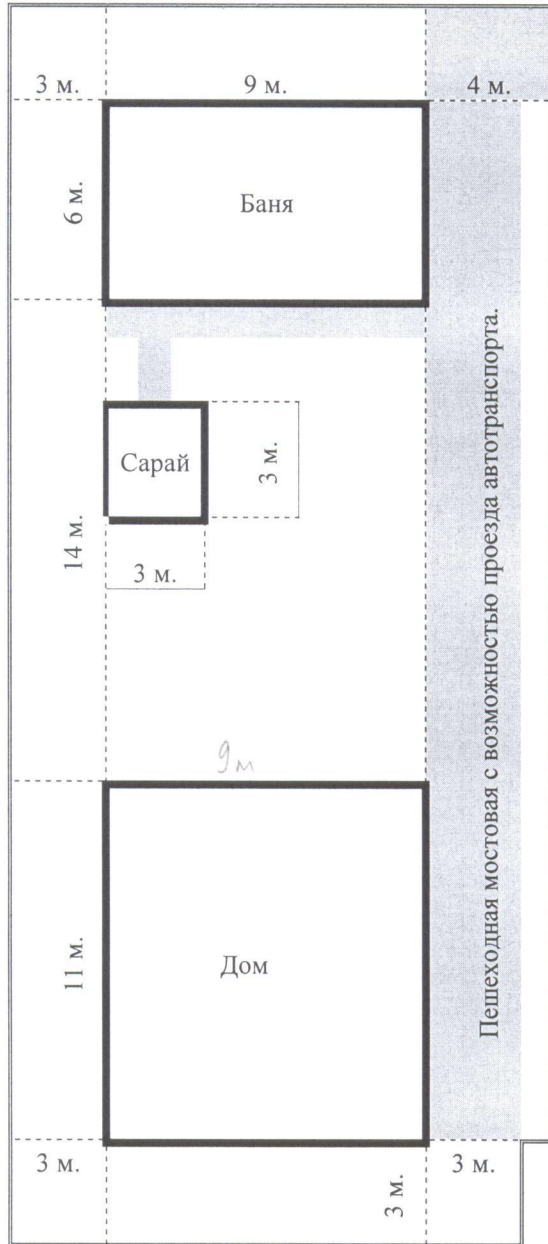


Схема планировочной организации земельного участка.

Ул. Новодетинская



соседний
участок

соседний
участок

— Граница земельного участка.

соседний участок

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
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

На основании запроса от 19.03.2021, поступившего на рассмотрение 19.03.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок		Вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
26 марта 2021 г. № КУВИ-002/2021-25053119			
Кадастровый номер:		29:22:022544:394	
Номер кадастрового квартала: 29:22:022544			
Дата присвоения кадастрового номера:		22.07.2019	
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Местоположение: Архангельская область, г. Архангельск, ул. Новоземельская			
Площадь: 588 +/- 8			
Кадастровая стоимость, руб:		475980.12	
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: имеют статус "актуальные"			
Особые отметки: данные отсутствуют			
Получатель выписки: Чернова Екатерина Геннадьевна			

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
	Сертификат: 67316974045M84F0118871897967818655 Владелец: Рокрест Действителен до: 04.02.2020 по 04.02.2021	
	инициалы, фамилия	

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

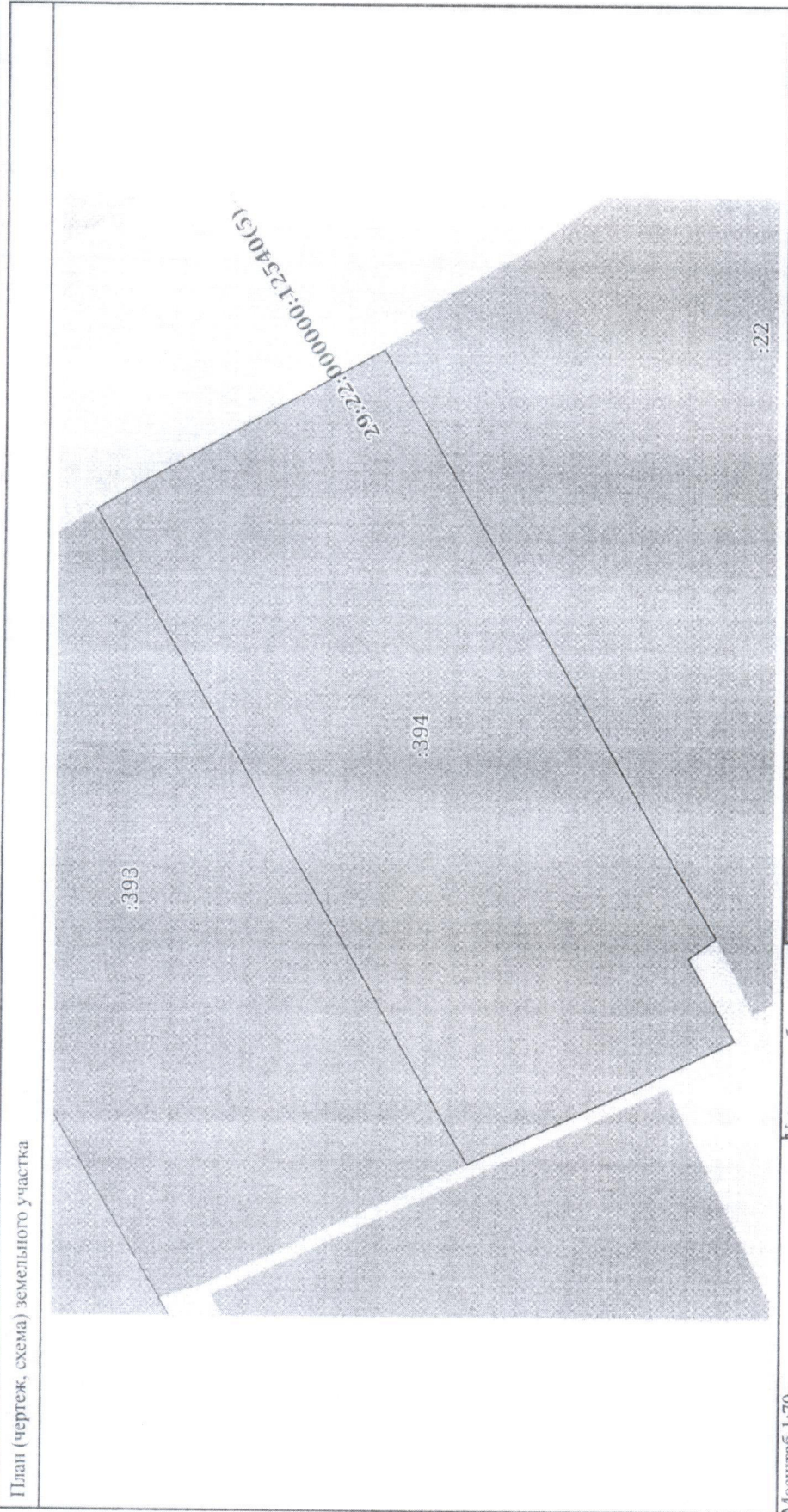
Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего листов выписки: 3
26 марта 2021 г. № КУВИ-002/2021-25053119		
Кадастровый номер: 29:22:022544:394		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Кокшаров Алексей Николаевич
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 29:22:022544:394-29/188/2020-3 17.11.2020 09:53:56 данные отсутствуют
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
6	Заявления в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		Принято заявление о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения на объект недвижимости без личного участия правообладателя или его законного представителя.
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют
11	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
	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
	Сертификат: 673169747043; М.П. 4601188071807967818852 Владелец: Юр.лицо Фирменная поч. с 04.02.2020 по 04.05.2031
	инициалы, фамилия

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

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 3	Всего листов выписки: 3
26 марта 2021г. № КУВИ-002/2021-25053119	Всего разделов: 3
Кадастровый номер:	29:22:022544:394



Масштаб 1:70	Условные обозначения:	Документ подписан
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
Сертификат: 67-1169747045 МддТ 60118871887967318655 Владелец: Искренн Действителен с: 04.02.2020 по: 04.05.2021		
		инициалы, фамилия

Государственное автономное учреждение Архангельской области «Архангельский региональный многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг» (отделение №4 Управления организации предоставления государственных и муниципальных услуг по г. Архангельску)	
(наименование многофункционального центра)	
Архангельская область, г. Архангельск, ул. Адмирала Кузнецова д. 7	
(место нахождения многофункционального центра)	
29.03.2021 10:00	
(дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе)	
Казакова Анна Владимировна	
(Ф.И.О. уполномоченного сотрудника многофункционального центра)	(подпись)
ФГБУ «ФКП Росреестра»	
(наименование органа, предоставляющего услуги)	
Автоматизированная информационная система «Государственный кадастр недвижимости»	
(наименование информационной системы органа, предоставляющего услуги, из которой получены сведения)	
Реквизиты сертификата ключа электронной подписи	
01 fa 6f c7 00 57 ab de 99 4a 5e c1 0e b5 ff 27 e7	
(серийный номер сертификата ключа электронной подписи)	
с 04.02.2020 по 04.05.2021	
(срок действия сертификата ключа электронной подписи)	

Пояснительная записка.

Исходные данные взяты из утвержденного и зарегистрированного в установленном порядке градостроительного плана земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.

Сведения о категории земель, на котором будут располагаться объекты капитального строительства - земли населенных пунктов.

Земельный участок находится по адресу Архангельская обл., г. Архангельск, ул. Новоземельская.

Кадастровый номер земельного участка: 29:22:022544:394.

Площадь земельного участка: 588 метров квадратных.

Сведения о праве застройщика на земельный участок (правоустанавливающие документы): право собственности: 29:22:022544:394-29/188/2020-3 17.11.2020.

Форма собственности: индивидуальная.

Сведения об основном виде разрешенного использования земельного участка: для индивидуального жилищного строительства.

Земельный участок не настроен. Жилой дом с кадастровым номером 29:22:022544:37 демонтирован и с декабря 2020 года снят с регистрационного учета.

Участок не пересекают существующие инженерные сети.

Максимальный процент индивидуальной жилой застройки в границах земельного участка - 20 %.

На данном земельном участке планируется строительство:

- двухэтажного индивидуального жилого дома, размерами 9 на 11 метров, выполненного из бруса хвойных пород дерева, на свайном фундаменте, исполненного буронабивным способом;

- бани, размерами 6 на 9 метров, с жилым пространством на мансардном этаже, выполненной из бруса хвойных пород дерева, на свайно-винтовом фундаменте;

- подсобного помещения (сарай), для складирования дров, хранения инструментов и садового инвентаря, размерами 3 на 3 метра.

Все строения будут выполнены в одной цветовой композиции, с использованием пропиток и красок естественного природного цвета.

Общая площадь застройки в границах земельного участка при этом составит - $99+54+9=162$ м².

Общий процент застройки при этом составит - $(162/588)* 100= 28$ %.

Общая площадь покрытия земельного участка пешеходной мостовой - 115 м².

Общий процент покрытия земельного участка пешеходной мостовой - 20 %.

Общая площадь озеленения земельного участка - 311 м².

Общий процент озеленения земельного участка - 53 %.

Строительство на земельном участке предусматривается провести в 2 этапа:

1 этап – строительство бани, регистрация капитального строения в росреестре, подведение коммуникаций к строению. В соответствии с нормативными документами подключение к центральному водоснабжению возможно только объектов капитального строительства.

2 этап – строительство дома. Этот период будет более продолжительным и займет по приблизительным подсчетам около 5 лет.

Учитывая тот факт, что другого недвижимого имущества кроме рассматриваемого не имеется, для снижения текущих расходов на жилье предполагается проживание в помещении бани, оборудованной жилым пространством на мансардном этаже. При этом наличие водоснабжения является приоритетным, которое возможно лишь для объекта капитального строительства, зарегистрированного надлежащим образом.

Правила землепользования и застройки городского округа «Город Архангельск» (далее - правила) утверждены постановлением министерства от 29.09.2020 № 68-п, в соответствии с которым постановление министерства от 26.12.2019 № 38-п «Об утверждении изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Архангельск» признано утратившим силу.

Согласно пп. 5 таблицы №1 статьи 33 правил, действующим в редакции постановления министерства от 26.12.2019 № 38-п, максимальный процент застройки в границах земельного участка для вида разрешенного использования «Индивидуальное жилищное строительство» составлял 20 %, при этом максимальный процент застройки в границах земельного участка, предназначенного для размещения индивидуального жилого дома, хозяйственными строениями, гаражами, индивидуальными банями, теплицами и другими вспомогательными строениями составлял до 10 %.

Согласно действующей редакции правил земельный участок расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (кодовое обозначение Ж 1) и по данным Публичной кадастровой карты имеет вид разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства» площадью 588 м².

В соответствии со статьей 23 правил максимальный процент застройки в границах земельного участка для вида разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1) составляет 20 %. Следовательно, в данном случае суммарная площадь земельного участка, которая может быть застроена, составляет 117,6 м², а значит разместить индивидуальный жилой дом площадью застройки 99 м² и хозяйственные постройки (баня и сарай), площадью застройки 63 м² (суммарная площадь застройки составит 162 м²) не представляется возможным. А значит, зарегистрировав баню, в дальнейшем мне не удастся зарегистрировать дом.

При этом необходимо акцентировать, что выбор отказа от постройки бани крайне негативен для меня, как для человека, который в понятие бани вкладывает всю душу и пропагандирует, что Баня - это наше культурно-историческое наследие, бережно хранимое и передаваемое от поколения к поколению. Париться в бане - одна из наиболее древних и любимых традиций русского народа. Банная процедура являет собой насущную потребность не только в чистоте, но и в отдыхе, как тела, так и души. Банное мытье всегда было делом не шутейным, оно возводилось нашими предками в ранг некоего священнодействия - с баней связаны и основные вехи жизни человека: здесь его омывали в день рождения, перед свадьбой и после смерти. Накануне всех важных событий и прежде всего перед сражениями русские всегда ходили в баню. Эта мощная традиция была непоколебима и во время Великой Отечественной войны, и ныне. Таким образом, отсутствие возможности построить и зарегистрировать баню на территории земельного участка, существенно снизит качество жизни, проживающих на данном участке людей.

Опираясь на вышеописанное, для достижения нормальных характеристик комфортных условий проживания на рассматриваемом земельном участке крайне необходимо увеличить процент застройки в границах земельного участка с 20 до 28 процентов.