

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"СЛУЖБА КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ
"НЕДВИЖИМОСТЬ И ПРАВО"**

Свидетельство о допуске к работам по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №1708 выдано НП СРО "СтройПроект" № СРО-П-170-16032012

Утверждаю:
Заказчик _____ Сукманов Ю.И.

"__" _____ 2025 г.

**Российская Федерация
Курская область, Железногорский район,
сл. Михайловка, ул. Советская, д.80.**

Проект реконструкции «Магазина».

***Заключение,
подтверждающее наличие у земельного участка не-
благоприятных характеристик для застройки***

1054/25

Директор ООО «Служба кадастровых
Инженеров «Недвижимость и право»

 Е.И. Рудяева-Гершафт

Гл. арх. проекта (ГАП)

 Е.И. Ксенофонтова



Г. Железногорск
2025 г.

Обозначение	Наименование	Примечание
1	2	3
1054/25 – ПЗ-С	Содержание	
1054/25 – ПЗ-ТЧ	Пояснительная записка	
	Приложения	
	Выписка из единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательствах от 11.03.2025 г. № 4633034396-20250311-1459	
	Выписка из единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательствах от 13.03.2025 г. № 4633034396-20250313-1044	

						1054/25 — ПЗ-ТЧ			
Изм.	Кол.	Лист	Н док.	Подпись	Дата				
Директор		Рудяева -				Заключение, подтверждающее наличие у земельного участка неблагоприятных характеристик для застройки	Стадия	Лист	Листов
		Гершафт Е.И.			2025			1	7
ГАП		Ксенофонтова			2025		ООО «СКИ «Недвижимость и право» г. Железногорск		

- градостроительный план № РФ-46-4-06-2-00-2024-0726-0, разработан ОБУ "Инфоград" 08.2024 г., утвержден КОМИТЕТОМ АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА КУРСКОЙ ОБЛАСТИ 23.08.2024 г.;
- копия технический план здания с кадастровым номером 46:06:120307:118;
- копия государственного акта на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей № 3006000405
- копия выписки из ЕГРН на здание.

1.5. Справочные материалы и нормативные документы, которыми руководствовался Исполнитель

- Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 26.12.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2025);
- Федеральный закон от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании».
- Федеральный закон Российской Федерации от 22 июля 2008 года, с изм. 25 декабря 2023 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».
- Федеральный закон от 30 декабря 2009 года, с изм. 25 декабря 2023 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».
- СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.
- СП 118.13330.2022. Свод правил. Общественные здания и сооружения.
- Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования Михайловский сельсовет Железногорского района Курской области (далее по тексту – Правила землепользования и застройки).

2. ИССЛЕДОВАНИЕ

земельного участка на предмет наличия неблагоприятных характеристик для размещения на нем объекта капитального строительства

Были изучены представленные Заказчиком документы по исследуемому земельному участку с кадастровым номером 46:06:120305:858, расположенного по адресу: Российская Федерация, Курская область, Железногорский район, сл. Михайловка, ул. Советская, д.80.

Исследуемый земельный участок с кадастровым номером 46:06:120305:858, площадью 1987 кв. м, с видом разрешенного использования «Для размещения райунивермага» расположен в территориальной зоне «О-1» - «Зона размещения объектов многофункционального общественно-делового, коммерческого, социального и коммунально-бытового назначения».

						1054/25 — ПЗ-ТЧ					
Изм.	Кол.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата	Заключение, подтверждающее наличие у земельного участка неблагоприятных характеристик для застройки					
Директор		Рудяева -							Стадия	Лист	Листов
		Гершафт Е.И.			2025					3	7
ГАП		Ксенофонтова			2025				ООО «СКИ «Недвижимость и право» г. Железногорск		

Градостроительные регламенты для территориальной зоны «О-1» установлены в таблице 1.

Таблица 1.

Предельные параметры разрешенного строительства:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные показатели
1	2	3	4	5	6	7
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м2 или га				
-	-	Не устанавливается	минимальное расстояние от границ земельного участка до основного строения - 5 м; отступ от красной линии до линии регулирования застройки при новом строительстве составляет 5 м. В сложившейся застройке линию регулирования застройки допускается совмещать с красной линией.	максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - 8 этажей	Не устанавливается	* информация изложена ниже

На земельном участке расположены объекты капитального строительства. Количество объектов – 1 единица, магазин с кадастровым номером 46:06:120307:118. Здание имеет 4 этажа, в том числе 1 подземный. Здание подлежит реконструкции. Планируемая Реконструкция здания заключается в изменении его параметров, а именно: выполнении трех пристроек: одна с юго-восточной части участка двухэтажная, для отдельного входа на второй этаж; одна с север-

						1054/25 — ПЗ-ТЧ			
Изм.	Кол.	Лист	Н док.	Подпись	Дата				
Директор		Рудяева -				Заключение, подтверждающее наличие у земельного участка неблагоприятных характеристик для застройки	Стадия	Лист	Листов
		Гершафт Е.И.			2025			4	7
ГАП		Ксенофонтова			2025	ООО «СКИ «Недвижимость и право» г. Железногорск			

ной части участка — для организации газовой котельной здания, одна — крытый вход в подвал здания с участка.

Конфигурация земельного участка имеет неправильную форму с изломанными границами. Границы земельного участка сильно сужаются в северной части. В плане сложно определить конфигурацию. По участку проходят сети газопровода, канализации, ВОЛС и электросетей, где установлены охранные зоны.

Кроме того, существующее здание было построено в 1965 год, причем фасадная часть здания в ходе планируемой реконструкции не меняется, остаётся в том же положении со ввода здания в эксплуатацию с 1965 года. Реконструкция будет проходить в стесненных условиях.

Учитывая изложенное, в отношении рассматриваемого земельного участка имеются неблагоприятные характеристики для застройки:

- конфигурация земельного участка неблагоприятна для застройки;
- охранные зоны от сетей;
- исторически сложившаяся ситуация, стесненные условия.



Рис.1 Рассматриваемый земельный участок и реконструируемый объект капитального строительства – магазин.

3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о прямой зависимости неблагоприятных характеристик земельного участка с испрашиваемыми отклонениями от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Конфигурация рассматриваемого земельного участка с кадастровым номером 46:06:120305:858 сложная, так как границы участка имеют множество изломов, сужаясь в северной стороне, образуя тем самым неправильную форму.

						1054/25 — ПЗ-ТЧ					
Изм.	Кол.	Лист	Н док.	Подпись	Дата	Заключение, подтверждающее наличие у земельного участка неблагоприятных характеристик для застройки					
Директор		Рудяева -							Стадия	Лист	Листов
		Гершафт Е.И.			2025					5	7
ГАП		Ксенофонтова			2025				ООО «СКИ «Недвижимость и право» г. Железногорск		

Исходя из конфигурации земельного участка расположение пристраиваемых к магазину дополнительных служебных помещений в северной части и юго-восточной части земельного участка, является более благоприятной для размещения объектов и разумным.

Кроме того, с учетом всех неблагоприятных характеристик габаритные размеры реконструируемого магазина являются обоснованными, так как увеличение ширины или длины не ухудшит внутреннюю эргономику помещений и планировочную организацию земельного участка.

В проектное решение по реконструкции предполагается выполнить парковку для размещения 34 авто, в том числе 3 машино-места для МГН, а также необходимые помещения для функционирования магазина. Размещение этих помещений в отдельно стоящих вспомогательных объектах не позволило бы организовать пожарный проезд, а также уменьшило бы площадь благоустройства территории в том числе озеленения. В юго-восточной части земельного участка проектом предусматривается пристройка для дополнительного входа на второй этаж торгового зала исходя желаний арендодателей иметь отдельный вход.

Учитывая вышеизложенное, в данном случае наличием у земельного участка неблагоприятных характеристик для застройки напрямую обусловлена необходимость в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства для земельного участка с кадастровым номером 46:06:120305:858 в части:

- сокращение минимального отступа от части южной границы земельного участка с 5,0 м до 0,9 м;
- сокращение минимального отступа от части южно-восточной границы земельного участка с 5,0 м до 0,5 м;
- сокращение минимального отступа от части западной границы земельного участка с 5,0 м до 3,5 м.

4. ВЫВОД

В отношении земельного участка с кадастровым номером 46:06:120305:858 имеются следующие неблагоприятные характеристики земельного участка для строительства, предусмотренные частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса РФ:

- конфигурация земельного участка неблагоприятна для застройки; охранные зоны от сетей;
- исторически сложившаяся ситуация, стесненные условия.

Получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства земельного участка с кадастровым номером 46:06:120305:858 является единственной мерой для преодоления имеющихся неблагоприятных характеристик земельного участка.

						1054/25 — ПЗ-ТЧ			
Изм.	Кол.	Лист	Ндокумента	Подпись	Дата	Заключение, подтверждающее наличие у земельного участка неблагоприятных характеристик для застройки	Стадия	Лист	Листов
Директор		Рудяева -						6	7
		Гершафт Е.И.			2025		ООО «СКИ «Недвижимость и право» г. Железнодорожск		
ГАП		Ксенофонтова			2025				

Директор
ООО «СКИ «Недвижимость и право»

_____ Е.И. Рудяева- Гершафт

Главный архитектор проекта
(ГАП)

_____ Е.И. Ксенофонтова

Изм.	Кол.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата	1054/25 — ПЗ-ТЧ			
Директор		Рудяева -				Заключение, подтверждающее наличие у земель- ного участка неблагоприятных ха- рактеристик для застройки	Стадия	Лист	Листов
		Гершафт Е.И.			2025			7	7
ГАП		Ксенофонтова			2025	ООО «СКИ «Недвижимость и право» г. Железнодорожск			

4633034396-20250313-1044

(регистрационный номер выписки)

13.03.2025

(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 "СЛУЖБА КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ "НЕДВИЖИМОСТЬ И ПРАВО"

(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

1124633001239

(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:

1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	4633034396
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СЛУЖБА КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ "НЕДВИЖИМОСТЬ И ПРАВО"
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	ООО "СЛУЖБА КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ "НЕДВИЖИМОСТЬ И ПРАВО"
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	307170, Россия, Курская область, Железногорск, Мира, 55, 22
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Ассоциация проектировщиков «СтройПроект» (СРО-П-170-16032012)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	П-170-004633034396-1153
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	29.01.2014
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, 29.01.2014	Нет	Нет



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	
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	Нет
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



А.О. Кожуховский



4633034396-20250311-1501

(регистрационный номер выписки)

11.03.2025

(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), выполняющем инженерные изыскания:

Общество с ограниченной ответственностью «Служба кадастровых инженеров «Недвижимость и право»

(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

1124633001239

(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:

1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	4633034396
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)	Общество с ограниченной ответственностью «Служба кадастровых инженеров «Недвижимость и право»
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	ООО «Служба кадастровых инженеров»
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	307178, Россия, Курская область, г. Железногорск, ул. Воинов Интернационалистов, д. 2, кв. 61
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Саморегулируемая организация Ассоциация «Инженерные изыскания в строительстве» - Общероссийское отраслевое объединение работодателей (СРО-И-001-28042009)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	И-001-004633034396-2188
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	25.03.2014
1.8	Дата и номер решения об исключении из членов саморегулируемой организации, основания исключения	

2. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права выполнять инженерные изыскания:

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, 25.03.2014	Нет	Нет



3. Компенсационный фонд возмещения вреда

3.1	Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда	Второй уровень ответственности (не превышает пятьдесят миллионов рублей)
3.2	Сведения о приостановлении права выполнять инженерные изыскания объектов капитального строительства	

4. Компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств

4.1	Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право выполнять инженерные изыскания по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	
4.2	Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договорам подряда на выполнение инженерных изысканий, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	Нет
4.3	Дата уплаты дополнительного взноса	Нет
4.4	Сведения о приостановлении права выполнять инженерные изыскания 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 выполнение инженерных изысканий, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров на дату выдачи выписки	Нет
-----	--	-----

Руководитель аппарата



А.О. Кожуховский

