



**МИНИСТЕРСТВО  
ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ  
ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ**

пл. Ленина, 12, г. Воронеж, 394006, тел.(473) 212-73-65, 212-73-89, факс (473) 277-93-00, e-mail: mizo@govvtn.ru

РЗ/04.10.24 № 02-14-0348

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

О направлении информации по  
подготовке схемы расположения  
земельного участка на кадастровом  
плане территории

Ассоциация  
Саморегулируемая организация  
«Межрегиональный союз  
кадастровых инженеров»

ул. Московская, д.195,  
офис 1126  
г. Екатеринбург, 620144

office@sromski.ru

Министерством имущественных и земельных отношений Воронежской области (далее – министерство) в рамках полномочий по распоряжению земельными участками, находящимися в собственности Воронежской области, земельными участками, находящимися в городском округе город Воронеж, право государственной собственности на которые не разграничено, осуществляется предоставление государственной услуги «Утверждение схемы расположения земельных участков (земельных участков, находящихся в собственности Воронежской области, а также земельных участков, расположенных на территории городского округа город Воронеж, государственная собственность на которые не разграничена) на кадастровом плане территории».

Распоряжением Правительства Российской Федерации от 31.01.2017 № 147-р утверждены целевые модели упрощения процедур ведения бизнеса и повышения инвестиционной привлекательности субъектов Российской Федерации, в частности целевая модель «Подготовка документов и осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества».

На 01.01.2024 по фактору «Доля принятых решений об отказе в утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории в общем количестве таких заявлений» целевой модели «Подготовка документов и осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества» значение показателя установлено на уровне 3,5 %.

По состоянию на 01.01.2025 значения данного показателя должно составлять - 3 %.



Министерством был проведен анализ основных ошибок, допускаемых заявителями при подготовке схем расположения земельных участков на кадастровом плане территории, послуживших основанием для принятия решений об отказе в утверждении схем и установлено, что основная часть отказов связана с несоответствием подготовленных кадастровыми инженерами схем расположения земельных участков на кадастровом плане территории требованиям действующего законодательства.

В этой связи министерство информирует о следующем.

Требования 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, утверждены приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 19.04.2022 № П/0148 (далее – Требования).

**Обращаем внимание**, при подготовке схем расположения земельных участков на кадастровом плане территории **необходимо учитывать**:

- территориальные зоны, в пределах которых расположен образуемый земельный участок или образуемые земельные участки.

*Не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков, за исключением земельного участка, образуемого для осуществления пользования недрами, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также водохранилищ, иных искусственных водных объектов.*

- территории общего пользования, красные линии;

*Земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.*

- виды разрешенного использования земельных участков.

*Виды разрешенного использования земельных участков по территориальным зонам городского округа город Воронеж определены в Приложении № 1 к Правилам землепользования и застройки городского округа город Воронеж, утвержденным решением Воронежской городской Думы от 20.04.2022 № 466-V.*

*При этом, разрешенным использованием образуемых земельных участков признается разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки, за исключением случаев, установленных федеральными законами (пункт 3 статьи 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации).*

- охранные зоны сетей инженерно-технического обеспечения;



- зоны с особыми условиями использования территории;
- местоположение объектов недвижимости, расположенных на земельном участке.

*Не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости (пункт 4 статьи 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации).*

Требования к образуемым и измененным земельным участкам предусмотрены статьей 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации.

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 Земельным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами.

**В схеме расположения земельного участка приводятся (пункт 6 Требований):**

- условный номер каждого земельного участка, образуемого в соответствии со схемой расположения земельного участка (в случае, если предусматривается образование двух и более земельных участков);
- проектная площадь каждого земельного участка, образуемого в соответствии со схемой расположения земельного участка;
- список координат характерных точек границы каждого земельного участка, образуемого в соответствии со схемой расположения земельного участка, в системе координат, применяемой при ведении Единого государственного реестра недвижимости;
- 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;
- сведения об утверждении схемы расположения земельного участка.

Форма схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, подготовка которой осуществляется в форме документа на бумажном носителе, определена приложением № 2 к Требованиям.

Кроме того, в соответствии с пунктом 4 статьи 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации, образование земельных участков допускается при наличии в письменной форме согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей исходных земельных участков. Такое согласие не требуется в следующих случаях:

- 1) образование земельных участков из земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и



предоставленных государственным или муниципальным унитарным предприятиям, государственным или муниципальным учреждениям;

2) образование земельных участков на основании решения суда, предусматривающего раздел, объединение, перераспределение или выдел земельных участков в обязательном порядке;

3) образование земельных участков в связи с их изъятием для государственных или муниципальных нужд;

4) образование земельных участков в связи с установлением границ вахтовых и иных временных поселков, созданных до 1 января 2007 года в границах земель лесного фонда для заготовки древесины, и военных городков, созданных в границах лесничеств, лесопарков на землях лесного фонда или землях обороны и безопасности для размещения впоследствии упраздненных воинских частей (подразделений), соединений, военных образовательных организаций высшего образования, иных организаций Вооруженных Сил Российской Федерации, войск национальной гвардии Российской Федерации, органов государственной охраны.

**Основанием для отказа в утверждении схемы расположения земельного участка, согласно пункту 16 статьи 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации, является:**

1) несоответствие схемы расположения земельного участка ее форме, формату или требованиям к ее подготовке, которые установлены в соответствии с пунктом 12 статьи 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации;

2) полное или частичное совпадение местоположения земельного участка, образование которого предусмотрено схемой его расположения, с местоположением земельного участка, образуемого в соответствии с ранее принятым решением об утверждении схемы расположения земельного участка, срок действия которого не истек;

3) разработка схемы расположения земельного участка с нарушением предусмотренных статьей 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации требований к образуемым земельным участкам;

4) несоответствие схемы расположения земельного участка утвержденному проекту планировки территории, землеустроительной документации, положению об особо охраняемой природной территории;

5) расположение земельного участка, образование которого предусмотрено схемой расположения земельного участка, в границах территории, для которой утвержден проект межевания территории, за исключением случаев, установленных федеральными законами;

6) разработка схемы расположения земельного участка, образование которого допускается исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

Исходя из анализа принятых в I квартале 2024 года решений об отказе в утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, кадастровыми инженерами при подготовке схем расположения

земельных участков на кадастровом плане территории были допущены следующие нарушения:

- площадь образуемого земельного участка не соответствовала его координатному описанию (пункт 6 Требований);

- в схеме расположения земельного участка на кадастровом плане территории не были указаны кадастровые номера смежных земельных участков (пункт 6 Требований);

- схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории была подготовлена без учета охранных зон сетей инженерно-технического обеспечения (пункт 4 Требований);

- схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории была подготовлена без картографической подосновы (пункт 7 Требований);

- земельный участок, образование которого предусматривалось схемой расположения земельного участка, располагался в границах территории, для которой утвержден проект межевания территории (подпункт 5 пункта 16 статьи 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации, пункт 4 Требований).

Для получения дополнительной информации рекомендуем обращаться по телефону **(473) 212-73-43** (отдел по оформлению прав на земельные участки юридическим лицам министерства).

Просим Вас довести указанную информацию до кадастровых инженеров, являющихся членами саморегулируемой организации.

Первый заместитель министра



О.А. Эсауленко