

# СОГЛАШЕНИЕ

## об установлении сервитута земельного участка

«31» 09 2024 года

г. Славянск-на-Кубани, Краснодарского края

Мы, **Рева Людмила Федоровна**, 03.05.1977 года рождения, место рождения: х.Деревяновка Славянский р-н Краснодарский край, пол: женский, гражданка РФ, паспорт 03 22 198971, выдан ГУ МВД России по Краснодарскому краю 14.05.2022 года, код подразделения 230-025, зарегистрирована по адресу: РФ, Краснодарский край, Славянский район, п.Забойский, ул.Красная,197, именуемая в дальнейшем «СОБСТВЕННИК», с одной стороны,

и **Лаушкина Лилия Анатольевна**, 03.10.1969 года рождения, место рождения: пос.Воскресенский Анапского р-на Краснодарского края, пол: женский, гражданка РФ, паспорт 03 15 191320, выдан Отделом УФМС России по Краснодарскому краю в Славянском районе 18.06.2015 года, код подразделения 230-025, зарегистрирована по адресу: РФ, Краснодарский край, Славянский район, п.Забойский, ул.Красная,30, именуемый в дальнейшем «ПОЛЬЗОВАТЕЛЬ», с другой стороны, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ СОГЛАШЕНИЯ

1.1. «СОБСТВЕННИК» предоставляет «ПОЛЬЗОВАТЕЛЮ» для обеспечения прохода и проезда права ограниченного пользования (далее-сервитут) частью земельного участка площадью **114 (сто четырнадцать) кв.м**, из земельного участка общей площадью **410 (четыреста десять) кв.м** с кадастровым номером 23:27:1202011:390, категория земель — земли населенных пунктов, разрешенное использование (назначение) — для индивидуального жилищного строительства, находящегося по адресу: **Российская Федерация, Краснодарский край, Славянский муниципальный район, Прибрежное сельское поселение, поселок Совхозный, улица Полевая, дом №12 (двенадцать)**, принадлежащего «СОБСТВЕННИКУ» на праве собственности на основании Договора купли-продажи недвижимости от 02.11.2023года, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации 23:27:1202011:390-23/250/2023-1 от 18.12.2023 года.

1.2. Сервитут устанавливается в интересах «ПОЛЬЗОВАТЕЛЯ», являющегося собственником соседнего земельного участка общей площадью **400 (четыреста) кв.м** с кадастровым номером 23:27:1202011:391, категория земель — земли населенных пунктов, разрешенное использование (назначение) — для индивидуального жилищного строительства, находящегося по адресу: **Российская Федерация, Краснодарский край, Славянский муниципальный район, Прибрежное сельское поселение, поселок Совхозный, улица Полевая, дом №12А (двенадцать,а)**, принадлежащего «ПОЛЬЗОВАТЕЛЮ» на праве собственности на основании договора купли-продажи от 12.01.2024 года, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации 23:27:1202011:391-23/250/2024-3 от 16.01.2024 года.

1.3. Границы сервитута определены на схеме образования части земельного участка с кадастровым номером 23:27:1202011:390, категория земель — земли населенных пунктов, разрешенное использование (назначение) — для индивидуального жилищного строительства, находящегося по адресу: **Российская Федерация, Краснодарский край, Славянский муниципальный район, Прибрежное сельское поселение, поселок Совхозный, улица Полевая, дом №12 (двенадцать)**

1.4. Сервитут устанавливается бессрочно с момента подписания настоящего соглашения.

1.5. Сервитут вступает в силу после его регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1.6. Обязанность по подаче (получению) документов для государственной регистрации сервитута лежит на «ПОЛЬЗОВАТЕЛЕ»

1.7. Расходы, связанные с государственной регистрацией сервитута, несет «ПОЛЬЗОВАТЕЛЬ».

### 2. ПОРЯДОК ОГРАНИЧЕННОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

2.1. Ограниченное пользование (сервитут) частью земельного участка «СОБСТВЕННИКА» осуществляется «ПОЛЬЗОВАТЕЛЕМ» строго в пределах границ, определенных согласно п. 1.3 настоящего соглашения.

2.2. Осуществление сервитута «ПОЛЬЗОВАТЕЛЕМ» происходит в следующем порядке: «СОБСТВЕННИК» предоставляет «ПОЛЬЗОВАТЕЛЮ» проход и проезд на свой земельный участок. На время строительства жилого дома на участке «ПОЛЬЗОВАТЕЛЯ» возможен проезд и большегрузного транспорта. Оплата за сервитут не взимается, он устанавливается бесплатно.

2.3. Обременение части земельного участка сервитутом не лишает «СОБСТВЕННИКА» прав владения, пользования и распоряжения этим земельным участком. Осуществление сервитута «ПОЛЬЗОВАТЕЛЕМ» должно быть наименее обременительным для земельного участка «СОБСТВЕННИКА», в отношении которого он установлен.

2.4. В случае перехода от «ПОЛЬЗОВАТЕЛЯ» права владения своим земельным участком к иному лицу, сервитут передается такому лицу одновременно с правами владения объектом недвижимости.

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. «СОБСТВЕННИК» обязан:

3.1.1. Предоставлять «ПОЛЬЗОВАТЕЛЮ» возможность пользоваться принадлежащим ему земельным участком в порядке, установленном настоящим соглашением.

3.1.2. Производить все требуемые действия для осуществления регистрации сервитута в установленном законодательством порядке, в том числе предоставлять необходимые правоустанавливающие и иные документы.

3.2. «СОБСТВЕННИК» вправе требовать прекращения сервитута ввиду отпадения оснований, по которым он установлен.

3.3. «ПОЛЬЗОВАТЕЛЬ» обязан:

3.3.1. Пользоваться земельным участком «СОБСТВЕННИКА» в порядке, установленном разделом 2 настоящего соглашения, и наименее обременительным для «СОБСТВЕННИКА» способом.

3.3.2. Производить все требуемые действия для осуществления регистрации сервитута в установленном законодательством порядке.

### 4. ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ СПОРОВ

4.1. Стороны договорились принимать все меры к разрешению разногласий между ними путем переговоров.

4.2. В случае если стороны не достигли взаимного согласия, споры рассматриваются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в судебном порядке.

4.3. Сервитут не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, залога и не может передаваться каким-либо способом лицам, не являющимся Собственниками/Пользователями земельного участка, для обеспечения использования которого сервитут установлен.

### 5. ФОРС-МАЖОР

5.1. Сторона освобождается от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему соглашению, если докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при настоящих условиях обстоятельств.

5.2. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 5.1, каждая сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую сторону. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств.

5.3. Если сторона не направит или несвоевременно направит извещение, предусмотренное в п. 5.2, то она обязана возместить второй стороне понесенные второй стороной убытки.

5.4. В случаях наступления обстоятельств, предусмотренных в п. 5.1, срок выполнения стороной обязательств по настоящему соглашению отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

5.5. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в п. 5.1, и их последствия продолжают действовать более двух месяцев, стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего соглашения.

### 6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Сервитут сохраняется в случае перехода прав на часть, которая обременена сервитутом, к другому лицу, а также при заключении Собственником договора аренды или обременении его иным образом.

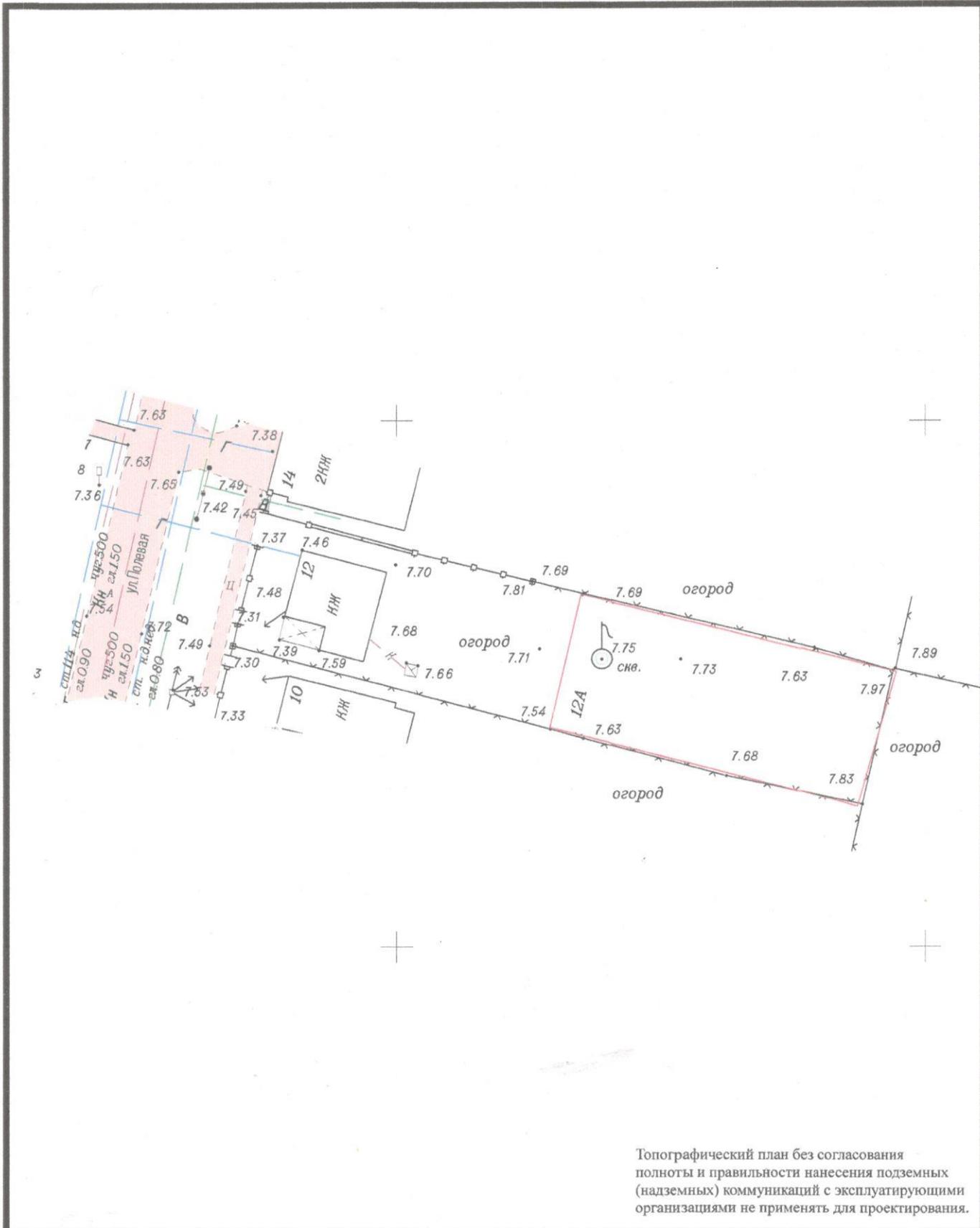
6.2. Настоящее соглашение вступает в силу после подписания сторонами. Соглашение составлено в двух экземплярах, по одному для каждой стороны.

### 7. ПОДПИСИ СТОРОН

1. Рева Людмила Федоровна Рева

2. Лопухина Лилия Анатольевна Лоп

Создан электронный образ документа  
ф.и.о. Цымайлосва Цымайлосва  
Дата 31.01.2024



Топографический план без согласования полноты и правильности нанесения подземных (надземных) коммуникаций с эксплуатирующими организациями не применять для проектирования.

Краснодарский край, Славянский район

п. Совхозный, ул. Полевая, 12А

|      |        |      |             |       |                      |   |      |        |
|------|--------|------|-------------|-------|----------------------|---|------|--------|
| Изм. | Кол.уч | Лист | Исполн.     | Подп. | ТОПОГРАФИЧЕСКИЙ ПЛАН | Стадия  | Лист | Листов |
| Исп. |        |      | Л.П. Попова |       |                      | ИГДИ  |      |        |
|      |        |      |             |       |                      | Масштаб 1:500<br>Система высот Балтийская<br>Система координат МСК-23, зона 1 |      |        |
|      |        |      |             |       |                      | Архитектурное Бюро<br>ИП Попова Л.П.<br>27.05.2024 г                          |      |        |



ИНН 2308248329, ОГРН 1172375070735  
353560, Краснодарский Край, Славянский р-н  
г. Славянск-на-Кубани, ул. Школьная, д. 304,  
тел./факс: (86146) 4-38-71  
email: [slavyansk\\_nk@kubbti.ru](mailto:slavyansk_nk@kubbti.ru)

**ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**  
**№27/26-35**

**Проектное обоснование отклонений от предельных параметров  
разрешенного строительства, реконструкции объектов  
капитального строительства, в границах участка с  
КН 23:27:1202011:390, расположенного по адресу:  
Краснодарский край, Славянский район,  
п. Совхозный, ул. Полевая, 12**

Техническое заключение составлено  
«5» февраля 2026 г.

Начальник отдела  
ГБУ КК «Крайтехинвентаризация—  
Краевое БТИ» по Славянскому району



В.В. Нестеров

г. Славянск - на - Кубани  
2026 год

Настоящее проектное обоснование составлено специалистом ГБУ КК «Крайтехинвентаризация - Краевое БТИ» по Славянскому району на предмет отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в границах участка с кадастровым номером 23:27:1202011:390, расположенного по адресу: Краснодарский край, Славянский район, п. Совхозный, ул. Полевая, 12.

Место производства проектного обоснования и обследования объекта: Краснодарский край, Славянский район, п. Совхозный, ул. Полевая, 12.

г. Славянск-на-Кубани, ул. Школьная, 304 – ГБУ КК «Крайтехинвентаризация – Краевое БТИ» по Славянскому району - обработка результатов обследования и составление проектного обоснования.

Методы, используемые при составлении проектного обоснования;

1. Анализ учетно-технической документации;

2. Анализ нормативно-технической документации.

Анализ существующего порядка пользования:

Работы выполняются на основании заявления заказчика №27/26-35 от 26.01.2026 года.

Рассматриваемый участок с кадастровым номером 23:27:1202011:390 расположен по адресу: Краснодарский край, Славянский район, п. Совхозный, ул. Полевая, 12. На основании выписки из ЕГРН от 07.02.2024 г. собственник данного земельного участка — Рева Людмила Федоровна.

Рассматриваемый участок имеет площадь – 410 м<sup>2</sup>

Площадь застройки – 60 м<sup>2</sup>

Категория земель - земли населенных пунктов.

|     |  |
|-----|--|
| 3.1 | Уровень по объему инженерных членов вреда    |
| 3.2 | Сведения изыскания                           |
| 4.1 | Дата, с которой заключен членом договор      |
| 4.2 | Уровень по объему инженерных конкурсов фонда |
| 4.3 | Дата у                                       |
| 4.4 | Сведения изыскания испол                     |
| 5.1 | Факт подписан испол на да                    |

Вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства.

Согласно Карте градостроительного зонирования Прибрежного сельского поселения Славянского района участок расположен в территориальной зоне с основными видами и параметрами разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Ж-1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

**Обоснование выполняется на основе действующих нормативно-правовых документов:**

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136 – ФЗ.
3. «Правила землепользования и застройки Прибрежного сельского поселения Славянского района Краснодарского края» (в редакции от 12.12.2023).
4. СП 42.13330.2016 «Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

### Градостроительные регламенты.

*Том 2. Градостроительные регламенты. («Правила землепользования и застройки Прибрежного сельского поселения Славянского района Краснодарского края» (в редакции от 17.09.2024).*

Основные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства  |
|---|--|
| Для индивидуального жилищного строительства                     | - Минимальный размер земельного участка (площадь) – 1000 кв.м.<br>- Максимальный размер земельного участка (площадь) – 2500 кв.м.<br>- Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%<br>- Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м (ст. 3.1). |

Рук

| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства  |
|---|--|
|   | <p>-Минимальный отступ зданий, сооружений, строений от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования (улицы), – 5 метров, проездов, переулков – 3 метра;<br/>         Предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 м.<br/>         Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – не подлежит установлению.<br/>         Предельное количество этажей – 3 этажа.</p> |

### **Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов**

Проектное обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах участка с кадастровым номером 23:27:1202011:390, расположенного по адресу: Краснодарский край, Славянский район, п. Совхозный, ул. Полевая, 12 разработано в соответствии с частью 1 Статьи 40 ГрК РФ (190-ФЗ):

«Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства».

#### ***Неблагоприятные характеристики для застройки:***

***- наличие сложившейся застройки на земельном участке;***

На рассматриваемом земельном участке установлен сервитут для обеспечения прохода и проезда к земельному участку по адресу: Краснодарский край, Славянский район, п. Совхозный, ул. Полевая, 12-а.

В связи с тем, что на земельном участке по адресу: Краснодарский край, Славянский район, п. Совхозный, ул. Полевая, 12-а планируется строительство дома, пристройка и навес, расположенные по адресу: Краснодарский край,

Славянский район, п. Совхозный, ул. Полевая, 12 препятствуют проезду техники к участку, собственник Рева Людмила Федоровна планирует демонтаж данных строений, для обеспечения доступа к земельному участку на котором будет производиться строительство.

Так как в демонтируемой пристройке расположен санузел, то собственник планирует строительство новой пристройки размерами 2,50 м. X 2,50 м. (для санузла), которая размещена в соответствии с градостроительными регламентами (см. схему планируемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства на земельном участке).

В связи с тем, что существующий жилой дом возведен до установления действующего градостроительного регламента, расстояние от жилого дома до красной линии ул. Полевой составляет – 4,10 м., что не соответствует минимальному отступу зданий, сооружений, строений от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования (улицы).

В соответствии с СП 55.13330.2016 «Дома жилые многоквартирные» в помещениях дома следует предусматривать инсоляцию в соответствии с СанПин 2.2.1/2.1.1.1076:

Нормативная продолжительность инсоляции устанавливается на определенные календарные периоды с учетом географической широты местности:

- северная зона (севернее 58° с.ш.) - с 22 апреля по 22 августа;
- центральная зона (58° с.ш. - 48° с.ш.) - с 22 апреля по 22 августа;
- южная зона (южнее 48° с.ш.) - с 22 февраля по 22 октября.

Нормируемая продолжительность непрерывной инсоляции для помещений жилых и общественных зданий устанавливается дифференцированно в зависимости от типа квартир, функционального назначения помещений, планировочных зон города, географической широты:

- для северной зоны (севернее 58° с.ш.) - не менее 2,5 часов в день с 22 апреля по 22 августа;

- для центральной зоны (58° с.ш. - 48° с.ш.) - не менее 2 часов в день с 22 апреля по 22 августа;

- для южной зоны (южнее 48° с.ш.) - не менее 1,5 часов в день с 22 февраля по 22 октября.

При размещении пристройки к дому, согласно схеме планируемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства на земельном участке, норма продолжительности инсоляции для южной зоны (не менее 1,5 ч.) будет соблюдаться.

В соответствии с СП 4.1313.2013 «Системы противопожарной защиты» противопожарные расстояния между жилыми зданиями принимают в соответствии с Таблицей №1:

| Степень огнестойкости здания | Класс конструктивной пожарной безопасности | Минимальное расстояние при степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности жилых и общественных зданий, м. |               |              |                 |
|------------------------------|--|---|---------------|--------------|-----------------|
|                              |  | I, II, III<br>C0  | II, III<br>C1 | IV<br>C0, C1 | IV, V<br>C2, C3 |
| Жилые и общественные         |  |   |               |              |                 |
| I, II, III                   | C0   | 6   | 8             | 8            | 10              |
| II, III                      | C1   | 8   | 10            | 10           | 12              |
| IV                           | C0, C1                                     | 8   | 10            | 10           | 12              |
| IV, V                        | C2, C3                                     | 10  | 12            | 12           | 15              |

В соответствии с Таблицей №1 расстояние между жилыми зданиями составляет – 6м.

Размещение планируемой пристройки будет осуществляться с соблюдением противопожарных расстояний между жилыми зданиями.

**Вывод:**

Учитывая сложившуюся застройку на рассматриваемом земельном участке, реконструкция жилого дома по адресу: **Краснодарский край, Славянский район, п. Совхозный, ул. Полевая, 12** будет осуществляться с отклонениями от предельно-допустимых параметров:

**-на расстоянии 4.10 м. от границы красной линии ул. Полевой.**

Специалист отдела  
ГБУ КК «Крайтехинвентаризация-  
Краевое БТИ»  
по Славянскому району

Шестко А.С.

Начальник отдела  
ГБУ КК «Крайтехинвентаризация-  
Краевое БТИ»  
по Славянскому району

Нестеров В.В.

«5» февраля 2026 г.



