

ДОКЛАД

Общество с ограниченной ответственностью «РегионСтрой» является собственником здания (торговый центр «Эльдорадо») с кадастровым номером 86:10:0101008:704, расположенного по проспекту Мира, д.45 в границах земельного участка с кадастровым номером 86:10:0101022:7.

На основании разрешения на строительство компанией осуществляется реконструкция существующего нежилого здания, предусматривающая смену функционального назначения помещений:

- 1 этажа: на помещения общественного питания
- 2 этажа: на офисные помещения.

Реконструкцией предусмотрено устройство неотапливаемых остекленных веранд в уровне первого этажа, строительство нового крыльца, так же изменение внутренней планировки помещений с учетом замены функционального назначения и конструктивных особенностей здания. Главный вход в здание ориентирован на проспект Мира, с устройством парковочного кармана перед главным фасадом здания.

В целях реконструкции объекта требуется увеличение площади земельного участка путем его образования в измененных границах.

Образовать земельный участок в новых параметрах компания ООО «РегионСтрой» должна была по проекту межевания территории микрорайона № 16А в городе Сургуте утвержденному 27.07.2018 г. постановлением Администрации города от № 5719. Данным проектом под объектом торговый центр «Эльдорадо» был сформирован земельный участок под условным номером 4.12 путем раздела, объединения и перераспределения границ земельного участка с кадастровым номером 86:10:0101022:7, принадлежащего компании на праве собственности, частей земельных участков с кадастровыми номерами 86:10:0101022:85, 86:10:0101022:110 и земель муниципальной собственности.

Положения статей 39.27, 39.28, п.1 статьи 11.7 Земельного кодекса РФ не позволяют образовать земельный участок с условным номером 4.12 одной процедурой, так как исходные земельные участки находятся на разных правах. Кроме того в утвержденном проекте межевания отсутствует информация об этапности образования частей земельных участков с кадастровыми номерами 86:10:0101022:85, 86:10:0101022:110, о процедурах образования, о координатах и площадях, об адресе местоположения, о категории земель и разрешенном использовании.

В целях образования земельного участка под объектом компанией было направлено заявление в Департамент архитектуры о принятии решения «О корректировке проекта межевания территории микрорайона 16А города Сургута».

Постановлениями администрации города Сургута № 10084 от 29.12.2020 г., и № 1599 от 09.03.2021 г. такое решение было принято в части земельных участков ЗУ4.12, ЗУ2.21, ЗУ2.22, на основании которых за счет средств компании внесены изменения в утвержденный проект межевания. Корректировкой проекта межевания предлагается формирование земельных участков в 2 этапа с приведением процедур образования земельных участков к действующим нормам земельного законодательства.

В результате 1 этапа будет образовано 3 земельных участка:

- земельный участок ЗУ2.21 с видом разрешенного использования: «Среднеэтажная жилая застройка. Код 2.5», площадью 3914 кв.м.;

- земельный участок ЗУ2.22 с видом разрешенного использования: «Среднеэтажная жилая застройка. Код 2.5», площадью 3031 кв.м.;

- земельный участок ЗУ4.12(1) с видом разрешенного использования: «Магазины. Код 4.4», площадью 2274 кв.м.

В результате 2 этапа будет образован 1 земельный участок:

- земельный участок ЗУ4.12(2) с видом разрешенного использования: «Магазины. Код 4.4», площадью 2543 кв.м.

Проект подготовлен силами ООО «Градопроект», согласован в установленном порядке. Прошу утвердить корректировку проекта межевания.