



**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@govvrn.ru

1007/2024 № 51-17-20896

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