

# Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории



1 марта 2015 года был принят закон 171-ФЗ «О внесении изменений в земельный кодекс Российской Федерации» (статья 11.10), издан приказ от 27 ноября 2014 г. N 762, в котором регламентируется оформление, а также содержание схемы земельного надела.

## Что такое схема расположения земельного участка и зачем она нужна

Схемой называется план расположения границ земельных участков, которые были образованы совсем недавно, либо произошел процесс перераспределения на кадастровой территории.

Небольшое графическое приложение к распоряжению исполнительного листа. Следует указать в обязательном порядке максимально точное расположение объекта, его площадь, конфигурацию и метраж.

Земельный надел обычно выделяют исходя из основания схемы, эта информация прописана в ст. 11.3 ЗК РФ. Основным приложением выступает решение о дальнейшем выделении участка.

Самое главное – следует предоставить все необходимые данные касательно земельного надела и предварительно позаботиться о том, чтобы согласовать это с владельцем, либо же с муниципальным представителем.

**Вам обязательно пригодится схема земельного участка в**

## **следующих случаях:**

- В процессе образования участка земли, когда гражданин получает возможность стать владельцем территории без участия в аукционах и торгах;
- В процессе образования земельного участка и до непосредственного момента изъятия его из муниципальных нужд;
- Когда происходил процесс образования земельного надела, который располагался на просторах государственной либо же муниципальной собственности. Каждая из этих операций проводится благодаря процедуре раздела земли юрлицам или физическим объектам, на праве аренды либо же согласно безвозмездному пользованию ресурсами;
- В процессе образования земли, когда происходит перераспределение территориальной собственности гражданина. Обычно между собой люди имеют данную процедуру как прирезок к земельному участку, который уже есть;
- Подобные схемы необходимы, чтобы получить разрешение на проведение процедуры строительства.

В каких-либо иных случаях данные территориальные объекты выделяются из муниципальных и государственных земель и согласно принятым правилам планировки, либо же так называемому межеванию земли.

**Непосредственный процесс подготовки земельного надела представлен в форме электронного документа, либо же вы можете воспользоваться услугами официального портала федерального органа, который уполномочен в области кадастровых вопросов недвижимости. Требования к подготовке схемы изложены в Приказе Министерства экономического развития РФ от 27 ноября 2014 г. N 762.**

**Процесс подготовки схемы во многом учитывает территориальное расположение земли, в частности такие важные нюансы как:**

- Бумаги территориального планирования следует утвердить заранее;
- Каждое из правил застройки было соблюдено;
- На рассмотрение представлены проекты землеустроительной документации и планировки объекта;
- Положения об охраняемой территории были перечислены;
- Была указана информация о зонах, с конкретными отметками о том, как именно следует использовать территориальную собственность;
- Сведения о земельных наделах, которые находятся в общем пользовании;
- Территориальные субъекты, которыми имеют право пользоваться все;
- Красные линии;
- Детальная информация о том, где именно расположены земельные границы;
- Точный перечень сооружений и зданий, в том числе и согласно общему размещению на основе так называемых государственных программ страны, различных субъектов и адресных инвестиционных программ, в том числе и объектов незавершенного строительства.

Необходимо в обязательном порядке обратить внимание на то, что приказ не содержит прямые указания на необходимость провести топографическую съемку каждого отдельного сооружения либо же объектов незавершенного строительства.

Не существует указаний, которые бы позволили согласовать данную схему с несколькими сетевыми компаниями, объекты которых входят в категорию линейных и могут состоять на кадровом учете. Этой информацией владеют и распоряжаются исключительно сетевые компании.

Со своей стороны следует сделать топографическую съемку, согласовав в дальнейшем схему с иными сетевыми компаниями. Во избежание неприятных сюрпризов в процессе проведения данной процедуры строительство этот важный нюанс следует учесть.

К примеру, был обнаружен на участке газопровод и пока проводится строительство, у владельца есть все шансы провести процедуру оформления охранной зоны. Гражданин лишается в автоматическом порядке права на эксплуатацию.

Любые дополнительные работы могут привести к увеличению стоимости подготовки схемы, тогда у вас есть шансы по максимуму обезопасить свой земельный участок.

**В схеме должна быть отображена полная информация:**

- Об условных знаках, каждого отдельного участника. Вероятнее всего они были образованы в соответствии со схемой расположения земельного надела, которая была предъявлена ранее. При таком раскладе предусматривается образование одновременно нескольких земельных фрагментов;
- О проектной стоимости каждого отдельного земельного фрагмента, который был ранее образован в соответствии со схемой своего непосредственного расположения;
- Представлен точный список координат с несколькими ключевыми точками, а также границами каждого отдельного земельного надела, который позволяет образовать систему координат;
- Границы каждого земельного надела могут быть представлены в нескольких вариантах с различными надписями. В эту категорию включены так называемые кадастровые номера с различными земельными участками, а также общие условные номера отдельных земельных фрагментов, которые ранее были образованы. В эту категорию следует включать номер кадастрового квартала и общую схему координат с разными условными обозначениями, которые были применены в процессе общей подготовки изображений;
- Общие данные, которые касаются вопросов утверждения схемы расположения земельных фрагментов. Если схема была ранее утверждена иными уполномоченными органами, тогда в обязательном порядке следует указать точное наименование

документа. Это может быть решение, приказ либо же постановление. Название уполномоченного органа, дата и номер документа следует также указать, иначе документ будет признан недействительным. Схема может быть утверждена ранее, между несколькими органами, тогда следует указать общее наименование вида документа.

Местные органы самоуправления рассматривают схему расположения земельного надела, которую ранее утвердили. Они могут распоряжаться муниципальной собственностью, либо же так называемыми государственными земельными участками.

В свою очередь орган власти, который утвердил схему расположения земельного участка, должен в течение пяти рабочих дней отправить решение в Росреестр. К нему должна быть приложена схема.

Касательно общих сведений, которые в ней содержатся – они подлежат отображению на кадастровых картах, а также предназначаются для использования неограниченным кругом лиц.

#### **Основанием для отказа могут стать сразу несколько факторов:**

- Схема может не соответствовать максимально точному расположению земельного надела, либо же каким-то другим требованиям, касающимся ее подготовки;
- Оказывает влияние полное либо же частичное совпадение местоположения земельного фрагмента, которое предусматривается общей схемой его точного расположения в соответствии с ранее принятым решением о том, как именно была утверждена схема земельного фрагмента и каков срок ее действия;
- Была разработана схема расположения земельного участка с нарушением одной статьи 11.9 Земельного кодекса РФ либо каким-то другим требованиям к образуемым земельным участкам;
- Схема полностью не соответствует расположению фрагмента земли, который был указан в проекте планировки, общей

документации, а также в непосредственном положении об особо охраняемой природной территории.