

Методические рекомендации по утверждению схем расположения земельных участков на кадастровом плане территории

Приложением № 2 к приказу Минэкономразвития России от 27.11.2014 № 762 утверждена форма схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, подготовка которой осуществляется в форме документа на бумажном носителе.

Представляемая на утверждение схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории должна соответствовать вышеуказанной форме, в том числе включать все обозначенные реквизиты документа:

Утверждена

(наименование документа об утверждении, включая
наименования органов государственной власти или
органов местного самоуправления, принявших
решение об утверждении схемы или подписавших
соглашение о перераспределении земельных
участков)

☆ _____ от _____ N _____

Схема расположения земельного участка или земельных
участков на кадастровом плане территории

Условный номер земельного участка <1> _____		
Площадь земельного участка <2> _____ м ²		
Обозначение характерных точек границ	Координаты <3>, м	
	X	Y
1	2	3
Масштаб 1: _____		
Условные обозначения:		

1.1 Реквизит «гриф утверждения» не заполняется

Сведения о наименовании вида документа, дата, номер документа об утверждении, наименование уполномоченного органа подлежат заполнению в рамках рассмотрения заявления о предоставлении муниципальной услуги, в случае принятия уполномоченным органом решения об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории (далее – СРЗУ на КПТ).

1.2	Реквизит «наименование документа»
	Указанный реквизит не требует дополнения какими-либо сведениями.
1.3	Реквизит «условный номер земельного участка»
	<p>Сведения об условном номере образуемого земельного участка подлежат отображению в соответствующей графе в случае, если предусматривается образование <u>двух и более</u> земельных участков.</p> <p>Если СРЗУ на КПТ предусматривает образование земельного участка (в том числе в случаях образования одного земельного участка путем раздела исходного земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, подлежащего сохранению в измененных границах) графа «условный номер земельного участка» не подлежит заполнению.</p> <p>Правила формирования условного номера земельного участка предусмотрены пунктом 8 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, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 27.11.2014 № 762 (далее – Требования):</p> <ol style="list-style-type: none">1) если схемой расположения земельного участка предусматривается образование из земельного участка двух и более земельных участков, условный номер образуемого участка включает в себя кадастровый номер земельного участка, из которого предусматривается образование земельных участков, обозначение образуемого участка в виде заглавных букв "ЗУ" и порядкового номера образуемого участка в пределах определенной схемы расположения земельного участка, записанного арабскими цифрами.2) в случае образования двух и более земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или путем перераспределения земельных участков условный номер включает в себя кадастровый номер кадастрового квартала, в котором образуемый земельный участок расположен целиком, обозначение образуемого участка в виде заглавных букв "ЗУ" и порядкового номера образуемого участка в пределах определенной схемы расположения земельного участка, записанного арабскими цифрами. <p>Разделитель составных частей условного номера - двоеточие (знак ":").</p>

	<p>Если схемой расположения земельного участка предусматривается образование двух и более земельных участков, сведения о каждом образуемом земельном участке, за исключением графической информации, приводятся в схеме расположения последовательно. Графическая информация приводится в отношении всех образуемых земельных участков (пункт 11 Требований).</p>
1.4	Реквизит «площадь земельного участка»
	<p>Площадь образуемого земельного участка приводится с округлением до 1 квадратного метра.</p> <p>На практике при представлении СРЗУ на КПТ, предусматривающих образование земельных участков путем раздела, объединения, часто дополнительно в условных обозначениях приводят сведения о площади как образуемых, так и исходных земельных участков. При указании данных сведений необходимо обратить внимание, что разница или сумма площадей образуемых земельных участков должна соответствовать площади исходного земельного участка.</p>
1.5	Реквизиты «обозначение характерных точек границ», «координаты»
	<p>Характерные точки границ подлежат обозначению с использованием арабских цифр в последовательном приведении.</p> <p>Список координат характерных точек границ приводится в отношении каждого образуемого в соответствии со схемой расположения земельного участка в системе координат, применяемой при ведении государственного кадастра недвижимости.</p> <p>Координаты указываются с округлением до 0,01 метра.</p> <p>В целях соблюдения требования об описании замкнутого контура границы, в котором первая и последняя характерные точки должны совпадать, контур должен начинаться с точки 1 и заканчиваться точкой 1.</p> <p>Последовательность обозначения точек и координат характерных точек границ территории должна образовывать соответствующий рисунок контура границ образуемого земельного участка, приведенного в графической части СРЗУ на КПТ.</p>
1.6	Реквизит «масштаб»
	<p>Необходимо учитывать, что согласно пункту 12 требований качество формируемого документа должно позволять в полном объеме прочитать</p>

	(распознать) графическую информацию.
1.7	Реквизит «условные обозначения»
	Условные обозначения подлежат приведению с учетом отображаемой в СРЗУ на КПП графической информации.
1.8	Графическая информация СРЗУ на КПП
	<p>Графическая информация СРЗУ на КПП должна содержать изображение границ образуемого земельного участка или образуемых земельных участков, изображение границ учтенных земельных участков, в том числе исходных земельных участков, надписи (включая кадастровые номера земельных участков, условные номера образуемых участков, кадастровый номер кадастрового квартала, систему координат), условные обозначения, примененные при подготовке изображения.</p> <p>Схема расположения земельного участка подготавливается на основе сведений государственного кадастра недвижимости об определенной территории (кадастрового плана территории).</p> <p>Графическая часть СРЗУ на КПП должна соответствовать указанному требованию, в том числе содержать актуальные на дату ее представления в уполномоченный орган сведения о поставленных на государственный кадастровый учет объектах недвижимости (изображения их границ с приведением кадастровых номеров).</p> <p>Графическая информация дополняется схематичным отображением границ территорий общего пользования, красных линий, а также местоположения объектов естественного или искусственного происхождения, облегчающих ориентирование на местности (реки, овраги, автомобильные и железные дороги, линии электропередачи, иные сооружения, здания, объекты незавершенного строительства).</p> <p>Приведение достоверных сведений о фактическом состоянии местности (рельефе, расположении проходов, проездов, ограждений и т.д.) облегчает ориентирование и обеспечивает более полную проверку законности и соблюдения требований при образовании испрашиваемого земельного участка, что впоследствии позволяет избежать обжалования принятых уполномоченным органом решений и земельных споров.</p> <p>Согласно пункту 12 Требований графическая информация формируется в виде файла в формате PDF в полноцветном режиме с разрешением не менее 300 dpi, качество которого должно позволять в полном объеме</p>

	<p>прочитать (распознать) графическую информацию. СРЗУ на КПП, представленная в черно-белом исполнении, утверждению не подлежит</p>
	<p>При подготовке СРЗУ на КПП учитываются материалы и сведения, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ утвержденных документов территориального планирования; <p>При определении проектируемого местоположения границ образуемого/изменяемого земельного участка следует учитывать, в том числе сведения Генерального плана Пограничного ГП, Жариковского СП, Сергеевское СП о планируемых к размещению объектах местного значения.</p> <ul style="list-style-type: none">▪ правил землепользования и застройки; <p>При определении проектируемого местоположения границ образуемого/изменяемого земельного участка следует учитывать, в том числе сведения о границах территориальных зон.</p> <p>Приводимые в графической части СРЗУ на КПП границы территориальных зон должны соответствовать сведениям о прохождении таких границ, содержащимся в картах градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки на территории Пограничного муниципального округа.</p> <p>Не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон (пункт 7 статьи 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации).</p> <p>Условные обозначения наименований территориальных зон, в том числе соответствующих надписей в графической части СРЗУ на КПП, рекомендуется приводить в соответствии с Правилами землепользования и застройки Пограничного городского поселения, утвержденными решением Муниципального комитета Пограничного городского поселения от 25.06.2014 № 281, Правилами землепользования и застройки Сергеевского сельского поселения, утвержденные решением Муниципального комитета Сергеевского сельского комитета от 15.07.2014 N 254, Правилами землепользования и застройки Жариковского сельского поселения, утверждёнными решением Муниципального комитета Жариковского сельского поселения от 17.06.2014 № 211 (Ж 1, Ж2, Ж4, Т 4 и т.д.).</p> <p>С учетом установленного территориального зонирования рекомендуется также проверить наличие в градостроительном регламенте территориальной зоны интересующего вида разрешенного использования земельного участка.</p> <p>Градостроительные регламенты территориальных зон установлены</p>

Правилами землепользования и застройки на территории Пограничного муниципального округа, Правилами землепользования и застройки Пограничного городского поселения, утвержденными решением Муниципального комитета Пограничного городского поселения от 25.06.2014 № 281, Правилами землепользования и застройки Сергеевского сельского поселения, утвержденные решением Муниципального комитета Сергеевского сельского комитета от 15.07.2014 N 254, Правилами землепользования и застройки Жариковского сельского поселения, утверждёнными решением Муниципального комитета Жариковского сельского поселения от 17.06.2014 № 211 (доступны к скачиванию на официальном сайте <http://www.pogranichny.ru/> в разделе: Главная / Градостроительство / Градостроительная деятельность/Документы территориального планирования/ Правила землепользования и застройки)

Проверить установленные градостроительным регламентом для интересующего вида разрешенного использования:

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Необходимо отметить, Правилам землепользования и застройки Пограничного городского поселения, утвержденными решением Муниципального комитета Пограничного городского поселения от 25.06.2014 № 281, Правилам землепользования и застройки Сергеевского сельского поселения, утвержденные решением Муниципального комитета Сергеевского сельского комитета от 15.07.2014 N 254, Правилам землепользования и застройки Жариковского сельского поселения, утверждёнными решением Муниципального комитета Жариковского сельского поселения от 17.06.2014 № 211 требования к предельному минимальному и (или) максимальному размеру земельных участков не применяется при образовании земельных участков путем раздела, объединения, выдела из земельных участков, а также перераспределения земельных участков, за исключением случаев, предусмотренных ст. 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации.

- проектов планировки территории;
- землеустроительной документации;
- положения об особо охраняемой природной территории;

Следует учитывать, что несоответствие схемы расположения земельного участка утвержденному проекту планировки территории, землеустроительной документации, положению об особо охраняемой природной территории, является основанием для отказа в утверждении схемы расположения земельного участка (подпункт 4 пункта 16 статьи 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации).

Определить расположение образуемого земельного участка в границах территории, в отношении которой уполномоченным органом принято решение об утверждении документации по планировке территории в части проекта планировки территории возможно посредством информации, размещенной на портале РИСОГД ПК (<https://isogd.primorsky.ru>)

1. в меню «Слой» раскрыть вкладку «Планировка территории» и подключить слой «Границы проектов планировки»;
2. отображенные на местности границы территории выбрать курсором для отображения сведений о наименовании и реквизитах документа, которым утвержден проект планировки.

Ознакомление с содержанием проекта планировки возможно осуществить на официальном сайте уполномоченного органа, принявшего решение об утверждении документации по планировке территории.

На официальном сайте <http://www.pogranichny.ru/> в разделе: Главная / Градостроительство / Градостроительная деятельность / Документы по планировке территорий)

А также посредством поиска нормативного правового акта по соответствующим реквизитам

(на официальном сайте <http://www.pogranichny.ru/> в разделе: Главная / Все Документы / НПА)

- о зонах с особыми условиями использования территории;

Определить расположение земельного участка в границах зон с особыми условиями использования территории возможно посредством информации о ЗОУИТ на публичной кадастровой карте (<https://pkk.rosreestr.ru>)

1. В меню публичной кадастровой карты выбрать вкладку «Слой», «Общедоступные сведения, содержащиеся в ЕГРН», подключить слой «Зоны с особыми условиями использования территорий»;
2. В меню публичной кадастровой карты выбрать вкладку «Все объекты в

точке»;

3. На публичной кадастровой карте выбрать курсором интересующий участок;

4. Переключить вкладки всплывающего окна на сведения «Зона с особыми условиями использования территории»

- запрос сведений ИСОГД посредством подачи обращения в Министерство строительства Приморского края

- посредством просмотра информации о ЗОУИТ на карте зон с особыми условиями использования территорий (б.1), входящей в состав материалов по обоснованию генерального плана Генерального плана Пограничного ГП, Жариковского СП, Сергеевское СП (доступна к скачиванию на официальном сайте <http://www.pogranichny.ru/> в разделе: Главная / Градостроительство / Градостроительная деятельность / Документы территориального планирования)

Проверить установленные действующим законодательством Российской Федерации для выявленных ЗОУИТ ограничения по использованию земельного участка в контексте предполагаемых целей использования.

- о земельных участках общего пользования и территориях общего пользования, красных линиях;

Согласно пункту 11 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

В графической части СРЗУ на КПТ, условных обозначениях осуществлять приведение сведений о красных линиях рекомендуется в случае их установления утвержденными документами территориального планирования, сведениям региональной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности Приморского края.

Определить сведения о наличии установленных красных линий возможно в том числе посредством информации, размещенной на портале ИСОГД ПК (<https://isogd.primorsky.ru>)

В меню «Слои» раскрыть вкладку «Планировка территории» и подключить слой «Красные линии»

- о местоположении границ земельных участков,
- о местоположении зданий, сооружений (в том числе

	<p>размещение которых предусмотрено государственными программами Российской Федерации, государственными программами субъекта Российской Федерации, адресными инвестиционными программами), объектов незавершенного строительства.</p> <p>Графическая часть СРЗУ на КППТ должна содержать актуальные на дату ее представления в уполномоченный орган сведения о поставленных на государственный кадастровый учет объектах недвижимости (изображения их границ с приведением кадастровых номеров)</p> <p>Не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости. 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 настоящим Кодексом, другими федеральными законами (пункты 4, 6 статьи 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации).</p>
1.9	Форма СРЗУ на КППТ
	<p>В соответствии с пунктом 9 статьи 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации подготовка схемы расположения земельного участка осуществляется в форме электронного документа.</p> <p>В случае если подготовку схемы расположения земельного участка обеспечивает гражданин в целях образования земельного участка для его предоставления такому гражданину без проведения торгов, подготовка данной схемы может осуществляться по выбору указанного гражданина в форме электронного документа или в форме документа на бумажном носителе.</p> <p>Содержание схемы расположения земельного участка в форме электронного документа должно соответствовать содержанию схемы расположения земельного участка в форме документа на бумажном носителе.</p>