Согласно пункту 22 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 24.11.2008 № 412 «Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков», в случаях, предусмотренных федеральными законами, для подготовки межевого плана используются, в том числе утвержденные в установленном порядке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.

Кроме того, необходимо отметить, что Законом № 171-ФЗ глава I.1 «Образование земельных участков» ЗК РФ дополнена статьей 11.10 «Схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории», которая устанавливает новые требования к подготовке и утверждению схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории (далее – Схема расположения земельного участка).

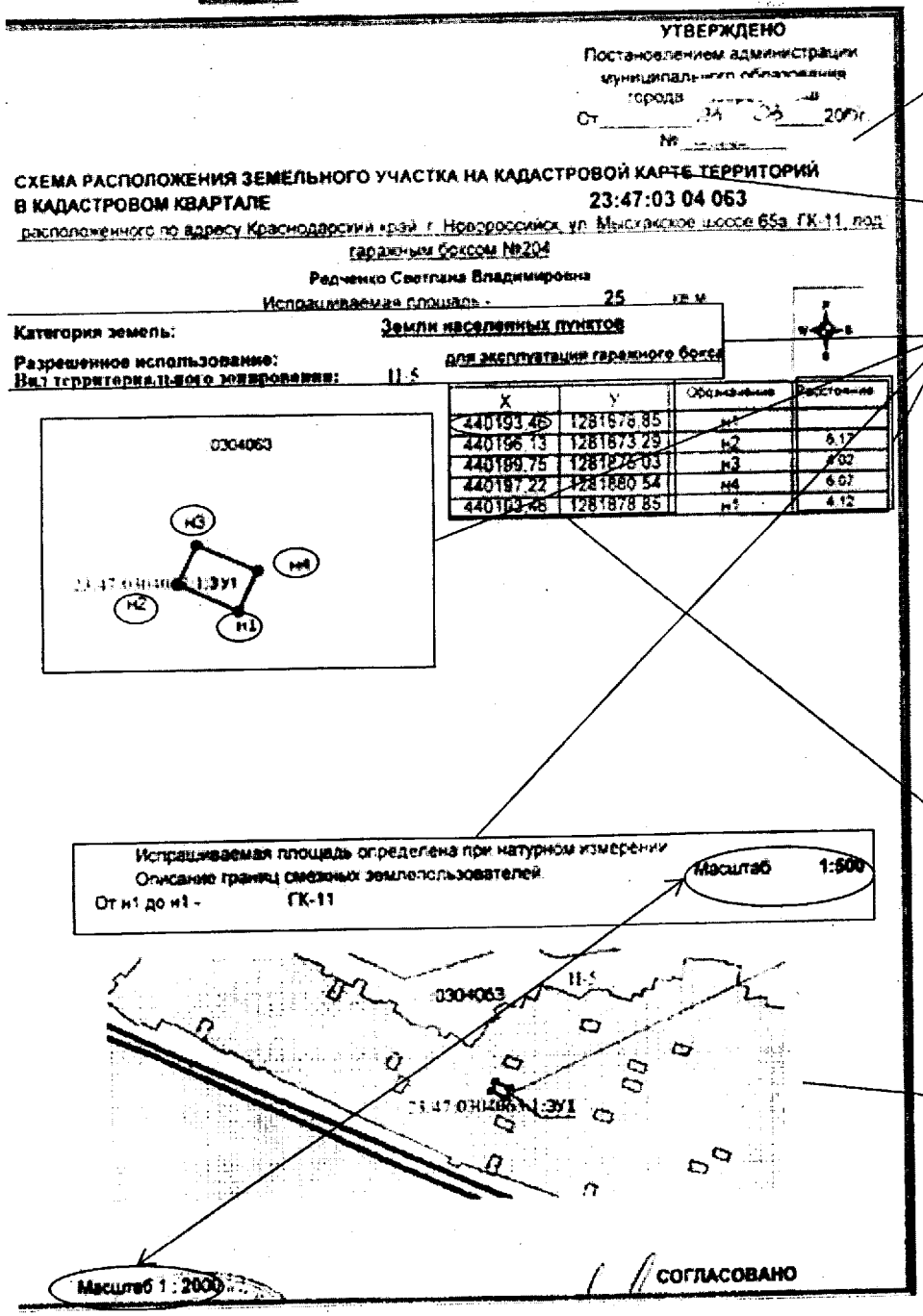
В соответствии с подпунктом 4 пункта 14 статьи 11.10 ЗК РФ в решении об утверждении Схемы расположения земельного участка в отношении каждого из земельных участков, подлежащих образованию в соответствии со схемой расположения земельного участка, указываются территориальная зона, в границах которой образуется земельный участок, или в случае, если на образуемый земельный участок действие градостроительного регламента не распространяется, или для образуемого земельного участка не устанавливается градостроительный регламент, вид разрешенного использования образуемого земельного участка.

При этом согласно письма филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Краснодарскому краю от 29.05.2015 № 07634/01-6 в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Краснодарскому краю поступают межевые планы, подготовленные на основании Схем расположения земельных участков, утвержденных в установленном порядке решениями об утверждении схем расположения земельного участка, подготовленных с нарушениями требований законодательства. В частности, в которых в нарушение подпункта 4 пункта 14 статьи 11.10 ЗК РФ, указаны виды разрешенного использования образуемых земельных участков одновременно с территориальными зонами, в границах которых образуются земельные участки, либо отсутствуют сведения о территориальных зонах, в границах которых образуются земельные участки при наличии утвержденных в установленном порядке правил землепользования и застройки для данной территории.

В связи с вышеизложенным доводим до сведения информацию о недопустимости подготовки решений об утверждении Схемы расположения земельного участка с нарушением требований законодательства, а также приказа Минэкономразвития России от 27.11.2014 № 762.

Также направляем для ознакомления подготовленную филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Краснодарскому краю презентацию с примерами типовых ошибок, допускаемых при подготовке Схем расположения земельного

Типовые ошибки при подготовке Схемы



УТВЕРЖДЕНО
Постановлением администрации
муниципального образования
города
От 24 03 2017
№

СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА КАДАСТРОВОЙ КАРТЕ ТЕРРИТОРИЙ
В КАДАСТРОВОМ КВАРТАЛЕ 23:47:03 04 063
расположенного по адресу Краснодарский край г. Новороссийск, ул. Мысхакское шоссе 65а ГК-11, под гаражным боксом №204

Радченко Светлана Владимировна

Испрашиваемая площадь - 25 кв.м.

Категория земель: Земли населенных пунктов
Разрешенное использование: для эксплуатации гаражного бокса
Вид территориального зонирования: П-5

X	Y	Обозначение	Расстояние
440193.46	1281678.85	н1	
440196.13	1281673.29	н2	6.17
440189.75	1281676.03	н3	6.92
440187.22	1281680.54	н4	6.07
440193.46	1281678.85	н1	4.12

0304063
н3
н4
н2
н1
23:47:03 04 063:ЗУ1

Испрашиваемая площадь определена при натурном измерении
Описание границ смежных землепользователей
От н1 до н1 - ГК-11
Масштаб 1:500

0304063
П-5
23:47:03 04 063:ЗУ1

Масштаб 1 : 2000
СОГЛАСОВАНО

1. Не соответствует форме, установленной Приказом № 762;

2. Неверно наименование Схемы;

3. На Схеме указана информация, не предусмотренная Приказом № 762;

4. В Схеме не указаны:
- система координат;
- кадастровые номера учтённых в государственном кадастре недвижимости; недвижимости земельных участков
- условные обозначения;

5. Значения координат не округлены до 1 м;

6. Графическая информация Схемы не дополнена схематичным отображением границ территорий общего пользования, красных линий, а также местоположения объектов естественного или искусственного происхождения , в отсутствие в разделе КПТ.2.1 картографической основы.

Образец Схемы, соответствующей Приказу № 762

!

ПРИЛОЖЕНИЕ
УТВЕРЖДЕНА
постановлением администрации
[illegible] сельского поселения
[illegible] района
от [illegible] № [illegible]

Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории

Условный номер земельного участка

Площадь земельного участка: 1185 кв.м.

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	642206	1384563
2	642207	1384542
3	642277	1384544
4	642276	1384557

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- граница учтенного земельного участка
- красная линия
23:28:0101251 - номер кадастрового квартала
1 - характерная точка границы достаточной точности