препятствуют эффективному использованию земельного участка без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

Стадия	Лист	Листов
ТЭО	10	

Визуализация объекта

