

Памятка для предпринимателей, содержащая пошаговые инструкции и разбор типовых ошибок при обращениях об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории

Управление градостроительства администрации Уссурийского городского округа Приморского края информирует, что к числу типовых ошибок при подаче заявлений об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории (далее – СРЗУ на КПТ) и предоставлении в аренду на торгах/ без проведения торгов, относятся следующие:

1. Несоответствие схемы форме или формату.

Что не так: в схеме не указаны система координат, кадастровый номер кадастрового квартала, список координат характерных точек. XML-файл не соответствует формату, установленному Приказом Росреестра от 19.04.2022 № П/0148.

Как избежать: используйте специализированные программы для формирования XML-файла или обращайтесь к кадастровому инженеру. Перед отправкой проверьте все обязательные поля.

2. Неправильная система координат.

Что не так: координаты указаны в системе, не используемой в ЕГРН для данного кадастрового квартала (для Приморского края используется МСК-25).

3. Площадь не соответствует градостроительным регламентам.

Что не так: площадь образуемого участка меньше минимального или больше максимального размера, установленного правилами землепользования и застройки (далее - ПЗЗ).

Как избежать: изучите ПЗЗ Уссурийского городского округа Приморского края. Предельные размеры установлены в градостроительных регламентах для каждой территориальной зоны.

4. Пересечение или наложение границ.

Что не так: границы образуемого участка пересекают границы других учтённых в ЕГРН участков, территориальных зон, красных линий, земель общего пользования.

Как избежать: перед подготовкой схемы закажите кадастровый план территории (КПТ) и проверьте, что границы не пересекают смежные участки. Используйте публичную кадастровую карту для первичной проверки.

5. Вклинивание, вкрапливание, изломанность границ, чересполосица.

Что не так: конфигурация участка приводит к нерациональному использованию территории. Например: между формируемым земельным участком и смежными земельными участками образуются земли, которые нельзя впоследствии вовлечь в хозяйственный оборот; создаются неудобства в использовании — «карманы», «аппендиксы», разорванные полосы.

Как избежать: проектируйте максимально простую и компактную конфигурацию. Границы должны обеспечивать рациональное использование земли (ст. 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации).

6. Совпадение с ранее утверждённой СРЗУ на КПТ.

Что не так: местоположение вашего участка полностью или частично совпадает с участком, образованным по ранее утверждённой СРЗУ на КПТ, срок действия которой (2 года) ещё не истёк.

Как избежать: проверьте публичную кадастровую карту на наличие ранее утверждённых схем в интересующей вас зоне. Если нашли совпадение — дождитесь истечения срока или измените границы.

7. Участок в границах территории с утверждённым проектом межевания.

Что не так: участок расположен в границах территории, для которой утверждён проект межевания, и образование участка должно производиться на его основании, а не по СРЗУ на КПТ.

Как избежать: уточните в управлении градостроительства администрации Уссурийского городского округа Приморского края, есть ли для вашей территории утверждённый проект межевания. Если да — используйте его, а не СРЗУ на КПТ.

8. Несоответствие проекту планировки территории и землеустроительной документации.

Что не так: схема противоречит утверждённому проекту планировки территории, землеустроительной документации или положению об особо охраняемой природной территории.

Как избежать: запросите в управлении градостроительства администрации Уссурийского городского округа Приморского края информацию о действующих документах территориального планирования и планировки для вашей зоны.

Пошаговая инструкция/краткий чек-лист перед подачей СРЗУ на КПТ

- Проверены ПЗЗ — площадь участка в пределах минимального/максимального размера;
- Проверена публичная кадастровая карта — нет наложений и ранее утверждённых СРЗУ на КПТ;
- Проверено, что для территории нет утверждённого проекта межевания;
- СРЗУ на КПТ подготовлена в XML-формате по Приказу Росреестра № П/0148;
- Указаны система координат, кадастровый квартал, координаты точек;
- Выбран правильный уполномоченный орган;
- Координаты указаны в система МСК-25.