



АДМИНИСТРАЦИЯ
ГУДЕРМЕССКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ЧЕЧЕНСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

от 07.02.2014,

г. Гудермес

№ 17

**О порядке утверждения схем расположения земельных участков на
кадастровых планах или кадастровых картах
соответствующей территории**

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 г. №136-ФЗ, Федеральным законом от 06.10.2003 г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», на основании Устава муниципального образования «Гудермесский муниципальный район Чеченской Республики»

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить Положение о порядке утверждения и выдачи схем расположения земельных участков на кадастровых планах или кадастровых картах соответствующей территории (приложение).
2. Опубликовать настоящее постановление в районной газете «Гумс» и разместить на официальном сайте администрации.
3. Контроль за исполнением настоящего Постановления возложить на первого заместителя главы администрации С.С. Джабраилова.

Глава администрации

Х.Ш. Ахмадов

Верно:

Управделами



К.Х. Таймаева

С-М.У. Гериханов

**ПОЛОЖЕНИЕ
О ПОРЯДКЕ УТВЕРЖДЕНИЯ И ВЫДАЧИ СХЕМ РАСПОЛОЖЕНИЯ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА КАДАСТРОВЫХ ПЛАНАХ ИЛИ
КАДАСТРОВЫХ КАРТАХ СООТВЕТСТВУЮЩЕЙ ТЕРРИТОРИИ**

1.1. Схема расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории (далее - Схема) изготавливается в случаях, предусмотренных статьями 31, 34, 36 Земельного кодекса РФ, при выборе земельного участка для строительства, при предоставлении гражданам и юридическим лицам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством, а также при предоставлении земельных участков, которые находятся в государственной и муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения.

1.2. Настоящее Положение о порядке утверждения схем расположения земельных участков на кадастровых планах или кадастровых картах соответствующей территории (в дальнейшем - Положение) применяется в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенных на территории Гудермесского муниципального района.

1.3. При издании нормативных правовых актов Российской Федерации или Чеченской Республики, устанавливающих технические требования к содержанию схем расположения земельных участков на кадастровых планах или кадастровых картах соответствующей территории, настоящее Положение действует в части, не противоречащей этим правовым актам.

1.4. Настоящее Положение определяет порядок утверждения, согласования схем расположения земельных участков на кадастровых планах или кадастровых картах соответствующей территории (в зависимости от того, какой из документов - кадастровая карта или кадастровый план выбран в качестве основы для изготовления данной схемы), а также содержит рекомендации по их изготовлению.

1.5. Положениями Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ, далее - ЗК РФ (с изменениями, внесенными Федеральным законом от 13.05.2008 N 66-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона "О государственном кадастре недвижимости"), подготовка Схемы предусмотрена:

- в рамках установленного порядка выбора земельных участков для строительства: к акту о выборе прилагаются утвержденные органом местного самоуправления схемы расположения каждого земельного участка на

кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории в соответствии с возможными вариантами их выбора; копия решения о предварительном согласовании места размещения объекта с приложением Схемы выдается заявителю в семидневный срок со дня его утверждения (пункты 5, 7 статьи 31 ЗК РФ);

- в рамках установленного порядка предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством: орган местного самоуправления на основании указанного в пункте 2 статьи 34 ЗК РФ заявления либо обращения исполнительного органа государственной власти, предусмотренного статьей 29 ЗК РФ, с учетом зонирования территорий в месячный срок со дня поступления указанных заявления или обращения утверждает Схему и выдает ее заявителю (пункт 4 статьи 34 ЗК РФ).

1.6. Изготовление Схемы вправе осуществлять юридическое или физическое лицо (в дальнейшем - проектировщик).

Заинтересованным в получении Схемы лицам рекомендуется привлекать к ее изготовлению проектировщиков, специализирующихся на выполнении земельных кадастровых работ, предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости".

1.7. Проверенная и согласованная представителями администрации Гудермесского муниципального района) Схема утверждается постановлением администрации Гудермесского муниципального района. В случае формирования земельного участка для строительства с предварительным согласованием места выбора размещения объекта Схема является обязательным приложением к акту выбора земельного участка и утверждается постановлением о согласовании предварительного места размещения объекта, проекты которых готовятся отделом архитектуры и градостроительства (Отдел) администрации Гудермесского муниципального района или организацией, имеющей право допуска к соответствующим видам работ. Акт выбора приобщается к Схеме.

1.8. Утвержденная постановлением администрации Гудермесского муниципального района Схема является основанием для проведения кадастровых работ и постановки земельного участка на государственный кадастровый учет в порядке, установленном Федеральным законом от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости", и выдается заявителю в течение 7 (семи) дней с момента вступления в законную силу постановления администрации Гудермесского муниципального района.

2. Порядок утверждения схемы расположения земельных участков на кадастровых планах или кадастровых картах соответствующей территории и выдачи ее заинтересованным лицам

2.1. Схема изготавливается проектировщиком по инициативе заинтересованного юридического или физического лица, а также уполномоченного государственного или муниципального органа (в дальнейшем - заказчик).

2.2. В заявлении о выдаче Схемы указывается:

- для граждан - фамилия, имя, отчество, место жительства, паспортные данные, ИНН;
- для юридических лиц - наименование, место нахождения, ИНН;
- цель использования земельного участка;
- местоположение и предполагаемая площадь участка.

К заявлению прилагаются следующие документы:

- откорректированная топографическая основа соответствующего масштаба с нанесенными красными линиями и линиями, обозначающими границы зон с особыми условиями использования территорий;
- документы, подтверждающие право на объект недвижимости;
- документ, подтверждающий полномочия заявителя;
- технический паспорт на объект недвижимости или кадастровый паспорт объекта недвижимости.

2.3. Схема утверждается на основании следующих заявлений:

1) при выборе земельного участка для строительства - заявления гражданина или юридического лица о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта и решения администрации Гудермесского муниципального района об утверждении акта выбора земельного участка;

2) при предоставлении гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством, - заявления гражданина о предоставлении земельного участка для целей, не связанных со строительством, либо обращения, предусмотренного статьей 29 Земельного кодекса РФ, органа государственной власти;

3) при предоставлении земельных участков, которые находятся в государственной и муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения, - заявления гражданина или юридического лица либо обращения, предусмотренного статьей 29 Земельного кодекса РФ, органа местного самоуправления о выдаче Схемы.

2.4. Изготовленная Схема подлежит утверждению в следующем порядке:

2.4.1. Схема (не менее 2 идентичных экземпляров) направляется заказчиком или проектировщиком в администрацию Гудермесского муниципального района с сопроводительным письмом.

2.4.2. В рамках установленного порядка приобретения прав на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения: в случае, если не осуществлен государственный кадастровый учет земельного участка (далее - кадастровый учет) или в государственном кадастре недвижимости (далее - ГКН) отсутствуют сведения о земельном участке,

необходимые для выдачи кадастрового паспорта земельного участка, орган местного самоуправления - Отдел на основании заявления гражданина или юридического лица либо обращения предусмотренного статьей 29 ЗК РФ исполнительного органа государственной власти в месячный срок со дня поступления указанных заявления или обращения утверждает Схему и выдает ее заявителю (пункт 7 статьи 36 ЗК РФ).

2.4.3. В случае отказа в согласовании или утверждении орган местного самоуправления в двухнедельный срок письменно информирует заявителя, при этом в письме об отказе в согласовании Схемы должны быть указаны обоснованные причины с изложением предложений по их устранению.

2.4.4. Заказчик вправе обжаловать отказ в согласовании Схемы в порядке, установленном действующим законодательством.

2.5. После согласования Схемы при наличии на то соответствующего заявления, поданного в администрацию Гудермесского муниципального района (в дальнейшем - заявление), Отдел обеспечивает подготовку проекта постановления администрации Гудермесского муниципального района.

2.6. После издания постановления администрации Гудермесского муниципального района один экземпляр Схемы и документы, являющиеся основанием для ее подготовки, остаются на хранении в администрации, второй и последующий экземпляры Схемы передаются Заказчику.

2.7. Факт получения утвержденной Схемы удостоверяется подписью, осуществленной уполномоченным на то представителем заказчика на экземпляре Схемы, остающемся на хранении в администрации, где указываются фамилия, имя, отчество, должность получателя, количество выданных экземпляров Схемы и дата их получения.

3. Рекомендации по изготовлению схемы расположения земельных участков на кадастровых планах или кадастровых картах соответствующей территории

3.1. Общие положения

3.1.1. Работы по изготовлению Схемы состоят из:

- подготовительных работ;
- изготовления документации в текстовом и графическом видах.

3.1.2. Подготовительные работы включают в себя:

1) получение топографо-геодезического плана территории в М 1:2000, М 1:5000, являющегося подосновой для графической части Схемы, отображающей границы земельного участка. При формировании земельных участков под существующими индивидуальными жилыми домами, для личного подсобного хозяйства, коллективного садоводства, для сельскохозяйственного производства (из земель фонда перераспределения) возможно использование в качестве подосновы картографического материала иного масштаба, но не мельче М 1:10000;

2) получение сведений о проектируемом земельном участке и смежных с ним земельных участках из ГКН в виде плана территории и сведений об их границах, правообладателях и их правах;

3) получение сведений об объектах капитального строительства, расположенных на проектируемом земельном участке, из государственного кадастра недвижимости или технических паспортов этих объектов, выданных организациями технической инвентаризации;

4) получение сведений из ЕГРП о правах на объекты капитального строительства, расположенные на проектируемом земельном участке;

5) получение предпроектного обоснования капитального строительства или временного размещения некапитальных объектов (схема генплана, схема планировки и т.п.).

Примечание. Данный абзац применяется при формировании земельных участков для строительства, реконструкции объектов капитального строительства или временного размещения некапитальных объектов;

6) получение иных документов и сведений, необходимых для надлежащего составления Схемы;

7) изучение и анализ полученных документов и материалов.

3.1.3. В состав приложения Схемы включаются следующие документы:

1) выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (в дальнейшем - ЕГРП) о правах на земельный участок, в отношении которого производится изготовление Схемы, выданная органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, не ранее 6 (шести) месяцев до даты подачи заявления об утверждении и согласовании Схемы.

Если право на проектируемый земельный участок не зарегистрировано в ЕГРП, то представляется мотивированный отказ в предоставлении информации, выданный в письменной форме органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в связи с отсутствием права на объект, зарегистрированного в ЕГРП;

2) копия документа о правах на земельный участок, затрагиваемый при изготовлении Схемы (при наличии такового), выданного до начала функционирования органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Если право на эти существующие объекты не зарегистрировано в ЕГРП, то представляется мотивированный отказ в предоставлении информации, выданный в письменной форме органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в связи с отсутствием права на объект, зарегистрированного в ЕГРП.

При проектировании земельных участков, на которых расположены существующие объекты, дополнительно представляются:

3) копия технического паспорта на существующий объект, выданного организацией технической инвентаризации;

4) выписка из ЕГРП о правах на существующие объекты, выданная органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на

недвижимое имущество и сделок с ним, не ранее шести месяцев до даты подачи заявления, с приложением копии свидетельства о государственной регистрации права.

Если право на существующий объект не зарегистрировано в ЕГРП, то представляются следующие документы:

- мотивированный отказ в предоставлении информации, выданный в письменной форме органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в связи с отсутствием права на объект, зарегистрированного в ЕГРП;

- удостоверенная в соответствии с законом копия документа, на основании которого возникло право собственности на объект (договор купли-продажи с приложением акта приема-передачи, договор дарения и т.п.);

- выписка из реестра государственной или муниципальной собственности по объекту, если объект находится в государственной или муниципальной собственности;

- иные документы в случаях, если законом установлена обязательность такого представления.

3.1.4. При составлении Схемы учитывается следующее:

1) Земельный участок должен формироваться таким образом, чтобы было возможно обеспечить надлежащую эксплуатацию или строительство капитального объекта, сохраняя неразрывное единство земельного участка и расположенного (строящегося) на нем капитального объекта.

В состав проектируемого земельного участка, на котором расположен существующий объект, включается:

- территория, непосредственно занятая этим объектом;
- территория, занятая вспомогательными постройками и сооружениями;
- территория, прилегающая к основным и вспомогательным постройкам, которая необходима для обеспечения их функционирования (обслуживания, эксплуатации) в соответствии с установленными нормами.

2) В состав проектируемого земельного участка, на котором расположен существующий объект, не может входить территория, занятая не связанным с ним линейным объектом (инженерные сооружения), без письменного согласия на то собственника данного линейного объекта.

3) Для эксплуатации или строительства одного капитального объекта должен формироваться один земельный участок.

Допускается формирование одного земельного участка для эксплуатации или строительства нескольких обособленных (основных) капитальных объектов, если данные объекты неразрывно связаны между собой единым технологическим процессом эксплуатации (завод, база, стадион и т.п.) или если эти объекты находятся в собственности у одного лица.

4) Земельный участок формируется по характеристикам: кадастровый номер, месторасположение, площадь, категория земель, границы, ограничения и обременения в использовании.

5) Размер земельного участка определяется в соответствии с утвержденными в установленном порядке предельными размерами, нормами отвода, техническими регламентами и проектными обоснованиями.

6) При формировании земельного участка должна предусматриваться возможность доступа к нему от земель общего пользования, либо при отсутствии доступа через земли общего пользования, через соседние земельные участки, путем ограниченного использования их части на основании сервитута, установленного в соответствии с законодательством РФ.

7) Не допускается вкрапливание, вклинивание в проектируемые границы земельного участка.

8) Земельный участок должен проектироваться в границах одной территориальной зоны и в границах одного кадастрового квартала.

Границы земельного участка проектируются с учетом:

- сведений ГКН о проектируемом земельном участке и границах смежных с ним земельных участков;
- границ смежных земельных участков, Схема (проект границ) которых была утверждена в установленном порядке;
- границ территорий (земельных участков), в установленном порядке зарезервированных для государственных или муниципальных нужд;
- красных линий;
- естественных границ земельного участка, в т.ч. природных и иных объектов, которые визуально определены;
- фактического землепользования в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства;
- установленных предельных (максимальных и минимальных) размеров земельных участков;
- санитарных, санитарно-защитных, охранных и технических зон;
- предпроектной документации на строительство капитального объекта или временного размещения некапитального объекта.

Примечание. Данный абзац применяется при формировании земельных участков для строительства, реконструкции или временного размещения некапитальных объектов.

3.1.5. Схема составляется проектировщиком не менее чем в 2 (двух) идентичных экземплярах, при этом после ее утверждения:

- один экземпляр остается на хранении в администрации Гудермесского муниципального района;
- оставшиеся экземпляры передаются заказчику.

3.1.6. Документы Схемы должны быть сброшюрованы, пронумерованы и скреплены печатью исполнителя. При изготовлении Схемы в нескольких экземплярах оригиналы документов, перечисленных в п. 3.1.3, вкладываются в экземпляр заказчика, в остальные экземпляры вкладываются копии, заверенные исполнителем.

3.1.7. Утвержденная Схема является основанием для проведения лицом, обратившимся за предоставлением земельного участка, за свой счет кадастровых работ и обращения с заявлением об осуществлении

государственного кадастрового учета земельного участка в порядке, установленном Федеральным законом "О государственном кадастре недвижимости".

3.2. Оформление схемы расположения земельных участков на кадастровых планах или кадастровых картах соответствующей территории

3.2.1. Все листы Схемы должны быть сброшюрованы (прошиты), пронумерованы, подписаны и скреплены печатью проектировщика.

3.2.2. Разработка Схемы для эксплуатации, строительства объектов, сведения о которых составляют государственную тайну, осуществляется в соответствии с требованиями, установленными для работы с такого рода сведениями.

3.2.3. Не допускается разработка одной Схемы на 2 (два) и более земельных участка.

3.2.4. Схема оформляется на листах формата А4. Допускается формирование раздела "Ситуационная схема" на листах больших форматов. Если сведения не умещаются на одном листе какого-либо раздела, допускается размещать их на нескольких листах, либо на обороте соответствующего листа.

3.2.5. "Ситуационная схема" выполняется тушью или посредством компьютерной графики, с использованием условных знаков, аналогично применяющихся при подготовке графической части документов, необходимых для кадастрового учета (см., например, Приказ от 24 ноября 2008 года N 412 "Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков").

3.2.6. Оформление Ситуационной схемы на бумажном носителе может производиться с применением средств компьютерной графики, а также комбинированным способом. Внесение текстовых сведений вручную (от руки) производится разборчиво тушью, чернилами или пастой синего цвета. Опечатки, подчистки, приписки, зачеркнутые слова и иные неоговоренные исправления не допускаются. Все исправления в Схеме должны быть заверены подписью (с указанием фамилии и инициалов) и оттиском печати кадастрового инженера.

3.2.7. Оформление карандашом разделов Схемы не допускается. Все записи, за исключением оговоренных случаев, производятся на русском языке. Числа записываются арабскими цифрами.

3.2.8. Нумерация листов Схемы является сквозной в пределах документа.

3.2.9. Подпись и оттиск печати проектировщика проставляются на титульном листе Схемы и на обороте последнего листа Схемы, а также в акте согласования местоположения границы земельного участка.

3.2.10. Схема состоит из следующих частей:

- титульный лист;

- оглавление;
- сведения из ЕГРЗ;
- разрешение от администрации Гудермесского муниципального района с приложением схематичного чертежа земельного участка;
- акт выбора земельного участка, в случае если земельный участок предоставляется для строительства с предварительным согласованием места выбора размещения объекта;
- пояснительная записка;
- ситуационная схема;
- чертеж земельного участка;
- акт согласования границ с соблюдением всех процедур согласования;
- ведомость вычисления площади земельного участка.
- приложение.

Каждая часть Схемы подписывается проектировщиком.

Отсутствие перечисленных выше документов в составе Схемы является основанием для отказа в согласовании.

В состав приложения включаются копии документов, перечисленные в главе 3 настоящего Положения п. 3.1.3, заверенные подписью и печатью проектировщика.

3.2.11. Титульный лист оформляется на белой бумаге формата 210 x 297 мм (А4) и содержит:

- наименование документа "Схема расположения земельного участка на кадастровой карте (плане) территории";
- кадастровый номер земельного участка (пример 71:16:060203:3У1);
- площадь;
- местоположение земельного участка;
- категория земель;
- наименование заказчика;
- наименование проектировщика.

В верхней части титульного листа справа указывается:

"УТВЕРЖДЕНА"
Постановлением администрации
Гудермесского муниципального района
от _____ N _____"

3.2.12. Пояснительная записка оформляется на белой бумаге формата 210 x 297 мм (А4) и содержит:

- 1) цель проектирования земельного участка;
- 2) наименование и реквизиты документов, используемых при составлении Схемы (сведения из ГКН, сведения из ЕГРП, сведения из ИСОГД, документы государственного технического учета объектов и т.п.);
- 3) в отношении использованной топоосновы при подготовке Схемы указываются: масштаб соответствующего картографического произведения, дата его создания и дата последнего обновления.

4) обоснование (в т.ч. расчетное) проектируемых границ земельного участка;

5) площадь земельного участка, а также площади частей земельных участков.

Значение площади земельных участков (частей земельных участков) в Схеме указывается в квадратных метрах с округлением до 1 квадратного метра;

6) предложения по прекращению или изменению существующих прав на земельный участок (его часть), если возникновение права на спроектированный земельный участок возможно только при их прекращении или изменении;

7) категория земель;

8) вид разрешенного использования земельного участка;

9) перечень возможных обременений и ограничений прав на земельный участок (его часть), включая запрет на его приватизацию, или информацию об отсутствии необходимости в их установлении;

10) информацию о пути доступа к проектируемому земельному участку от земель общего пользования (резервных земель) либо через соседние земельные участки путем установления сервитута на их часть в результате заключения соответствующего соглашения между заинтересованными сторонами либо судебного решения;

11) перечень существующих капитальных объектов, расположенных на проектируемом земельном участке, с указанием правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на эти объекты, их функционального назначения согласно документам технического учета и данным ЕГРП.

Примечание. Данный абзац применяется при проектировании земельного участка, на котором расположены существующие объекты;

12) функциональное назначение зоны с особым режимом использования (зона охраны памятников истории и культуры, водоохранные и иные установленные зоны ограничений), в пределах которой находятся земельный участок или его часть.

3.2.13. Ситуационная схема выполняется на топографо-геодезическом плане территории или его копии, созданной в т.ч. электронным способом (в дальнейшем - топооснова).

1) При формировании земельных участков под существующими индивидуальными жилыми домами, для личного подсобного хозяйства, коллективного садоводства топооснова должна содержать существующую топографо-геодезическую ситуацию на местности с точностью М 1:500; 1:2000 (с отображением рельефа, но не менее 1:5000).

Для сельскохозяйственного производства возможно использование в качестве подосновы картографического материала иного масштаба, но не менее 1:10000.

2) На Ситуационной схеме расположения земельного участка на кадастровом плане (карте) территории отображаются элементы ситуации с указанием:

- в верхнем правом углу размещаются название и реквизиты постановления об утверждении Схемы;
- границ охранных, санитарно-защитных и иных зон с особыми условиями использования земель;
- наименования населенного пункта (черным цветом);
- земли общего пользования (допускается схематично отображать местоположение улиц, дорог общего пользования, парков, скверов и т.п.);
- наименования улицы (черным цветом) (если земельный участок расположен не в поле и если у населенного пункта имеются улицы);
- номера дома (если на земельном участке расположен жилой дом или же номер дома, к которому осуществлялась привязка земельного участка);
- наименования кадастрового квартала (синим цветом), в пределах которого образуется земельный участок;
- границы кадастрового квартала (синим цветом) (если земельный участок примыкает к границе кадастрового деления);
- границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов (зеленым цветом);
- границы спроектированного земельного участка (вновь спроектированные границы показываются в красном цвете);
- границы смежных земельных участков, сведения из которых внесены в ГКН (в черном цвете), с указанием кадастровых номеров данных участков;
- поворотных точек границ спроектированного земельного участка (порядковые номера поворотных точек (n1, n2,...) отображаются по часовой стрелке, точка n1 располагается в северо-западной части земельного участка);
- границы земельного участка (черным), являющегося смежным и внесенным в ГКН, с указанием его кадастрового номера;
- площади с округлением до 1 кв. м;
- разрешенного использования;
- категории земель;
- описания границ земельного участка, где указываются:
- поворотные точки границ земельного участка, при этом при необходимости приводится их описание (например: граница проходит по забору, внешней части стены здания, улице и т.п.);
- сведения о смежных земельных участках (кадастровый номер, при его отсутствии указывается иная информация о смежном земельном участке);
- наименование правообладателей соседних объектов недвижимости, расположенных на смежных земельных участках, если их права могут быть затронуты при проектировании земельного участка;
- условные обозначения с перечислением всех обозначений, отображенных на Схеме;
- направление "Юг - Север";
- в нижнем правом углу размещают штамп с реквизитами исполнителя.

3.2.14. Чертеж земельного участка оформляется на белой бумаге (формат бумаги определяется проектировщиком) и содержит графическое отображение границ земельного участка на местности:

- чертеж выполняется для земельных участков под существующими индивидуальными жилыми домами, для личного подсобного хозяйства, коллективного садоводства и может располагаться на Ситуационной схеме в виде выноски;

- масштаб чертежа;

масштаб чертежа земельного участка выбирается в зависимости от размера и конфигурации земельного участка и с таким расчетом, чтобы на нем можно было обеспечить читаемость поворотных точек, а также части земельного участка с особым режимом использования;

- направление "Юг - Север";

- границы спроектированного земельного участка (вновь спроектированные границы показываются в красном цвете, границы по данным государственного земельного кадастра - в синем цвете, границы смежных земельных участков, сведения из которых внесены в ГКН, - в черном цвете);

- поворотные точки границ спроектированного земельного участка (порядковые номера поворотных точек (n1, n2,...) отображаются красным цветом и располагаются по часовой стрелке, в северо-западной части земельного участка).

В качестве обозначений характерных точек границ земельных участков и их частей используются:

для точек, местоположение которых не изменилось или было уточнено в результате кадастровых работ, - число, записанное арабскими цифрами;

для новых точек - сочетание строчной буквы "н" русского алфавита и числа, записанного арабскими цифрами (например, n1).

Для новых характерных точек границ земельных участков и частей земельных участков, сведения о которых включены в Схему, применяется сквозная нумерация;

- части границ проектируемого земельного участка;

- площади с округлением до 1 кв. м (земельного участка и всех частей проектируемого земельного участка).

3.2.15. Ведомость вычисления площади земельного участка оформляется на белой бумаге формата 210 x 297 мм (А4) в табличной форме и содержит:

- номера поворотных точек;

- внутренние углы (в градусах и минутах);

- дирекционные углы (в градусах и минутах);

- длины линий (в метрах, с округлением до 0,01 метра);

- координаты поворотных точек.

При наличии частей земельного участка ведомость вычисления площади оформляется на каждую часть.

Площадь земельных участков и их частей вычисляется по координатам поворотных точек их границ с точностью не ниже графической точности плана земельного участка.

3.3. Рекомендуемые мероприятия по предотвращению нарушения прав граждан и юридических лиц при проектировании границ земельных участков

3.3.1. Границы проектируемого земельного участка подлежат согласованию, за исключением случаев, когда отсутствуют:

- данные о границе смежного земельного участка получены из ГКН;
- проекты границ или Схемы смежных земельных участков, утвержденные в установленном порядке.

В качестве предмета согласования устанавливается определение местоположения границы земельного участка, одновременно являющейся границей другого земельного участка. Заинтересованное лицо не вправе представлять возражения относительно местоположения других границ не принадлежащего ему земельного участка или согласовывать местоположение границ на возмездной основе.

3.3.2. Согласование местоположения границ проводится с лицами, обладающими смежными земельными участками на праве:

1) собственности (за исключением случаев, если такие смежные земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставлены гражданам в пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование, либо юридическим лицам, не являющимся государственными или муниципальными учреждениями, либо казенными предприятиями, в постоянное (бессрочное) пользование);

2) пожизненного наследуемого владения;

3) постоянного (бессрочного) пользования (за исключением случаев, если такие смежные земельные участки предоставлены государственным или муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, органам государственной власти или органам местного самоуправления в постоянное (бессрочное) пользование);

4) аренды (если такие смежные земельные участки находятся в государственной или муниципальной собственности и соответствующий договор аренды заключен на срок более чем пять лет).

3.3.3. Акт оформляется на белой бумаге формата 210 x 297 мм (А4) в виде таблицы, в которой указываются:

- поворотные точки спорной границы земельного участка,
- наименование лиц, участвующих в процедуре согласования;
- сведения о смежном земельном участке.

3.3.4. Согласование местоположения границ по выбору проектировщика проводится посредством проведения собрания заинтересованных лиц или согласования в индивидуальном порядке с заинтересованным лицом. Согласование местоположения границ посредством проведения собрания заинтересованных лиц без установления границ земельных участков на местности осуществляется на территории населенного пункта, в границах которого расположены соответствующие земельные участки или который является ближайшим населенным пунктом к месту расположения

соответствующих земельных участков, если иное место не определено проектировщиком по согласованию с заинтересованными лицами.

3.3.5. В случае согласования местоположения границ посредством проведения собрания заинтересованных лиц извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ вручается данным лицам или их представителям под расписку, направляется по их почтовым адресам посредством почтового отправления с уведомлением о вручении и по адресам их электронной почты в соответствии с кадастровыми сведениями (при наличии таких сведений), либо публикуется в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации соответствующего муниципального образования. Опубликование извещения о проведении собрания с согласованием местоположения границ допускается в случае, если:

- 1) в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о почтовом адресе любого из заинтересованных лиц или получено извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ, направленное заинтересованному лицу посредством почтового отправления, с отметкой о невозможности его вручения;

- 2) смежный земельный участок расположен в пределах территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения и относится к имуществу общего пользования, либо входит в состав земель сельскохозяйственного назначения и находится в собственности более чем пяти лиц, либо входит в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.6. В извещении о проведении собрания о согласовании местоположения границ должны быть указаны:

- 1) сведения о заказчике соответствующих кадастровых работ, в том числе почтовый адрес и номер контактного телефона;

- 2) сведения о кадастровом инженеру, выполняющем соответствующие кадастровые работы, в том числе его почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона;

- 3) кадастровый номер и адрес земельного участка, в отношении которого выполняются соответствующие кадастровые работы, кадастровые номера и адреса смежных с ним земельных участков (при отсутствии адресов указываются сведения о местоположении земельных участков) либо кадастровый номер кадастрового квартала, в границах которого расположены указанные земельные участки;

- 4) порядок ознакомления с проектом схемы расположения земельного участка на кадастровом плане (карте) территории, место или адрес, где с этим проектом можно ознакомиться со дня вручения, направления или опубликования извещения;

- 5) место, дата и время проведения собрания о согласовании местоположения границ;

- 6) сроки и почтовый адрес для вручения или направления заинтересованными лицами требований о проведении согласования

местоположения границ с установлением таких границ на местности и (или) в письменной форме обоснованных возражений о местоположении границ земельных участков после ознакомления с проектом схемы расположения земельного участка на кадастровом плане (карте) территории.

Извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ должно быть вручено, направлено или опубликовано в срок не менее чем тридцать дней до дня проведения данного собрания. При этом указанный срок не может составлять менее чем пятнадцать дней со дня получения заинтересованным лицом соответствующего извещения (Приказ Минэкономразвития РФ от 24 ноября 2008 года N 412 "Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков"). Заинтересованное лицо, отказавшееся принять извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ, считается надлежащим образом извещенным о проведении данного собрания. При проведении согласования местоположения границ земельных участков в индивидуальном порядке требования настоящего пункта о порядке извещения заинтересованных лиц не применяются.

При проведении согласования местоположения границ проектировщик обязан:

- 1) проверить полномочия заинтересованных лиц или их представителей;
- 2) обеспечить возможность ознакомления заинтересованных лиц или их представителей с соответствующим проектом межевого плана и дать необходимые разъяснения относительно его содержания;
- 3) указать заинтересованным лицам или их представителям подлежащее согласованию местоположение границ земельных участков на местности (в случае согласования местоположения границ с их установлением на местности).

При проведении согласования местоположения границ заинтересованные лица или их представители предъявляют проектировщику документы, удостоверяющие личность, документы, подтверждающие полномочия представителей заинтересованных лиц, а также документы, подтверждающие права заинтересованных лиц на соответствующие земельные участки (за исключением случая, если сведения о зарегистрированном праве заинтересованного лица на соответствующий земельный участок содержатся в государственном кадастре недвижимости).

3.3.7. Результат согласования местоположения границ оформляется в форме акта согласования местоположения.

Местоположение границ земельного участка считается согласованным при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей, за исключением предусмотренного п. 2 случая.

Если надлежащим образом извещенное заинтересованное лицо или его представитель в установленный срок не выразили свое согласие посредством заверения личной подписью акта согласования местоположения границ либо

не представили свои возражения о местоположении границ, в письменной форме с их обоснованием, местоположение соответствующих границ земельных участков считается согласованным таким лицом, с чем в акт согласования местоположения границ вносится соответствующая запись. К Схеме прилагаются документы, подтверждающие соблюдение установленного порядка извещения указанного лица. Данные документы являются неотъемлемой частью Схемы.

Если местоположение соответствующих границ земельных участков не согласовано заинтересованным лицом или его представителем и такое лицо или его представитель представили в письменной форме возражения относительно данного согласования с обоснованием отказа в нем, в акт согласования местоположения границ вносятся записи о содержании указанных возражений. Представленные в письменной форме возражения прилагаются к межевому плану и являются его неотъемлемой частью.

Споры, не урегулированные в результате согласования местоположения границ, после оформления акта согласования границ разрешаются в установленном Земельным кодексом Российской Федерации порядке.

3.3.8. В графе "Способ и дата извещения" акта согласования указываются:

- 1) слова "извещение вручено под расписку" и дата вручения;
- 2) слова "извещение направлено почтовым отправлением с уведомлением" и дата вручения;
- 3) слова "извещение опубликовано в газете "Гумс", а также номер и дата опубликования;
- 4) слова "согласовано в индивидуальном порядке".

В случае если извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границы земельного участка было направлено почтовым отправлением, а затем опубликовано в районной газете "Гумс", в акте согласования указывается последний по дате способ извещения.