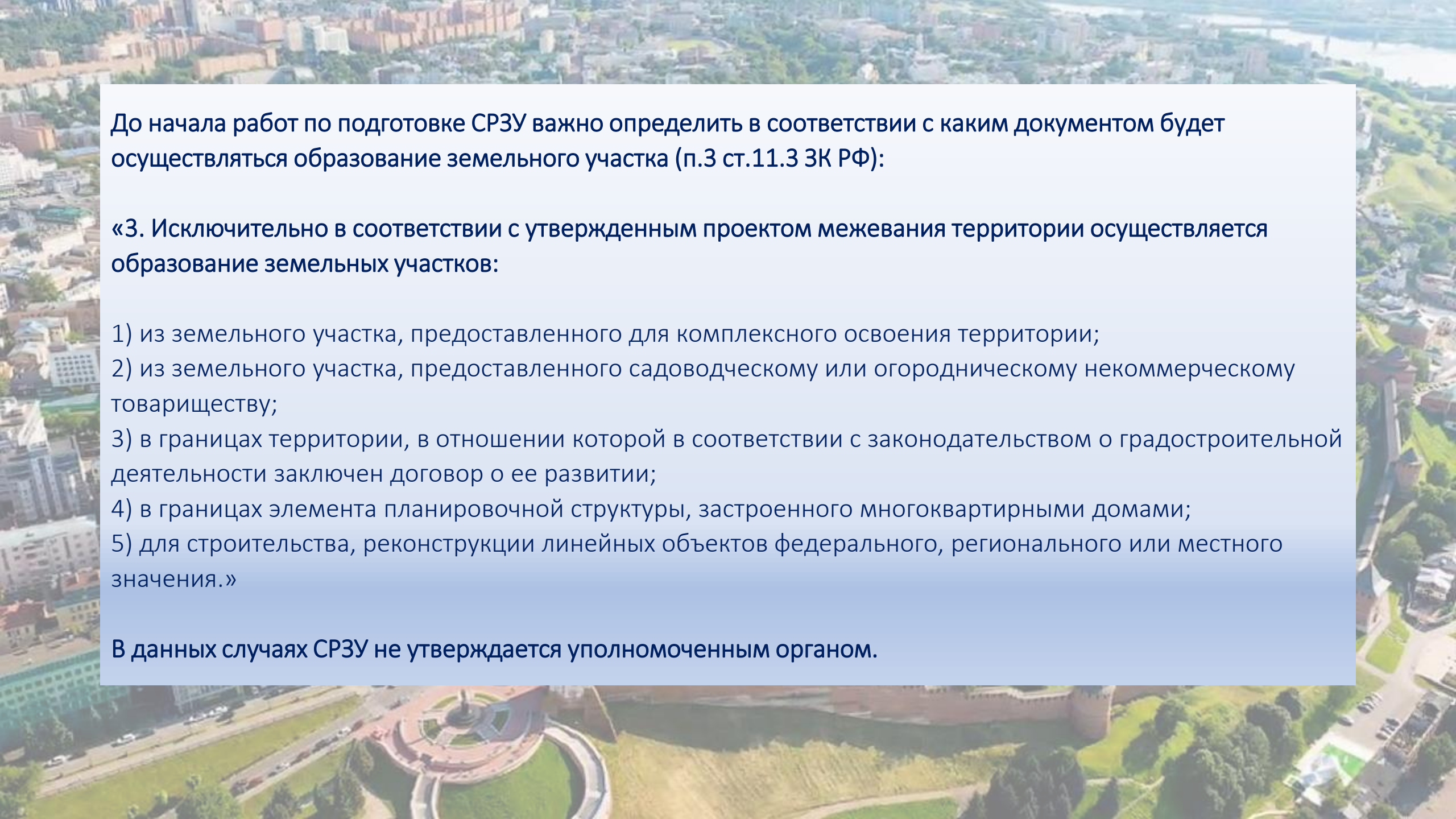


Часто встречающиеся ошибки при подготовке схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории



Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории или земельных участков на кадастровом плане территории (далее - СРЗУ) представляет собой изображение границ образуемого земельного участка или образуемых земельных участков на кадастровом плане территории (п.1 ст.11.10 ЗК РФ).



До начала работ по подготовке СРЗУ важно определить в соответствии с каким документом будет осуществляться образование земельного участка (п.3 ст.11.3 ЗК РФ):

«3. Исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков:

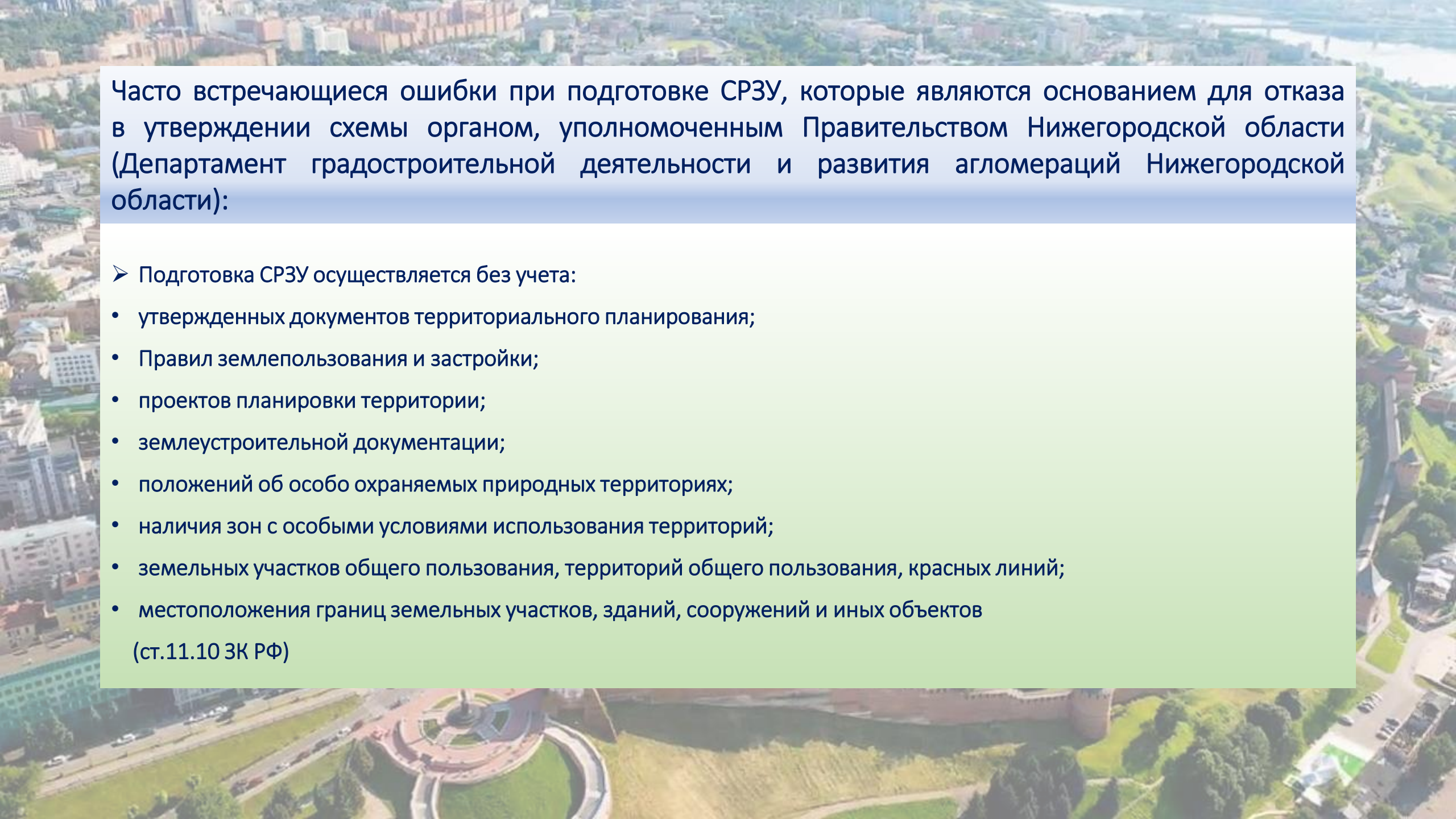
- 1) из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории;
- 2) из земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу;
- 3) в границах территории, в отношении которой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности заключен договор о ее развитии;
- 4) в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами;
- 5) для строительства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения.»

В данных случаях СРЗУ не утверждается уполномоченным органом.



Требования к подготовке СРЗУ утверждены:

- **Приказом Минэкономразвития РФ от 27.11.2014 № 762** (с изменениями) «Об утверждении требований к подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории и формату схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории в форме электронного документа, формы схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, подготовка которой осуществляется в форме документа на бумажном носителе»;
- **Приказом Росреестра от 27.03.2017 № П/0152** «Об организации работ по размещению на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» XML-схемы, используемой для формирования XML-документа - схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории в форме электронного документа»;
- **Земельным кодексом Российской Федерации** (далее ЗК РФ)




Часто встречающиеся ошибки при подготовке СРЗУ, которые являются основанием для отказа в утверждении схемы органом, уполномоченным Правительством Нижегородской области (Департамент градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области):

- Подготовка СРЗУ осуществляется без учета:
 - утвержденных документов территориального планирования;
 - Правил землепользования и застройки;
 - проектов планировки территории;
 - землеустроительной документации;
 - положений об особо охраняемых природных территориях;
 - наличия зон с особыми условиями использования территорий;
 - земельных участков общего пользования, территорий общего пользования, красных линий;
 - местоположения границ земельных участков, зданий, сооружений и иных объектов
- (ст.11.10 ЗК РФ)

Часто встречающиеся ошибки при подготовке СРЗУ, которые являются основанием для отказа в утверждении схемы органом, уполномоченным Правительством Нижегородской области (Департамент градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области):

- Схемы расположения земельных участков, образуемых путем раздела, объединения, выдела, перераспределения земельных участков, находящихся в муниципальной собственности или в собственности Российской Федерации направлены на утверждение в неуполномоченный орган - департамент градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области (пп.1. п.1 ст.7.1 Закона Нижегородской области от 13.12.2005 № 192-3).
- Расположение в границах образуемого земельного участка (на котором расположены здание, сооружение собственника, правообладателя, обратившегося за утверждением СРЗУ):
 - границ здания, сооружения полностью или частично за пределами границ образуемого земельного участка;
 - иного объекта недвижимого имущества, на который отсутствуют правоустанавливающие документы.(п.3 ст.7.1 Закона Нижегородской области от 13.12.2005 № 192-3; пп.3. п.16 ст.11.10, п.1 ст.39.20 ЗК РФ)
- Разрешенное использование образуемого земельного участка не соответствует целям использования такого земельного участка, указанным в заявлении о предоставлении земельного участка (пп.2 п.1 ст.7.1 Закона Нижегородской области от 13.12.2005 № 192-3) или назначению объекта капитального строительства, расположенного в границах земельного участка (пп.1 п.5 ст.1 ЗК РФ).
- Границы земельного участка в составе СРЗУ и указанного в заявлении об утверждении СРЗУ, подлежат уточнению на основании межевого плана в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (пп.3 п.1. ст.7.1 Закона Нижегородской области от 13.12.2005 № 192-3). Утверждение СРЗУ в данном случае не требуется.



Часто встречающиеся ошибки при подготовке СРЗУ, которые являются основанием для отказа в утверждении схемы органом, уполномоченным Правительством Нижегородской области (Департамент градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области):

- Расположение в границах образуемых земельных участков водных объектов (п.2 ст.102 ЗК РФ).
- Некорректное наименование вида разрешенного использования (цели использования) земельного участка, не соответствующее градостроительному регламенту соответствующей территориальной зоны (п.2 ст.11.10 ЗК РФ).
- Образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон (п.7 ст. 11.9 ЗК РФ).
- Разработка СРЗУ с нарушением требований п.6 ст.11.9 ЗК РФ.

Образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные ЗК РФ и федеральными законами (пп.3 п.16 ст.11.10 ЗК РФ).

- Расположение земельного участка, образование которого предусмотрено СРЗУ, в границах территории, для которой утвержден проект межевания территории (пп.5 п.16 ст.11.10 ЗК РФ).
- Образование земельных участков с необоснованными площадью и конфигурацией границ земельного участка, для предоставления без торгов собственнику здания, сооружения, расположенного в границах земельного участка (п.6 ст.11.9, п.1 ст.39.20 ЗК РФ).

Часто встречающиеся ошибки при подготовке СРЗУ, которые являются основанием для отказа в утверждении схемы органом, уполномоченным Правительством Нижегородской области (Департамент градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области):

- Отсутствие согласования СРЗУ с Департаментом лесного хозяйства Нижегородской области в случаях, определенных законодательством, когда земельные участки расположены вне границ населенного пункта, в том числе на территории, смежной с землями лесного фонда (ст.3.5 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ (с изменениями) «О введении в действие Земельного кодекса РФ»).
- СРЗУ, подготовка которой обеспечена юридическим лицом, представлена на утверждение в форме документа на бумажном носителе. Необходимо предоставлять схему в форме электронного документа, формируемого в виде файлов в формате XML, созданных с использованием XML-схем, размещаемых на официальном сайте Росреестра. Графическая информация формируется в виде файла в формате PDF (Приказ Росреестра от 27.03.2017 № П/0152, п.9, п.12 ст.11.10 ЗК РФ).
- При описании границ земельного участка, который имеет внутренние границы (вкрапленные контуры), порядок обхода точек контуров не соответствует требованиям п.2.4 Приказа Росреестра от 27.03.2017 № П/0152: «Сначала приводится описание границ внешнего контура, за ним должны быть описаны внутренние контуры. При этом порядок обхода точек внешнего контура должен соответствовать направлению против часовой стрелки, а внутренних контуров - по часовой стрелке» (п.12, пп.1 п.16 ст.11.10 ЗК РФ).
- При описании границ земельных участков в случае, если предусматривается образование двух и более земельных участков, не указываются их условные номера (Приказ Минэкономразвития РФ от 27.11.2014 № 762, п.1, п.12 ст.11.10 ЗК РФ).
- В СРЗУ отсутствуют обременения в части беспрепятственного доступа через образуемые земельные участки к вкрапленным землям, земельным участкам, при их наличии (п.6 ст.11.9, пп.3 п.16 ст.11.10 ЗК РФ).

Рекомендуемая форма
схемы расположения
земельного участка
на кадастровом плане
территории,
образуемого
из неразграниченных
земель

Утверждена:
приказом департамента градостроительной деятельности и
развития агломераций Нижегородской области
от _____ № _____

Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории

Условный номер земельного участка: –					
Площадь земельного участка: 203 кв.м.					
Список координат точек границы образуемого земельного участка приведен на листе 2					
1. Земельный участок в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа город Шахунья Нижегородской области (утвержденными решением Совета депутатов городского округа город Шахунья Нижегородской области от 28.09.2018 г. № 19-5), расположен в территориальной зоне обслуживания и деловой активности местного значения (Ц-2).					
2. При использовании земельного участка обеспечить беспрепятственный доступ владельцам инженерных коммуникаций для обслуживания и ремонта.					
3. Категория земель – земли населенных пунктов.					
4. Разрешенное использование – офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний.					
5. Доступ к вновь образуемому земельному участку осуществляется через земли общего пользования.					

КК № 52:03:0060022

М 1:4000

Условные обозначения:

- граница кадастрового квартала
- граница образуемого земельного участка
- граница земельного участка, учтенного в ЕГРН
- граница объекта недвижимости, учтенного в ЕГРН
- кадастровый номер квартала
- 57 — обозначение земельного участка, учтенного в ЕГРН
- 993 — обозначение объекта недвижимости, учтенного в ЕГРН

Заказчик	Иванов И.И.				
Адрес	Нижегородская область, городской округ г.Шахунья, с. _____, ул. _____, д. ____				
Основание	Обращение Иванова И.И.				
Схема подготовлена	Общество с ограниченной ответственностью « _____ »				
Директор	Петров П.П.	подпись	Архивный номер	Лист	Листов
Исполнитель	Сидоров С.С.	подпись		1	2

Ситуационный план

М 1:500

Условные обозначения:

- граница образуемого земельного участка
- граница земельного участка, учтенного в ЕГРН
- граница объекта недвижимости, учтенного в ЕГРН
- обозначение точки образуемого земельного участка
- наименование улицы
- обозначение участка, учтенного в ЕГРН
- обозначение объекта недвижимости, учтенного в ЕГРН
- санитарно-защитная зона II класса опасности (СЗЗ-500м)
- санитарно-защитная зона IV класса опасности (СЗЗ-100м)

ул. Мелиоративная

57

1157

1148

1006

1158

1199

993

157

373

374

375

376

377

378

383

406

424

46

623

988

М 1:500

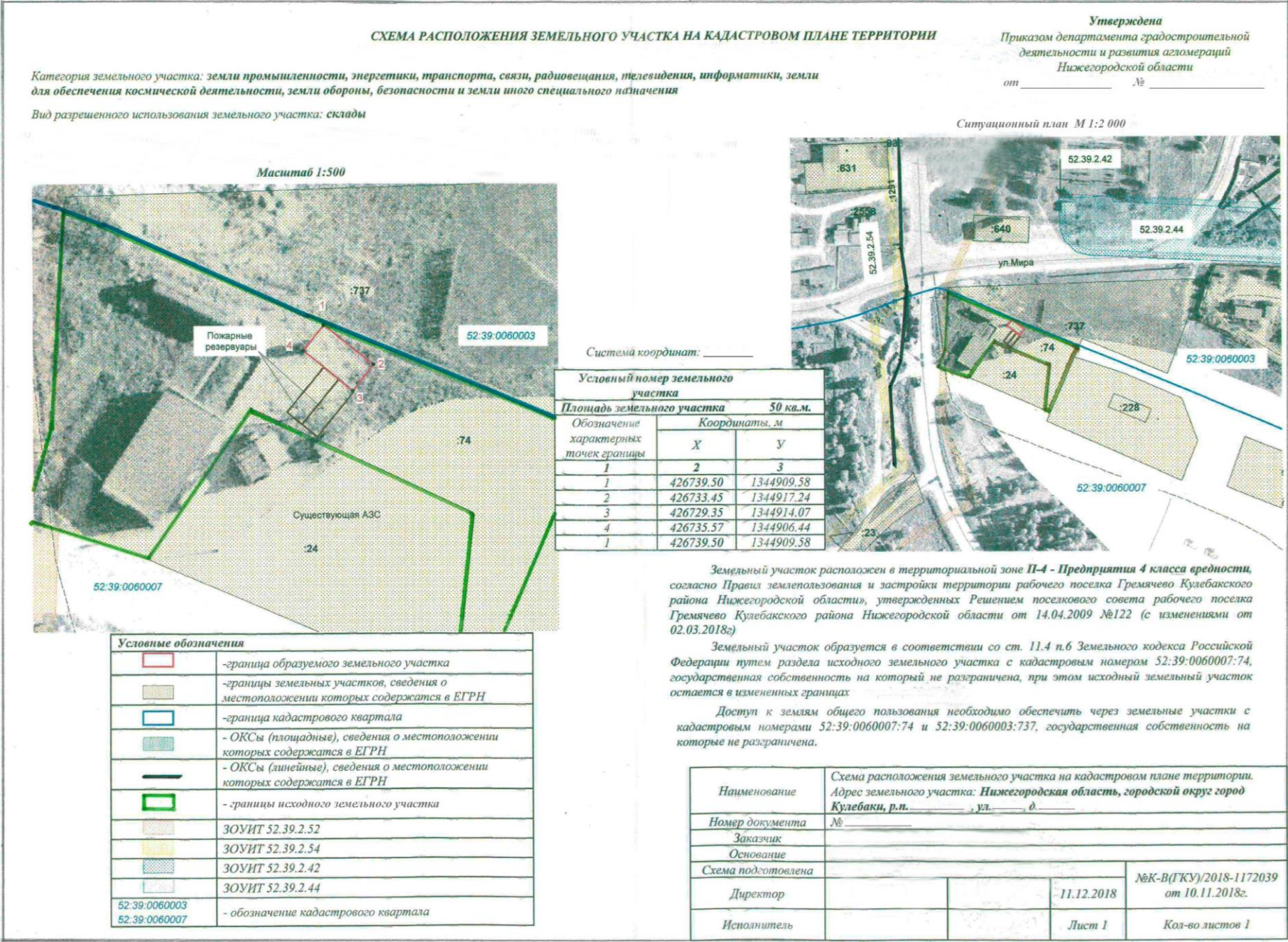
Система координат: ...

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	689175.45	3179618.46
2	689185.86	3179624.42
3	689179.30	3179635.87
4	689178.16	3179635.87
5	689175.07	3179638.32
6	689166.77	3179633.57
1	689175.45	3179618.46

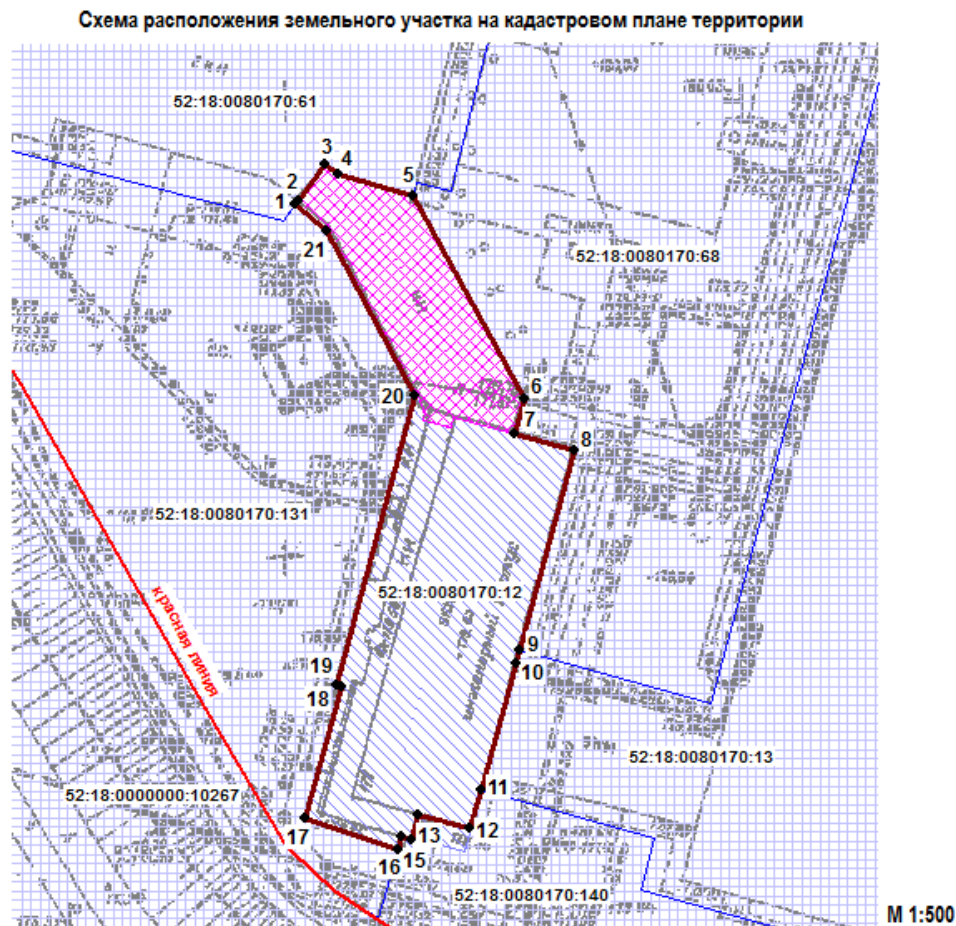
Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории, расположенного: _____, ул. _____, _____

Лист	Листов
2	2

Рекомендуемая форма схемы
расположения земельного
участка на кадастровом плане
территории, образуемого путем
раздела земельного участка



Рекомендуемая форма схемы
расположения земельного участка
на кадастровом плане территории,
образуемого путем
перераспределения
земельного участка



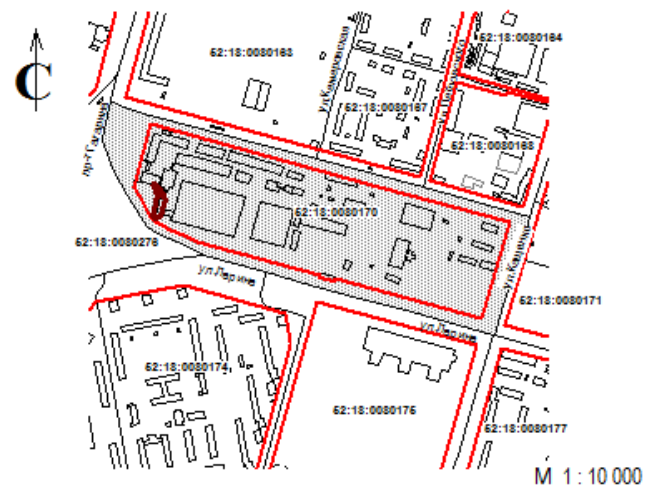
Площадь земельного участка 1140 м2		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	-5561	-1099
2	-5561	-1099
3	-5557	-1096
4	-5558	-1094
5	-5560	-1086
6	-5583	-1074
7	-5587	-1075
8	-5588	-1068
9	-5610	-1074
10	-5612	-1075
11	-5626	-1078
12	-5630	-1080
13	-5628	-1085
14	-5631	-1086
15	-5631	-1087
16	-5632	-1088
17	-5625	-1098
18	-5614	-1094
19	-5614	-1094
20	-5582	-1086
21	-5564	-1096

Земельный участок в соответствии с Правилами землепользования и застройки г.Н.Новгорода, утвержденными приказом Департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 30.03.2018 № 07-01-06/22 (с изменениями), расположен в зоне многофункциональной общественной застройки, коммунально-обслуживающих функций, административно-производственных объектов, мелко-оптовой и оптовой торговли, крупных рынков городского и местного значения, малого бизнеса, преимущественно ориентированные на автомобилистов (ТО-3).






Земельный участок расположен в границах санитарного разрыва вдоль стандартных маршрутов взлета и посадки воздушных судов (ОАО "Международный аэропорт Нижний Новгород") зона "А".

При использовании земельного участка обеспечить беспрепятственный доступ владельцам инженерных коммуникаций для обслуживания и ремонта.

Система координат: ... Категория земель: ...



Условные обозначения

- | | |
|---|--|
|  | границы образуемого земельного участка |
|  | земельные участки, учтенные в государственном кадастре недвижимости |
|  | кадастровый квартал |
|  | границы земельного участка, находящегося в государственной собственности (кадастровый номер 52:18:0080170:12), подлежащего перераспределению |
|  | земли, находящиеся в государственной собственности до разграничения, подлежащие перераспределению |

Утверждена
приказом департамента градостроительной деятельности
и развития агломераций Нижегородской области

OT _____ No _____

Наименование	Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории, по адресу: г.Нижний Новгород, ... район, проспект ..., д. ...		
Заказчик	Сидоров С.С.		
Схема подготовлена	Общество с ограниченной ответственностью "..."		2019г.
Генеральный директор	подпись	Иванов И.И.	Архивный номер 0457-НТ
Исполнитель	подпись	Петров П.П.	Лист 1
			Листов 1