

**Проектное обоснование необходимости получения разрешения на отклонение
от предельных параметров объектов капитального строительства, расположенных на смежных
земельных участках, по адресу: Астраханская область, г. Астрахань,
Ленинский район, пер. Липецкий, 3**

При проведении кадастровых работ по разделу земельного участка с кадастровым номером 30:12:020884:130, расположенного по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, Ленинский район, пер. Липецкий, 3, выявлено, что в результате раздела образуются два земельных участка площадью 364 кв.м (обозначение на схеме :ЗУ1) и 336 кв.м (обозначение на схеме :ЗУ2). Площади образуемых земельных участков, не соответствуют предельным (минимальным) размерам земельных участков на территории, в границах которой они расположены.

Согласно правилам землепользования и застройки муниципального образования "Город Астрахань", утвержденных решением Городской Думы МО «Город Астрахань» от 16.07.2020 № 69, опубликованном на сайте www.astrgorod.ru, образуемые земельные участки расположены в зоне Ж-1 (зона индивидуальной усадебной жилой застройки), с видом разрешенного использования - для строительства и эксплуатации индивидуального жилого дома. Предельные максимальные и минимальные значения размеров земельного участка для данного вида разрешенного использования составляют от 400 кв.м до 800 кв.м.

На образуемых земельных участках расположены зарегистрированные объекты капитального строительства с кадастровыми номерами 30:12:020884:184 и 30:12:020884:176.

Объект капитального строительства с кадастровым номером 30:12:020884:176, площадью 104,4 кв.м, этажностью: 1, с назначением: жилой дом, в соответствии со сведениями ЕГРН, принадлежит на праве собственности Заловой Розе Сабировне. Объект недвижимости – жилой дом введен в эксплуатацию.

Собственником жилого дома с кадастровым номером 30:12:020884:184, площадью 92,5 кв.м, этажностью: 2, с назначением: жилое, в соответствии со сведениями ЕГРН, является Муханов Рижа Уразович. Жилой объект капитального строительства введен в эксплуатацию.

Земельный участок с кадастровым номером 30:12:020884:130 является учтенным с уточненной площадью 700 кв.м, с разрешенным использованием: для строительства и эксплуатации индивидуального жилого дома. В соответствии со сведениями ЕГРН на исходный земельный участок зарегистрировано право долевой собственности за Мухановым Р.У. и Заловой Р.С. Исходя из сведений ЕГРН на образуемых земельных участках расположены жилые дома с кадастровыми номерами 30:12:020884:184 и 30:12:020884:176 зарегистрированные на праве собственности в целом за Мухановым Р.У. и Заловой Р.С.

соответственно.

Размещение жилых домов на образуемых участках обусловлено и предложено с учетом выполнения условий: образования пространства для организации входной группы, размещение гаражей для хранения личных автомобилей собственников, организация пространства, необходимого для эффективного и эргономичного использования зданий. Существующие здания (жилые дома) не ограничивают доступ пожарных машин к соседним зданиям.

Принимая во внимание градостроительную ситуацию на рассматриваемых земельных участках, пожелания собственников земельного участка с кадастровым номером 30:12:020884:130 и объектов недвижимости на данном земельном участке, образование новых земельных участков необходимо предусмотреть в разрез требований градостроительного регламента, а именно по отношению к границам смежных земельных участков с северной стороны (земли общего пользования, переулок), с южной, восточной и западной сторон (смежные земельные участки), а именно, с необходимостью эффективного использования образуемых земельных участков с видом разрешенного использования для строительства и эксплуатации индивидуального жилого дома.

Таким образом, появилась необходимость прекратить право долевой собственности на земельный участок путем его последующего раздела, в виду того, что на исходном земельном участке площадью 700 кв.м, находятся два зарегистрированных объекта недвижимости, принадлежащие двум разным собственникам, что подтверждается выписками из ЕГРН, объекты недвижимости и смежные образуемые земельные участки, используются собственниками независимо друг от друга по назначению, а именно для эксплуатации жилых домов. Также, в соответствии со схемой (рис. 1) каждый из образуемых участков огорожен, доступ с земель общего пользования обеспечивается отдельно друг от друга.

Отклонение от предельных минимальных значений, для образуемого земельного участка с условным кадастровым номером 30:12:020884:130:ЗУ1, на котором расположено здание принадлежащее Заловой Р.С., составляет 36 кв.м. Недостающая площадь, является незначительным отклонением от предельных минимальных параметров земельного участка для данного вида разрешенного использования.

Для образуемого земельного участка с условным кадастровым номером 30:12:020884:130:ЗУ2 на котором расположено здание принадлежащее Муханову Р.У., отклонение от предельных минимальных значений, составляет 64 кв.м, что также является незначительным отклонением от предельных минимальных параметров земельного участка для данного вида разрешенного использования.

Фактически границы образуемых земельных участков определены по соглашению собственников объектов недвижимости, иначе сформировать границы образуемых земельных

участков не предоставляется возможным, поскольку по периметру исходного земельного участка с кадастровым номером 30:12:020884:130, расположены смежные уточненные земельные участки, а также с северной стороны, согласно схеме, границы проходят вдоль переулка Липецкий. Испрашиваемое отклонение от предельных параметров, необходимы для распоряжения собственниками своими объектами недвижимости.

В силу указанных обстоятельств, раздел земельного участка с кадастровым номером 30:12:020884:130, с соблюдением предельных минимальных значений размеров земельного участка для данного вида разрешенного использования невозможен, что препятствует его эффективному использованию.

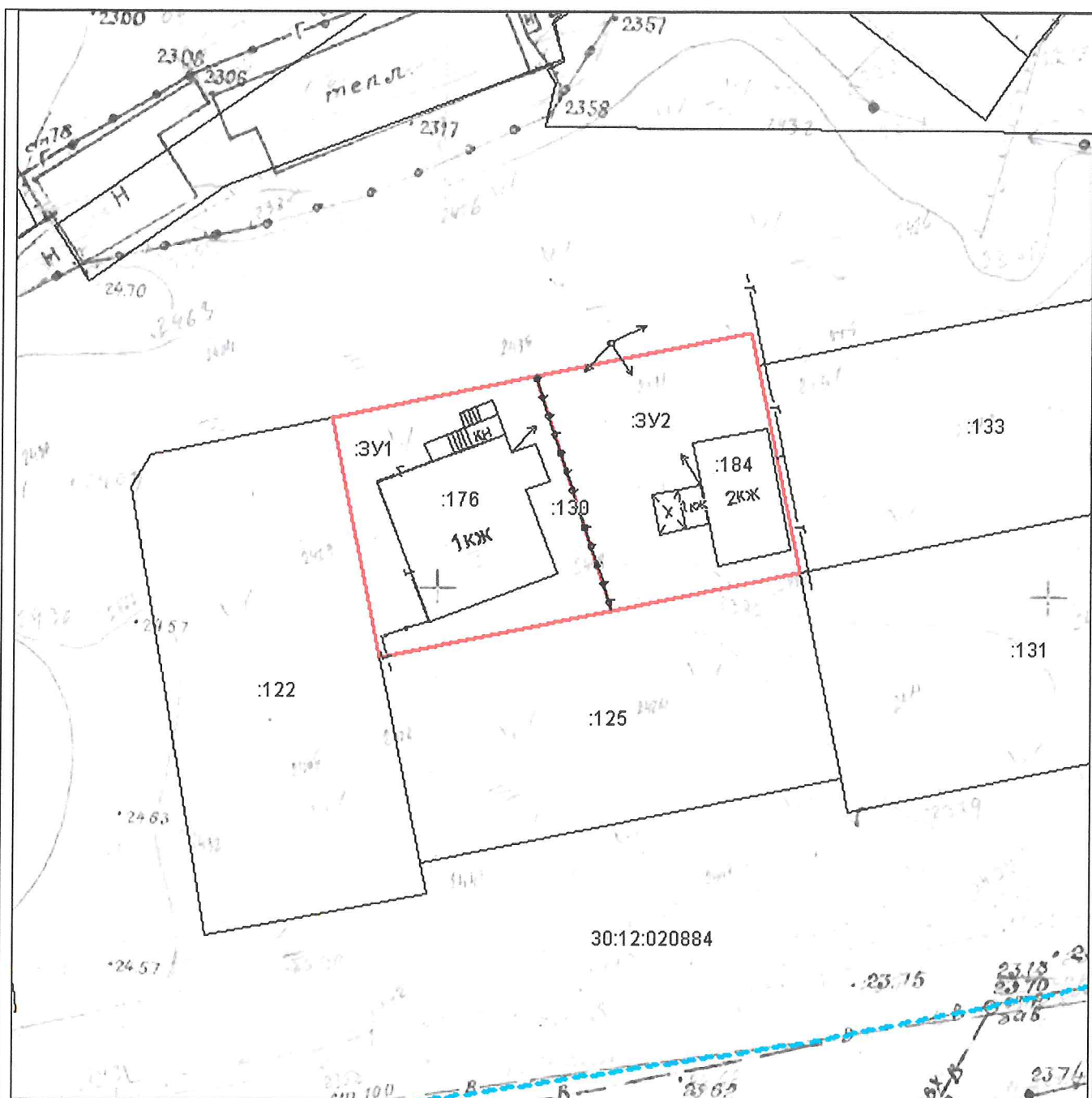
Раздел земельного участка позволяет собственникам зданий (жилых домов), более эффективно использовать земельные участки с рациональным размещением всех необходимых хозяйственных построек, с учетом современных требований, норм и правил, а так же с соблюдением требований:

- отвечает требованиям разрешенного использования;
- соблюдением технических регламентов, норм и положений статьи 40

Градостроительного Кодекса РФ.

Так рассматриваемые земельные участки, на которых расположены зарегистрированные объекты недвижимого имущества, расположены в зоне с ограничением градостроительной деятельности, а именно замкнутостью территории, в виду наличия с западной, южной и восточной сторон смежных земельных участков и прохождением с северной стороны земель общего пользования.

Рис.1



Масштаб 1:500

Условные обозначения:

- | | |
|------|---|
| | — граница существующего участка, в соответствии со сведениями ЕГРН; |
| | — граница формируемых земельных участков участка; |
| | — граница кадастрового квартала; |
| 2КЖ | — обозначение объектов недвижимости; |
| :ЗУ1 | — обозначение формируемых земельных участков; |
| :130 | — кадастровый номер объекта недвижимости. |