ООО «Основание»

ОГРН 1136952006949
ИНН 6952037164 КПП 695201001
Адрес: 170026, г.Тверь, ул.Павлова, 10/10, оф.207

«Газификация перспективной застройки в районе улиц Первого Салюта, Добрая, Аграрная, Хорошевская, Муравьевский тракт г.Ржева»

ДОКУМЕНТАЦИЯ

ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

9/2016-ПТ

2016

Взам. инв. №	
Подп. И дата	
Инв № подл.	

ООО «Основание»

«Газификация перспективной застройки в районе улиц Первого Салюта, Добрая, Аграрная, Хорошевская, Муравьевский тракт г.Ржева»

ДОКУМЕНТАЦИЯ
ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

9/2016-ПТ

Генеральный директор **В.В. Кашин**

2016

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв № подл.	

Содержание

1 Проект планировки территории

1.1. Утверждаемая (основная) часть

1.1.1. Основной чертеж

1.1.2. Пояснительная записка

1.2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории

1.2.1. Схема расположения элемента планировочной структуры на территории муниципального образования

1.2.2. Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории

1.2.3. Схема границ зон с особыми условиями использования территорий

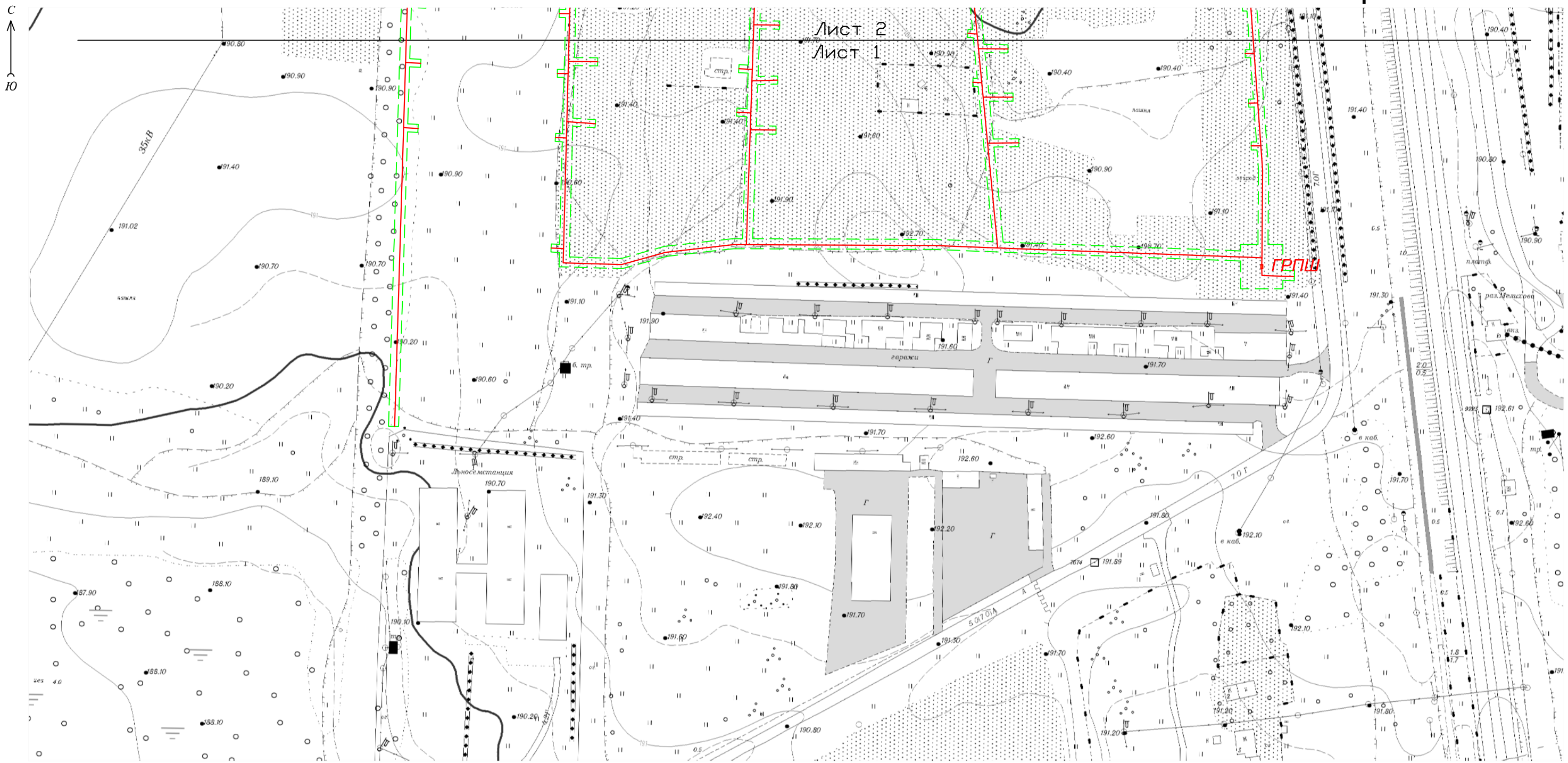
1.2.4. Схема размещения инженерных сетей и сооружений

2 Проект межевания территории

2.1. Чертеж межевания территории

2.2. Пояснительная записка

1.1. Основной чертеж



Условные обозначения:

- трасса проектируемого линейного сооружения;
- охранная зона проектируемого линейного сооружения;

Основной чертеж разработан на топографической основе масштаба М 1:2000, выполненной НФП «Геоцентр+» в 2012 г.
Основной чертеж М 1:2000 разработан ООО «Основание», г. Тверь

Система координат: МСК-69

						Проект планировки территории		
						Заказчик: Администрация города Ржева Тверской области		
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подп.	Дата			
Ген.директор		Кашин В.В.				1.1. Основной чертеж	Заказ	Лист	Листов
							9/2016-ПТ	1	2
Исполнитель		Кашин В.В.				М 1:2000	ООО "Основание" г. Тверь		

1.1 Основной чертеж

					Заказ	Лист	Листов
Ген.директор	Кашин В.В.			1.1. Основной чертеж	9/2016-ПТ	2	2
Исполнитель	Кашин В.В.			М 1:2000	ООО "Основание" г. Тверь		

1.1.2. Пояснительная записка

Документация по планировке территории подготовлена на основании Постановления Администрации города Ржева Тверской области от 29.08.2016г. №815 и Муниципального контракта №415 от 24.11.2016г. с Администрацией г.Ржева (ОГРН 1026901853274, ИНН 6914002555), обеспечивающей подготовку разрешительной документации для строительства линейного сооружения транспортной инфраструктуры «Газификация перспективной застройки в районе улиц Первого Салюта, Добрая, Аграрная, Хорошевская, Муравьевский тракт г.Ржева».

Строительство объекта капитального строительства необходимо для газоснабжения улиц Первого Салюта, Добрая, Аграрная, Хорошевская, Муравьевский тракт г.Ржева Тверской области.

Основные критерии размещения трассы газопровода исходя из поставленной задачи определяются следующие:

- использование свободных земель, не предоставленных гражданам и юридическим лицам, не планируемых к предоставлению для целей жилищного строительства;

- наличие ближайшего газопровода среднего (высокого) давления, обладающего достаточной пропускной способностью, не загруженного потребителями;

- наличие свободного места для размещения в ограждении узла редуцирования (ГРПШ);

- минимальное пересечение сторонних коммуникаций и объектов капитального строительства, требующих серьезных материальных затрат для последующего приведения их в пригодное для эксплуатации состояние;

- предпочтительное использование коридоров существующих коммуникаций.

На основании вышеизложенного, указанный объект капитального строительства предлагается разместить следующим образом:

- от места врезки в газопровод высокого давления (ст.325) в районе автогаражного кооператива на ул.Муравьевский тракт с размещением ГРПШ на свободных землях г.Ржева на запад и северо-запад;

- по улицам Первого Салюта, Добрая, Аграрная, Хорошевская, Муравьевский тракт до потребителей.

Предложенный вариант размещения позволит осуществить строительство максимально на землях общего пользования населенных пунктов. Надземное сооружение (ГРПШ) будет располагаться на территории г.Ржев - на свободных землях, не предоставленных гражданам и юридическим лицам, что позволит осуществить предоставление земельного участка под его эксплуатацию из земель, находящихся в государственной собственности до ее разграничения.

При сопоставлении предложенного варианта размещения объекта капитального строительства с Генеральным планом города Ржева определено:

- жилым (застройки индивидуальными жилыми домами), прочих.

При сопоставлении предложенного варианта размещения объекта капитального строительства с Правилами землепользования и застройки города Ржева определено:

- объект строительства будет располагаться в территориальных зонах: застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-3), озеленения специального назначения (С-3).

- надземное сооружение (ГРПШ) будет располагаться в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-3);

- объект относится к линейным объектам, на земельные участки под которыми градостроительные регламенты не распространяются (п.3 части 4 статьи 36 Градостроительного Кодекса РФ).

Таким образом, можно сделать вывод, что предлагаемый вариант размещения объекта капитального строительства **не противоречит** документам территориального планирования (Генеральный план поселения) и документам градостроительного зонирования (Правила землепользования и застройки), что позволяет осуществить разработку документации по планировке территории в

отношении части территории городского округа город Ржев, используемой при строительстве данного объекта.

Проект планировки территории выполнен в масштабе 1:2000 на топографической подоснове масштаба 1:2000, подготовленной НФП «Геоцентр+» в 2012 г.

Проект планировки территории подготовлен на часть территории городского округа г.Ржев, используемую для строительства указанного сооружения в связи с отсутствием общего проекта планировки территории муниципального образования. **Настоящий проект планировки территории не предусматривает создания новых линий градостроительного регулирования (красных линий) или переноса имеющихся**, носит информационный характер и может быть использован как справочный материал при подготовке проектов планировки территории различных элементов планировочной структуры городского округа г.Ржев. Проект планировки территории содержит Основной чертеж, отражающий прохождение трассы проектируемого линейного сооружения и линии границ охранной зоны указанного сооружения.

Для подготовки проекта планировки территории использованы документы территориального планирования города Ржева (Генеральный план), а также документы градостроительного зонирования города Ржева (Правила землепользования и застройки)

1.2.1. Схема расположения элемента планировочной структуры на территории муниципального образования

С

Ю

Условные обозначения:

- зона планируемого размещения объекта;

ГРАНИЦЫ

Граница городского округа Город Ржев

Граница городского округа Город Ржев (в соответствии с кадастровыми кварталами)

Утвержденная граница городского округа Город Ржев Генеральный план

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

Ж-1 Застройки многоэтажными и среднеэтажными жилыми домами

Ж-2 Застройки малоэтажными жилыми домами

Ж-3 Застройки индивидуальными жилыми домами

Ж-4 Перспективного градостроительного развития (для развития индивидуальной жилой застройки)

ОБЩЕСТВЕННО-ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

ОЖ-1 Общественно-жилого назначения (многофункциональная зона исторического городского центра)

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ, ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКИЕ ЗОНЫ

О-1 Делового, общественного и коммерческого назначения

О-2 Объектов здравоохранения и социальной защиты

О-3 Дошкольных учреждений и образовательных учреждений среднего общего образования

О-4 Объектов высшего и среднего профессионального образования

О-5 Объектов, предназначенных для занятий физической культурой и спортом

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ, ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР

П-1 Производственные

П-2 Комунально-складские

П-3 Перспективного градостроительного развития (для развития производственных и коммунально-складских зон)

Т-1 Объектов железнодорожного транспорта

Т-2 Аэродрома

Т-3 Прочих объектов транспортной инфраструктуры

Т-4 Объектов инженерной инфраструктуры

РЕКРЕАЦИОННЫЕ

Р-1 Скверов, парков, городских садов

Р-2 Лесопарков, лесов

Р-3 Объектов санаторно-курортного лечения, отдыха и туризма

ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

С-1Кладбищ

С-2 Объектов размещения отходов потребления

С-3 Озеленения специального назначения

ЗОНЫ РЕЖИМНЫХ ТЕРРИТОРИЙ

В Зоны режимных территорий

ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

СХ-1 Сельскохозяйственных угодий

СХ-2 Дачных хозяйств и садоводств

СХ-3 Зоны объектов сельскохозяйственного производства

СХ-4 Зоны огородов

ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ

Система координат: МСК-69

						Проект планировки территории		
						Заказчик: Администрация города Ржева Тверской области		
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подп.	Дата			
Ген.директор		Кашин В.В.				1.2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Заказ	Лист	Листов
							9/2016-ПТ	1	1
Исполнитель		Кашин В.В.				М 1:5000	ООО "Основание" г. Тверь		

1.2.2. Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории

С

Ю

Условные обозначения:

- зона планируемого размещения объекта;

ГРАНИЦЫ

Граница городского округа Город Ржев

Граница городского округа Город Ржев (в соответствии с кадастровыми кварталами)

ТЕРРИТОРИИ

ЖИЛЫЕ

Застройки многоэтажными жилыми домами

Школ и дошкольных учреждений

Застройки средне и малоэтажными жилыми домами

Застройки индивидуальными жилыми домами

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ

Делового, общественного и коммерческого назначения

Объектов здравоохранения

Объектов социальной защиты

Объектов санаторно-курортного лечения

Объектов высшего и среднего профессионального образования

Объектов, предназначенных для занятий физической культурой и спортом

РЕКРЕАЦИОННЫЕ

Скверов, парков, городских садов

Лесопарков, лесов

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКИЕ

Производственные

Комунально-складские

ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР

Объектов инженерной инфраструктуры

Объектов железнодорожного транспорта

Прочих объектов транспортной инфраструктуры

Аэродрома

СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Кладбищ

Объектов размещения отходов потребления

ВОЕННЫХ ОБЪЕКТОВ

СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Селскохозяйственных угодий

Зоны дачных хозяйств и садоводств

Зоны объектов сельскохозяйственного производства

Зоны огородов

ПРОЧИЕ

ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ

ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

Прибрежные защитные полосы

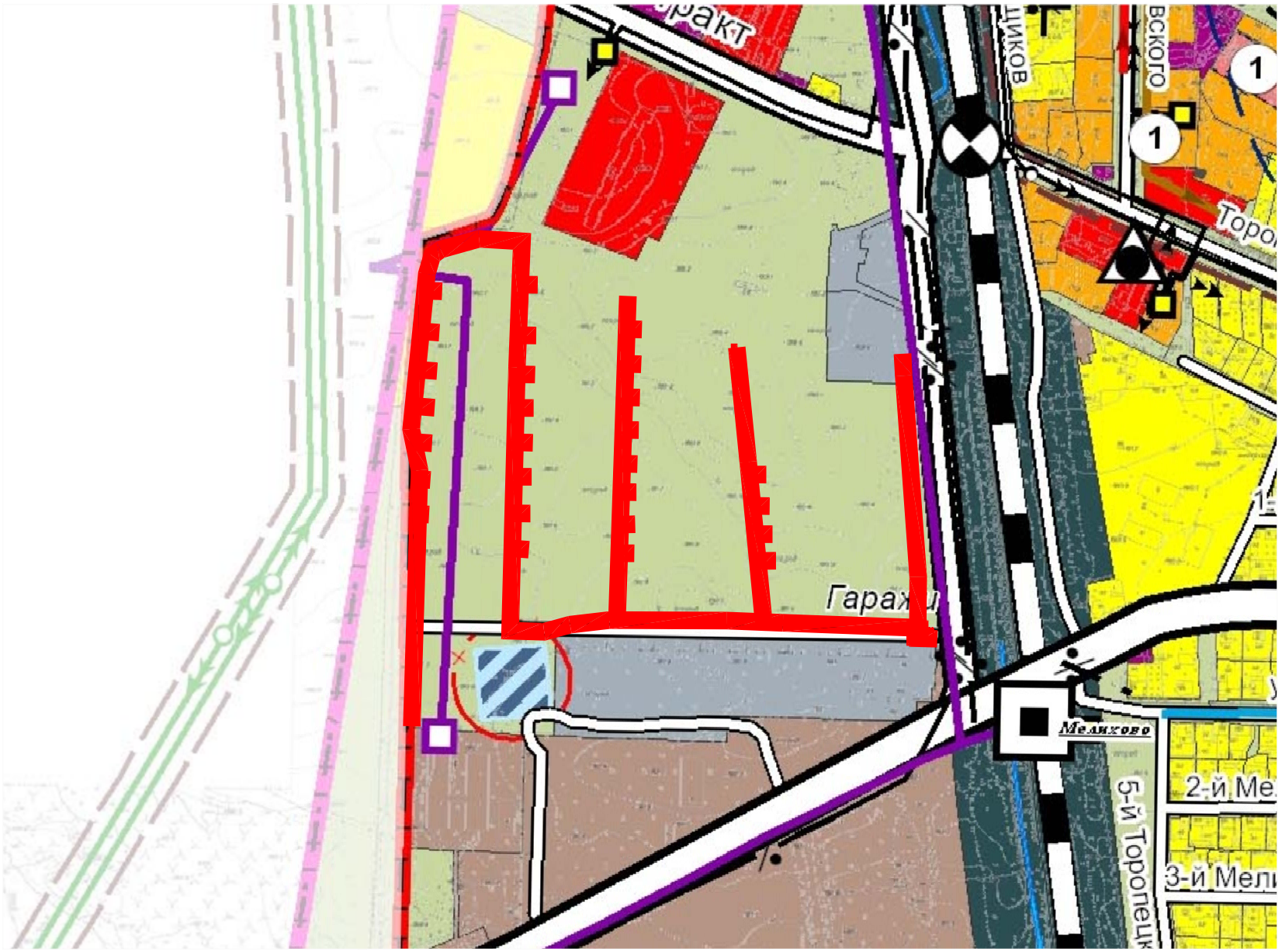
Зоны береговых полос

Водохранные зоны

Зоны 1 % подтопления территории

Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов

Санитарно-защитные зоны транспортных коммуникаций



Система координат: МСК-69

						Проект планировки территории		
						Заказчик: Администрация города Ржева Тверской области		
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подп.	Дата			
Ген.директор		Кашин В.В.				1.2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Заказ	Лист	Листов
							9/2016-ПТ	1	1
Исполнитель		Кашин В.В.				М 1:5000	ООО "Основание" г. Тверь		

1.2.3. Схема границ зон с особыми условиями использования территорий

С

Ю

Условные обозначения:

- зона планируемого размещения объекта;

ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

Н-1 Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов

Н-2 Санитарные разрывы от транспортных коммуникаций

Н-3 Санитарные разрывы от инженерных коммуникаций

Н-4 Охранная зона объектов инженерной инфраструктуры

Н-5 Водохранные зоны

Н-6 Прибрежные защитные полосы

Н-7 Береговые полосы

Н-8 Зона санитарной охраны источников водоснабжения 1 пояса

Н-9 Санитарно-защитная полоса водоводов

ПРОЧИЕ ОГРАНИЧЕНИЯ

Н-10 Зона затопления паводковыми водами 1 % обеспеченности

Зоны охраны объектов культурного наследия

Территория объекта культурного наследия (Т ОКН)

Охранная зона (ОЗ)

Зона регулирования застройки 1 (ЗР1)

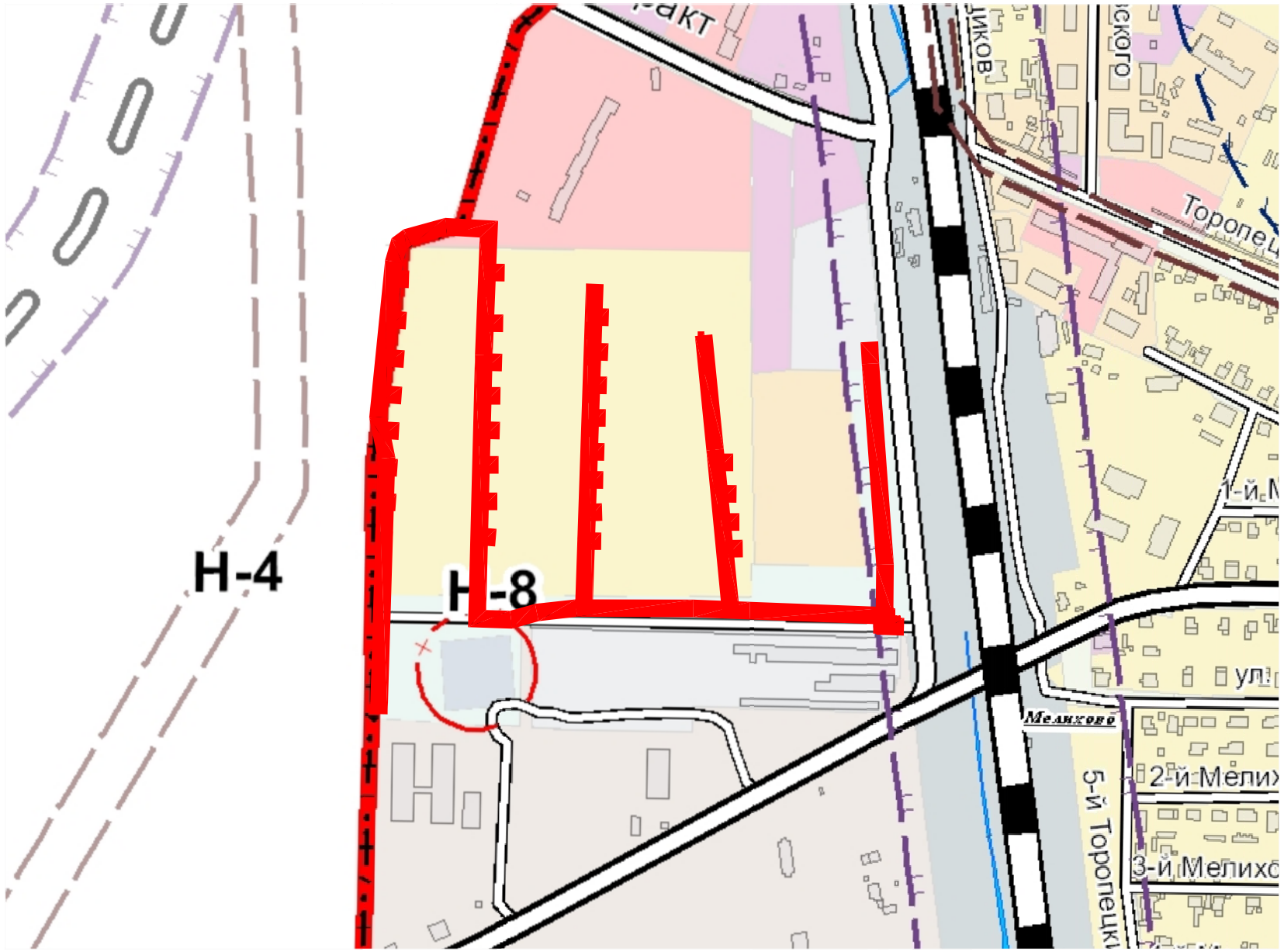
Зона регулирования застройки 2 (ЗР2)

Зона регулирования застройки 3 (ЗР3)

Зона регулирования застройки 4 (ЗР4)

Зона охраняемого природного ландшафта 1 (ЗЛ1)

Зона охраняемого природного ландшафта 2 (ЗЛ2)



Система координат: МСК-69

						Проект планировки территории		
						Заказчик: Администрация города Ржева Тверской области		
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подп.	Дата			
Ген.директор		Кашин В.В.				1.2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Заказ	Лист	Листов
							9/2016-ПТ	1	1
Исполнитель		Кашин В.В.				М 1:5000	ООО "Основание" г. Тверь		

С

Ю

1.2.4. Схема размещения инженерных сетей и сооружений

Условные обозначения:

- зона планируемого размещения объекта;

ОБЪЕКТЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

сущ.

Теплоснабжение
- Котельная
- Теплосеть

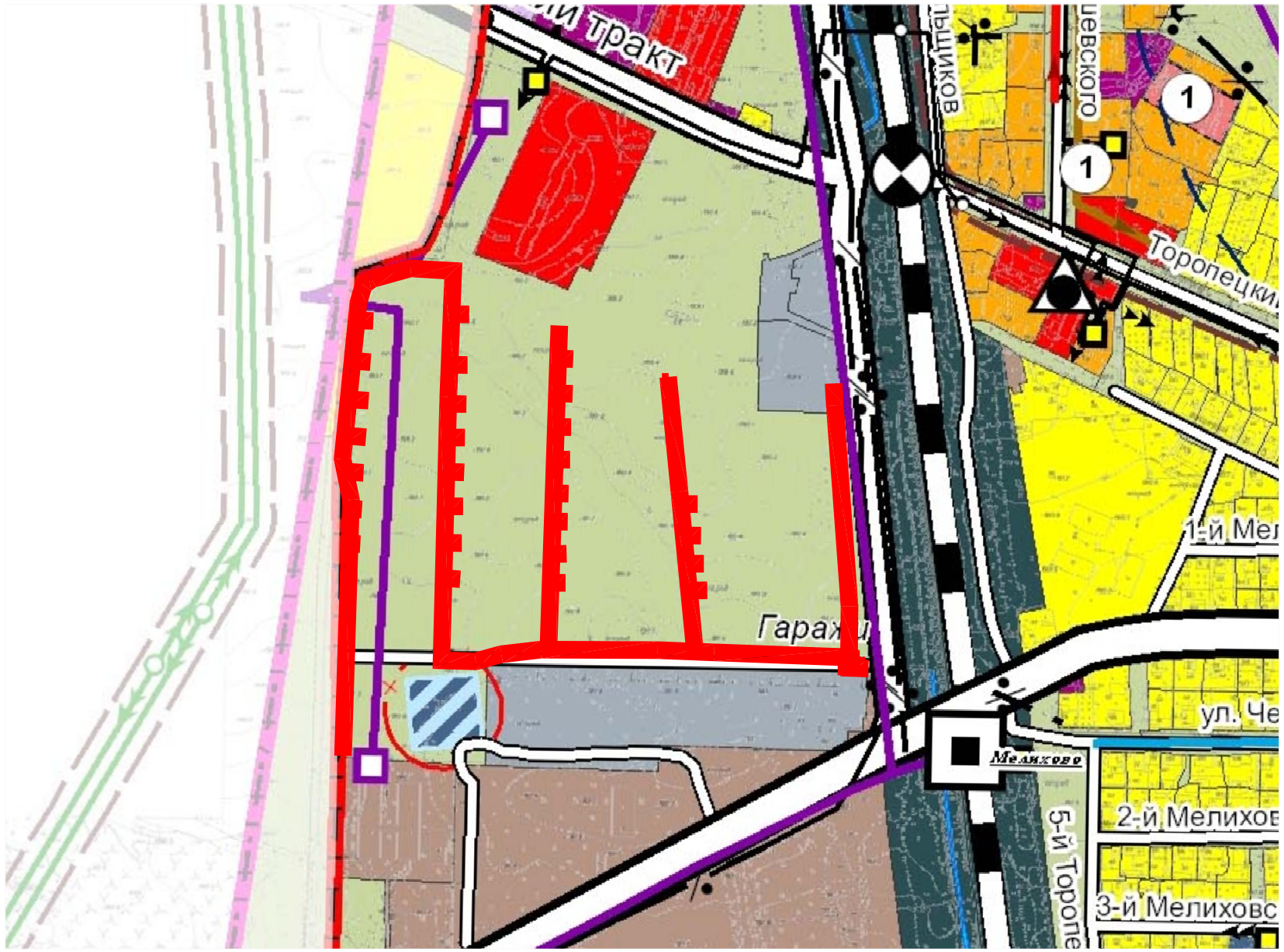
Газоснабжение
- ГРС
- ГРП
- Межпоселковый газопровод
- Магистральный газопровод и газопроводы-отводы

Водоснабжение
- Водопроводные очистные сооружения
- Водозаборный узел
- Поверхностный водозабор
- Водозаборная скважина
- Водопроводная насосная станция
- Водопровод

Водоотведение
- Канализационная насосная станция
- Самотечные коллекторы
- Напорные коллекторы
- Выпуск очищенных сточных вод

Электроснабжение
- ПС 110 кВ
- ПС 35 кВ
- РП
- ТП 10/0,4 кВ
- ВЛ 110 кВ
- ВЛ 35 кВ
- ВЛ 10 кВ
- КЛ 10 кВ

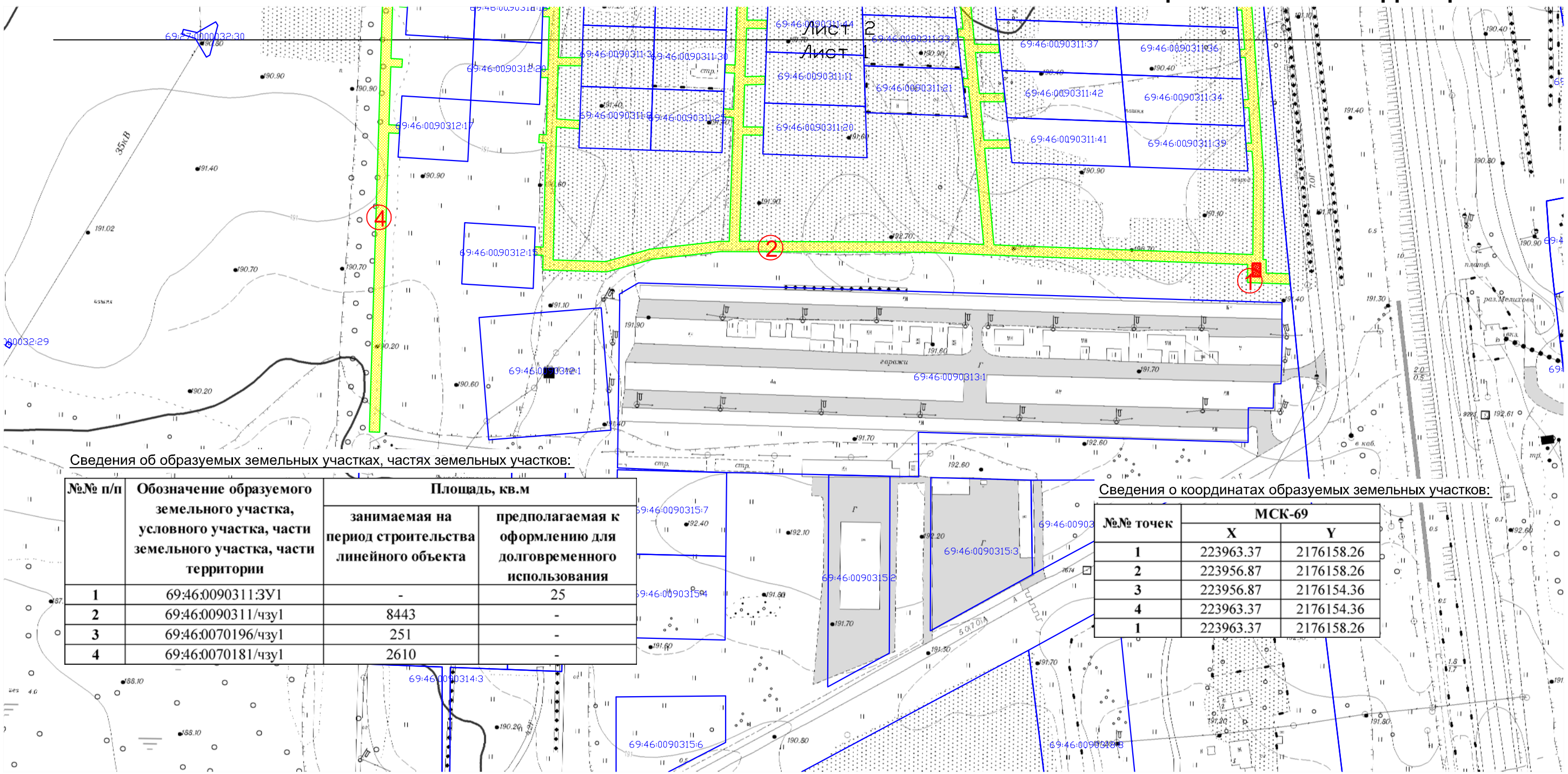
Связь
- Автоматическая телефонная станция(АТС)
- Телевышка, Телевизионный ретранслятор



Система координат: МСК-69

						Проект планировки территории		
						Заказчик: Администрация города Ржева Тверской области		
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подп.	Дата			
Ген.директор		Кашин В.В.				1.2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Заказ	Лист	Листов
							9/2016-ПТ	1	1
Исполнитель		Кашин В.В.				М 1:5000	ООО "Основание" г. Тверь		

2.1. Чертеж межевания территории



Сведения об образуемых земельных участках, частях земельных участков:

№№ п/п	Обозначение образуемого земельного участка, условного участка, части земельного участка, части территории	Площадь, кв.м	
		занимаемая на период строительства линейного объекта	предполагаемая к оформлению для долговременного использования
1	69:46:0090311:ЗУ1	-	25
2	69:46:0090311/чзу1	8443	-
3	69:46:0070196/чзу1	251	-
4	69:46:0070181/чзу1	2610	-

Сведения о координатах образуемых земельных участков:

№№ точек	МСК-69	
	X	Y
1	223963.37	2176158.26
2	223956.87	2176158.26
3	223956.87	2176154.36
4	223963.37	2176154.36
1	223963.37	2176158.26

Условные обозначения:

- границы существующих земельных участков;
- границы образуемых земельных участков;
- границы образуемых частей земельных участков;

69:10:0000025:167 - кадастровые номера существующих земельных участков;

(1) - обозначение образуемых земельных участков, частей земельных участков;

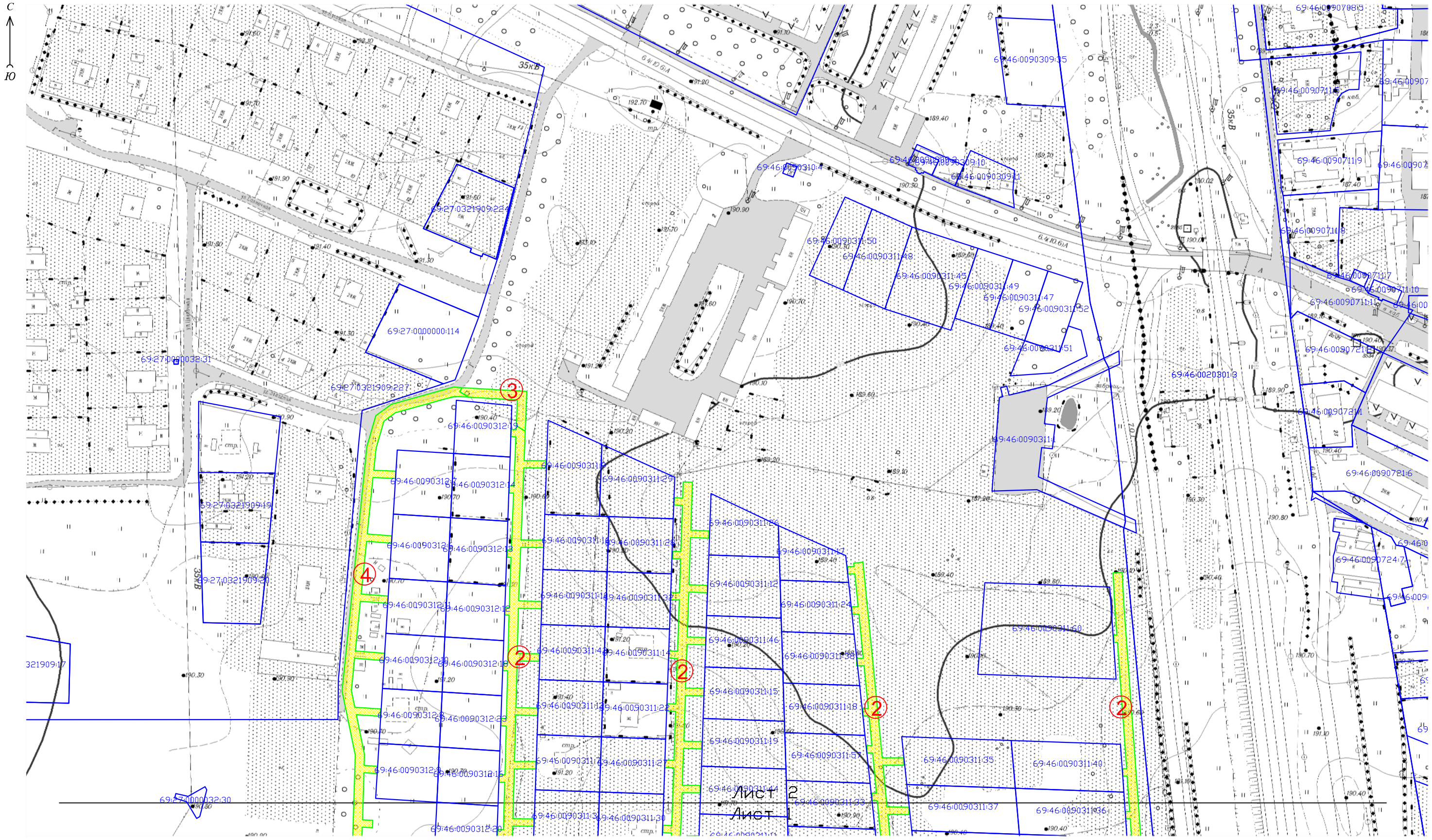
Система координат: МСК-69

Чертеж межевания территории разработан на топографической основе масштаба М 1:2000, выполненной НФП «Геоцентр+» в 2012 г.

Чертеж межевания территории М 1:2000 разработан ООО «Основание», г. Тверь

Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подп.	Дата	Проект межевания территории			
						Заказчик: Администрация города Ржева Тверской области			
Ген.директор		Кашин В.В.				2.1. Чертеж межевания территории	Заказ	Лист	Листов
							9/2016-ПТ	1	2
Исполнитель		Кашин В.В.				М 1:2000	ООО "Основание" г. Тверь		

2.1 Чертеж межевания территории


С
Ю
35кВ
69:27:0000000:114
69:27:0321909:227
69:46:0090309:35
69:46:0090310:4
69:46:0090311:50
69:46:0090311:48
69:46:0090311:45
69:46:0090311:49
69:46:0090311:47
69:46:0090311:52
69:46:0090311:51
69:46:0020301:3
69:46:0090312:9
69:46:0090312:7
69:46:0090312:4
69:46:0090311:29
69:46:0090311:26
69:46:0090311:12
69:46:0090311:24
69:46:0090311:46
69:46:0090311:15
69:46:0090311:18
69:46:0090311:19
69:46:0090311:35
69:46:0090311:40
69:46:0090311:37
69:46:0090311:36
69:46:0090311:44
69:46:0090311:23
69:46:0090311:30
69:46:0090312:20
69:46:0090312:18
69:46:0090312:23
69:46:0090312:22
69:46:0090312:13
69:46:0090312:12
69:46:0090311:22
69:46:0090311:27
69:46:0090311:14
69:46:0090311:32
69:46:0090311:28
69:46:0090311:1
69:46:0090311:2
69:46:0090311:3
69:46:0090311:4
69:46:0090311:5
69:46:0090311:6
69:46:0090311:7
69:46:0090311:8
69:46:0090311:9
69:46:0090311:10
69:46:0090311:11
69:46:0090311:13
69:46:0090311:16
69:46:0090311:17
69:46:0090311:21
69:46:0090311:25
69:46:0090311:31
69:46:0090311:33
69:46:0090311:34
69:46:0090311:38
69:46:0090311:39
69:46:0090311:41
69:46:0090311:42
69:46:0090311:43
69:46:0090311:45
69:46:0090311:47
69:46:0090311:48
69:46:0090311:49
69:46:0090311:50
69:46:0090311:51
69:46:0090311:52
69:46:0090311:53
69:46:0090311:54
69:46:0090311:55
69:46:0090311:56
69:46:0090311:57
69:46:0090311:58
69:46:0090311:59
69:46:0090311:60
69:46:0090311:61
69:46:0090311:62
69:46:0090311:63
69:46:0090311:64
69:46:0090311:65
69:46:0090311:66
69:46:0090311:67
69:46:0090311:68
69:46:0090311:69
69:46:0090311:70
69:46:0090311:71
69:46:0090311:72
69:46:0090311:73
69:46:0090311:74
69:46:0090311:75
69:46:0090311:76
69:46:0090311:77
69:46:0090311:78
69:46:0090311:79
69:46:0090311:80
69:46:0090311:81
69:46:0090311:82
69:46:0090311:83
69:46:0090311:84
69:46:0090311:85
69:46:0090311:86

2.2. Пояснительная записка

Проект межевания территории подготовлен в соответствии с требованиями части 5.1 статьи 43 Градостроительного Кодекса РФ и содержит сведения, необходимые для принятия решения о выдаче разрешения на строительство линейного объекта.

Для подготовки Проекта межевания территории использованы сведения Государственного кадастра недвижимости, сведения Единого Государственного реестра прав.

Проект межевания территории выполнен на топографической подоснове масштаба 1:2000, подготовленной НФП «Геоцентр+» в 2012 г.

Проектные решения представлены в виде Чертежа межевания территории (в масштабе 1:2000).

Прохождение трассы планируется по земельным участкам и землям различных форм собственности и различных правовых режимов. Перечень исходных земельных участков и земель представлен в **Таблице 1**.

Поскольку строительство сооружения будет производиться в сжатые сроки (до одного года), образование отдельных земельных участков в порядке, предусмотренном Законом о государственном кадастре недвижимости, а также их регистрация в ЕГРП в порядке, предусмотренном Законом о государственной регистрации прав, нецелесообразны и осуществляться не будут.

Таблица 1

№№ п/п	Кадастровый номер земельного участка, обозначение земельного участка	Площадь, кв.м	Правообладатель	Вид права
1	69:46:0090311	-	-	Государственная собственность до ее разграничения
2	69:46:0070196	-	-	Государственная собственность до ее разграничения
3	69:46:0070181	-	-	Государственная собственность до ее разграничения

Для строительства сооружения будут использоваться части существующих земельных участков, а также свободные земли из состава земель общего пользования в населенных пунктах.

На период строительства сооружения с собственниками земельных участков (или лицами, исполняющими функции собственников) устанавливаются отношения (возмездные и безвозмездные), допустимые в соответствии с действующим Гражданским и Земельным законодательством (аренда, сервитут, иные соглашения о пользовании).

Правовые отношения с органами государственной власти и органами местного самоуправления предполагается осуществлять в порядке, предусмотренном статьями 39.23, 39.25, 39.26 главы V.3 Земельного Кодекса РФ.

Перечень образуемых участков, частей земельных участков, условных участков приведен в **Таблице 2.**

Таблица 2

№№ п/п	**Обозначение образуемого земельного участка, условного участка, части земельного участка, части территории**	**Площадь, кв.м**	
		занимаемая на период строительства линейного объекта	**предполагаемая к оформлению для долговременного использования**
1	69:46:0090311:ЗУ1	-	25
2	69:46:0090311/чзу1	8443	-
3	69:46:0070196/чзу1	251	-
4	69:46:0070181/чзу1	2610	-

Земельные участки и части земельных участков у правообладателей не изымаются (за исключением занятых надземными элементами сооружения). После осуществления строительства участки приводятся в состояние, пригодное для их использования согласно целевому назначению.

Для эксплуатации сооружения Проектом межевания территории (в соответствии с Таблицей 2) предусматривается формирование **1 (одного)** земельного участка:

- 69:46:0090311:ЗУ1, площадью 25кв.м, расположенного: Тверская обл, г.Ржев, ул.Муравьевский тракт, категория земель «земли населенных пунктов», территориальная зона Ж-3 (застройки индивидуальными жилыми домами), вид разрешенного использования «коммунальное обслуживание», цель использования – размещение ГРПШ, источник образования – земли, находящиеся в государственной собственности до ее разграничения в кадастровом квартале 69:46:0090311.

Сведения о координатах земельных участков, предполагаемых к образованию, приведены в **Таблице 3.**

Таблица 3

№№ точек	**МСК-69**	
	X	**Y**
1	223963.37	2176158.26
2	223956.87	2176158.26
3	223956.87	2176154.36
4	223963.37	2176154.36
1	223963.37	2176158.26

После завершения строительства сооружения, ввода его в эксплуатацию и государственной регистрации права на сооружение, в соответствии с действующим законодательством, необходимо установление зоны с особыми условиями использования территории – охранной зоны газопровода.

В соответствии с Правилами охраны газораспределительных сетей (пункт 7), охранная зона составляет по 2 метра в обе стороны от оси газопровода. При использовании провода-спутника охранная зона составляет 3 метра от оси газопровода со стороны провода-спутника.

На земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения).

После установления охранной зоны, сведения о ней подлежат внесению в Государственный кадастр недвижимости в порядке, предусмотренном Законом о государственном кадастре недвижимости.