



АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
СОСНОВОБОРСКИЙ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 01/11/2012 № 2815

Об утверждении Положения о правилах разработки
схемы расположения земельного участка на кадастровом плане
или кадастровой карте соответствующей территории
на территории Сосновоборского городского округа

В соответствии со статьями 31, 34, 36 Земельного кодекса Российской Федерации, 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" и в целях установления единого порядка и реализации полномочий администрации муниципального образования Сосновоборский городской округ Ленинградской области по подготовке и утверждению схемы расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории на территории Сосновоборского городского округа, администрация Сосновоборского городского округа **п о с т а н о в л я е т**:

1. Утвердить Положение о правилах разработки схемы расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории на территории Сосновоборского городского округа (приложение).
2. Общему отделу администрации (Баскакова К.Л.) обнародовать настоящее постановление на электронном сайте газеты «Маяк».
3. Пресс-центру администрации (Арибжанов Р.М.) разместить настоящее постановление на официальном сайте администрации Сосновоборского городского округа.
4. Настоящее постановление вступает в силу со дня официального обнародования.
5. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Глава администрации
Сосновоборского городского округа

В.И.Голиков

(Приложение)

**ПОЛОЖЕНИЕ
О ПРАВИЛАХ РАЗРАБОТКИ СХЕМЫ РАСПОЛОЖЕНИЯ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА КАДАСТРОВOM ПЛАНЕ
ИЛИ КАДАСТРОВОЙ КАРТЕ СООТВЕТСТВУЮЩЕЙ ТЕРРИТОРИИ
НА ТЕРРИТОРИИ СОСНОВОБОРСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА.**

1. Общие положения.

1.1. Положение определяет состав и содержание работ при разработке схемы расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории в соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации, Конституции Российской Федерации, федеральных законов от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" и от 26.12.1995 N 209-ФЗ "О геодезии и картографии", Устава муниципального образования Сосновоборский городской округ Ленинградской области, иными нормативными правовыми актами.

В соответствии с Земельным Кодексом РФ схема расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории (далее по тексту - схема) утверждается в случаях:

- предоставления земельного участка для строительства, находящегося в государственной или муниципальной собственности, гражданам и юридическим лицам, без предварительного согласования места размещения объекта (ст.30, 30.1. 30.2)

- предоставления земельного участка для строительства, находящегося в государственной или муниципальной собственности, гражданам и юридическим лицам, с предварительным согласованием места размещения объекта (ст.30, 31, 32): совместно со схемой готовится акт о выборе земельного участка (в соответствии с постановлением администрации от 28.03.2008 № 354 «Об утверждении формы акта выбора земельного участка для строительства и персонального состава должностных лиц для его рассмотрения и согласования» с изменениями внесенными постановлением администрации Сосновоборского городского округа от 03.03.2010 №428);

- предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, гражданам для целей, не связанных со строительством (ст.34);

- предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, гражданам и юридическим лицам, имеющим в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на данном земельном участке (ст.36).

1.2. При разработке схемы определяется местоположение его границ, варианты и условия его использования с учетом размеров, целевого назначения, разрешенного использования земель и расположенных на нем объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, а также иные характеристики участка.

1.3. Утверждение схемы осуществляется постановлением администрации Сосновоборского городского округа. В случае предоставления земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта постановлением утверждается согласованный акт выбора земельного участка для строительства, схема расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории и предварительно согласовывается место размещения объекта.

1.4. Органом, уполномоченным регистрировать и хранить схемы в системе информационного обеспечения градостроительной деятельности, является Сосновоборское муниципальное бюджетное учреждение "Центр информационного

обеспечения градостроительной деятельности на территории Сосновоборского городского округа” (далее по тексту – СМБУ «ЦИОГД»).

2. Разработка схемы расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории.

2.1. При разработке схемы следует принимать во внимание следующее:

2.1.1. Схема содержит правовые, экономические, технические сведения, включающие в себя расчеты, описание, проектные планы, в которых обосновываются и воспроизводятся в графической и текстовой форме мероприятия, реализация которых предусматривается при образовании новых земельных участков.

2.2. Создание схемы включает:

- 1) подготовительные работы;
- 2) подготовку материалов для разработки схемы;

3. Подготовительные работы.

Подготовительные работы включают в себя натурное обследование территории кадастрового квартала, сопоставление сведений о земельных участках, содержащихся в государственном кадастре недвижимости, градостроительной, лесостроительной, геодезической, картографической и иной документации, проверку правоустанавливающих документов на объекты недвижимости, установление лиц, интересы которых могут быть затронуты при разработке схемы.

4. Подготовка материалов для разработки схемы расположения земельных участков на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории.

4.1. Схема готовится на основе сведений кадастрового плана (карты) территории. В обязательном порядке к схеме прикладывается план земельного участка, который готовится на материалах топографической съемки, преимущественно масштаба 1:500 или 1:1000, и содержит сведения кадастрового плана (карты) территории с уточненными координатами учтенных земельных участков, их кадастровые номера (в случае необходимости - границы охранных, санитарно-защитных и иных зон с особыми условиями использования земель и т.п.) и координаты образуемого земельного участка, с указанием его площади. Перед началом работ исполнитель должен получить регистрационный номер схемы в СМБУ «ЦИОГД»

4.2. На проектом плане в результате проведения подготовительных работ отображаются варианты размещения земельных участков. При этом учитывается следующее:

1) намерения по наилучшему размещению земельного участка должны соответствовать разрешенному использованию, местоположению, площади (размеру земельного участка), соответствующей нормам предоставления земельных участков для конкретных видов деятельности, правилам землепользования и застройки, иной землеустроительной, градостроительной и проектной документации;

2) в общую площадь земельного участка под объектами недвижимости включается площадь, непосредственно занятая этими объектами, и площадь прилегающей территории, необходимая для обеспечения функционирования (обслуживания, эксплуатации) конкретного объекта недвижимости в соответствии с установленными нормами;

3) земельный участок в обязательном порядке обеспечивается свободным доступом (в случае необходимости предполагаемый проход, проезд указывается на схеме), в том числе путем установления сервитута;

4) не допускается изломанность проектируемых границ, если она не обусловлена существующими естественными или искусственными причинами;

5) границы земельного участка определяются с учетом фактически используемой площади земельного участка и ситуации, отображенной на картографическом материале (водные объекты, каналы, лесополосы, дороги, дорожные сооружения,

заборы, изгороди, фасады зданий и другие природные и созданные трудом человека объекты);

б) местоположение границ участка(ов) определяется с учетом: красных линий; местоположения границ смежных земельных участков, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством; местоположения границ смежных земельных участков, в отношении которых утверждены схемы, естественных границ земельного участка; документации по планировке территории;

7) при определении границ участка(ов) должно быть предусмотрено обеспечение прав других лиц на пользование необходимыми для них объектами в границах участка(ов): частями подземного и надземного пространства, занятыми или предназначенными для размещения магистральных инженерных коммуникаций, пешеходными проходами и проездами к объектам, расположенным за пределами участка(ов), если иной доступ к ним невозможен.

4.3. Координаты и площадь земельного участка вычисляется с нормативной точностью необходимой для межевания.

Площадь земельного участка вычисляется с точностью не ниже графической точности, соответствующей используемому картографическому материалу. Площади земельных участков определяются по каждому возможному варианту их выбора.

4.4. Составляется пояснительная записка, которая должна содержать сведения о целях подготовки документации, правоустанавливающих документах, местоположении земельного участка и его административной принадлежности, сведения о землепользователе, о существующем использовании земельного участка, благоустройстве и инженерном обеспечении, размерах и границах земельного участка, общих градостроительных условиях, градостроительных ограничениях, сервитутах и зонах с особыми условиями использования территории, особых условиях и требованиях, предъявляемых к земельному участку, а также ведомость вычисления площадей, а так же площадь земельного участка. В пояснительной записке должен быть указан источник сведений подтверждающий достоверность и актуальность материалов, документов используемых для разработки схемы и получены в соответствующих инстанциях.

При наличии на земельном участке объекта недвижимости (здание, строение, сооружение) проектное положение границ и размер земельного участка устанавливаются по нормам предоставления земельных участков для конкретных видов деятельности согласно строительным нормам и правилам и иным материалам (документам), необходимым для обоснования принимаемых проектных решений при разработке схемы.

4.5. Материалы, полученные при составлении схемы, формируются в дело в следующей последовательности:

- титульный лист,
- оглавление,
- пояснительная записка,
- ситуационный план (приложение №2 к постановлению),

- план границ(приложение №2 к постановлению),

- кадастровые выписки на земельные участки, являющиеся смежными к участку(ам), в границах кадастрового плана или кадастровой карты соответствующей территории. Указанные документы должны быть получены в органе кадастрового учета (Отделе № 5 по г.Сосновый Бор Федерального бюджетного учреждения «Кадастровая палата»:

188540, Ленинградская обл., г.Сосновый Бор, ул.Ленинградская д.46, каб. 336.

Номер телефона для справок: 8(81369) 2-14-54.

Адрес официального сайта: fg4718@r47.kadastr.ru.)

в срок не более чем за 6 месяцев до обращения с заявлением об утверждении схемы;

- кадастровый план или кадастровая карта на оптическом носителе соответствующей территории. Указанные документы также должны быть получены в органе кадастрового учета (в Отделе №5 по г.Сосновый Бор Федерального бюджетного учреждения «Кадастровая палата») в срок не более чем за 6 месяцев до обращения с заявлением об утверждении схемы;

- графическая часть схемы;
- текстовая часть схемы;
- прочие документы используемые в разработке материалов дела.

Материалы дела должны быть прошиты и скреплены подписью и оттиском печати разработчика, нумерация листов - сквозная.

5. Форма схемы расположения земельных участков на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории.

Схема состоит из графической и текстовой части.

5.1. Графическая часть схемы (приложение N 1) содержит:

- воспроизведенные сведения кадастрового(ых) плана(ов) или кадастровой карты соответствующей территории (местоположение границ земельных участков, учтенных в государственном кадастре недвижимости, в том числе местоположение границ земельных участков, сведения о которых носят временный характер);

- кадастровые номера земельных участков, в том числе кадастровые номера смежных земельных участков;

- местоположение границ земельных участков, обремененных правами третьих лиц, сведения о которых отсутствуют в государственном кадастре недвижимости;

- местоположение границ образуемого земельного участка или земельных участков, либо уточняемых границ земельных участков в соответствии с требованиями ст. 36 Земельного кодекса Российской Федерации;

- топографический план масштаба 1:500 соответствующей территории, обновленный на дату проведения подготовительных работ по разработке схемы, с указанием сети подземных коммуникаций в объеме, содержащемся на планшетах масштаба 1:500;

- адрес расположения участка(ов);

- площадь участка(ов);

- категорию земель;

-разрешенное использование участка(ов) (в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны по Правилам землепользования и застройки);

-цель использования участка(ов) в случае предоставления участка(ов) в соответствии со ст. 30, 30.1, 31, 32, 34, 36 Земельного кодекса Российской Федерации;

- зоны ограничений (санитарно-защитные зоны, зоны возможного катастрофического затопления, водоохранные зоны, береговая полоса, прибрежные защитные полосы, территории общего пользования, охранные зоны инженерных коммуникаций, зоны охраны объектов культурного наследия, особо охраняемые природные территории, сервитуты, проектируемые сервитуты и другие зоны ограничений);

- нумерацию поворотных точек границ участка(ов);

-геодезические данные участка(ов): ведомости координат поворотных точек участка(ов) в принятой системе координат (округление до 0,01 метра) (в случае отсутствия возможности размещения геодезических данных в графической части схемы допускается размещение данных на отдельных листах);

- масштаб схемы;

- стрелку Север-Юг;

- условные обозначения;

- штамп с указанием названия схемы, исполнителя работ, даты составления схемы;

- место для размещения реквизитов согласования и утверждения схемы;

-ситуационный план, необходимый для понимания расположения участка(ов) относительно зданий, строений, сооружений, улиц, кварталов.

5.2. Текстовая часть схемы содержит:

пояснительную записку (в которой указываются разработчик схемы, соблюдение требований п. 1.3 Положения, основания для проведения работ, информация о лице, заказавшем разработку схемы, цель проведения работ, информация о кадастровом плане территории, сведения которого воспроизводятся на графической части схемы, и о кадастровых выписках, правовой статус земель в границах участка(ов) (не разграниченные, разграниченные, в чьей собственности находятся), документы, которые были получены и проанализированы при разработке схемы; обоснование конфигурации и площади участка(ов), адрес расположения участка(ов) или, при его отсутствии, описание местоположения участка(ов), обеспечение доступа к участку(ам), информация об объектах недвижимости и о собственниках объектов недвижимости, которые расположены на участке(ах), кадастровые номера земельных участков, из которых образуется участок(ки), и их правообладатели, обеспечение прав других лиц на пользование участком(ми), разрешенный вид использования или цель использования участка(ов), ограничения, обременения использования участка(ов), лица, с которыми согласовывались границы участка(ов), кадастровые номера смежных земельных участков);

акт согласования границ участка(ов);

ведомости координат поворотных точек участка(ов) в принятой системе координат (округление до 0,01 метра), при наличии более десяти поворотных точек границ участка(ов) дополнительно предоставлять местоположение границ земельного участка(ов) в электронном виде на оптическом носителе в формате dxf, shape;

копии правоудостоверяющих документов и технической документации на объекты недвижимости в границах участка(ов), заверенные разработчиком схемы;

копии правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на участок(ки), заверенные разработчиком схемы;

копии иных документов, необходимых для принятия решения по утверждению схемы, заверенные разработчиком схемы.

5.3. Изготовление схемы осуществляется машинописным (с использованием компьютерной техники) способом, допускаются опечатки, подчистки, приписки рукописным способом в случае наличия на исправлении печати организации, подписи специалиста и ответственного лица КАГиЗ. Рукописные исправления не могут превышать 5% текста документа.

5.4. Графическая часть схемы должна быть представлена в масштабе (500, 1000, 2000 и так далее), не затрудняющем чтение и пользование Схемой, на листах бумаги формата А4-А1. Допускается составление схемы на нескольких листах.

5.5. Элементы графической части схемы - границы участка(ов), размеры (площадь, геодезические данные) - отображаются красным цветом.

ИНО:	ектуры, ования ый Бор	рисова	влению еством ый Бор	Попков	ования сности ый Бор	аванная	частка	В.М.)	Масштаб 1:500	Актуальные изменения свой стороны
------	-----------------------------	--------	----------------------------	--------	----------------------------	---------	--------	-------	------------------	---

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 (Ситуационный план, образец)

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН Правила землепользования и застройки Сосновоборского городского округа (фрагмент)

