



**АССОЦИАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ
САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ»**

УТВЕРЖДЕНЫ

Высшей экспертной коллегией Ассоциации
«Национальное объединение
саморегулируемых организаций
кадастровых инженеров»
(Протокол № 5 от 20.07.2026 г.)

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ
ПО ПОДГОТОВКЕ
СХЕМЫ РАСПОЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
ИЛИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
НА КАДАСТРОВОМ ПЛАНЕ ТЕРРИТОРИИ**

*Любое копирование, распространение или воспроизведение информации, указанной в настоящих
Методических рекомендациях, возможно исключительно с указанием ссылки на первичный
источник*

Москва
2026 год

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	3
2. НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА.....	4
3. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	5
4. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ПОДГОТОВКЕ СХЕМЫ РАСПОЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	7
5. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ	10
6. ЭТАПЫ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ ПО ПОДГОТОВКЕ СХЕМЫ РАСПОЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	12
7. ТИПИЧНЫЕ ОШИБКИ ПРИ ПОДГОТОВКЕ СХЕМЫ РАСПОЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	18
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	19
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	39
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	41
8. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА	42

Методические рекомендации не являются нормативными правовыми актами, не заменяют федеральные законы и стандарты, обязательные для кадастровых инженеров, носят рекомендательный характер, базируются на изучении и систематизации актуальной, в том числе судебной практики, а также существующих правовых позициях, изданных органами законодательной власти и профильными органами исполнительной власти.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Схема расположения земельного участка подготавливается в отношении земельного участка или земельных участков, образуемых в соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации:

- при образовании земельного участка для проведения аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка;
- при образовании земельного участка в целях предоставления отдельным категориям граждан без торгов;
- при образовании земельного участка путем раздела земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и (или) предоставленного юридическому лицу на праве постоянного (бессрочного) пользования;
- при образовании земельного участка для последующего изъятия для государственных или муниципальных нужд;
- при образовании земельного участка путем перераспределения земельного участка, находящегося в частной собственности и земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;
- при образовании земельных участков путем перераспределения земельных участков государственной или муниципальной собственности;
- при образовании земельных участков под существующим объектом недвижимости, находящимся в собственности, для последующего предоставления земельного участка в аренду или собственность.

1.2. Схемой расположения земельного участка определяются проектируемые местоположение границ и площадь земельного участка или земельных участков, которые предполагается образовать и (или) изменить.

1.3. Подготовка схемы расположения земельного участка осуществляется в соответствии с требованиями к ее формату и форме, которые устанавливаются уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти, а проектирование границ образуемого земельного участка - в соответствии с требованиями к образуемым и изменяемым земельным участкам, установленными Земельным кодексом Российской Федерации, и с учетом градостроительных норм и ограничений.

1.4. Схема расположения земельного участка подлежит утверждению органами государственной власти или органами местного самоуправления в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации. Нарушение требований к подготовке схемы расположения земельного участка и образуемым земельным участкам является основанием для

отказа уполномоченным органом в утверждении схемы расположения земельного участка и предоставлении земельного участка.

1.5. В случае если образование земельных участков осуществляется в соответствии с утверждённым проектом межевания территории, подготовка схемы расположения земельного участка не требуется.

2. НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001г. № 136-ФЗ (далее ЗК РФ).
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004г. № 190-ФЗ.
3. Федеральный закон "О кадастровой деятельности" от 24.07.2007г. № 221-ФЗ.
4. Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015г. № 218-ФЗ.
5. Федеральный закон "О внесении изменений в статьи 11.10 и 39.15 Земельного кодекса Российской Федерации и статью 18.1 Федерального закона "О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 08.08.2024г. № 317-ФЗ.
6. Приказ Росреестра "Об утверждении требований к подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории и формату схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории в форме электронного документа, формы схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, подготовка которой осуществляется в форме документа на бумажном носителе" от 19.04.2022г. № П/0148 (далее Приказ Росреестра от 19.04.2022г. № П/0148).
7. Приказ Росреестра "Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места" от 23.10.2020г. № П/0393 (далее Приказ Росреестра от 23.10.2020г. № П/0393).
8. Приказ Минкомсвязи России "Об утверждении Технических требований к взаимодействию информационных систем в единой системе межведомственного электронного взаимодействия" от 23.06.2015г. № 210.

9. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 27 марта 2017 г. N П/0152 "Об организации работ по размещению на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" XML-схемы, используемой для формирования XML-документа - схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории в форме электронного документа".

3. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории (далее - схема расположения земельного участка) – это изображение границ образуемого земельного участка или образуемых земельных участков на кадастровом плане территории. В схеме расположения земельного участка указывается площадь каждого образуемого земельного участка и в случае, если предусматривается образование двух и более земельных участков, указываются их условные номера.

10. **Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН)** – это свод достоверных систематизированных сведений об учтенном недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных законом сведений.

Градостроительное зонирование - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

Территориальные зоны - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

Градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной,

транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения.

Правила землепользования и застройки (далее - ПЗЗ) — это документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Проект планировки территории (далее - ППТ) — документ, который определяет концепцию и основные параметры будущего развития определённой части города или поселения — квартала, микрорайона, промышленной зоны или более крупного района. Целью ППТ является: определить расположение красных линий (границ между территориями общего пользования и земельными участками под застройку), улично-дорожной сети, других территорий общего пользования; указать существующие объекты и планируемые места для строительства новых — жилых домов, школ, детских садов, поликлиник, объектов транспорта и инженерии, парков и скверов; установить допустимые показатели плотности и высотности, типы и ключевые характеристики планируемых зданий, а также этапы и максимальные сроки реализации проекта развития территории.

Красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

Проект межевания территории (далее - ПМТ) — документ, который определяет местоположение границ, образуемых и изменяемых земельных участков. Разрабатывается в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий, расположенных в границах элементов планировочной структуры.

Кадастровый план территории (далее - КПТ) — это документ, в которой содержатся сведения о земельных участках, зданиях, сооружениях, объектах незавершённого строительства в пределах одного кадастрового квартала.

Зоны с особыми условиями использования территории (далее - ЗОУИТ) - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромная территория, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Графическая информация - изображение границ образуемого земельного участка или образуемых земельных участков, а также учтенных в ЕГРН земельных участков, в том числе исходных земельных участков, надписи (включая кадастровые номера земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, кадастровый номер кадастрового квартала, систему координат), условные обозначения, примененные при подготовке изображения.

Текстовая информация – пояснения в виде текста, реквизиты утверждения схемы расположения земельного участка, каталог координат характерных точек границ земельного участка или земельных участков, образуемых в соответствии со схемой расположения земельного участка.

Землеустроительная документация — это материалы, подготовленные в процессе землеустройства на основе выполненных геодезических и картографических работ. Землеустроительная документация описывает состояние и использование земельных участков, а также регулирует их изменение и развитие.

Документы территориального планирования – это документы, которые определяют назначение территорий исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур (схемы территориального планирования муниципальных районов, генеральные планы поселений, генеральные планы городских округов, генеральные планы муниципальных округов).

Ортофотоплан — фотоплан, составленный из ортотрансформированных с учетом рельефа местности фотоснимков, характеризующий номинальным пространственным разрешением.

4. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ПОДГОТОВКЕ СХЕМЫ РАСПОЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

4.1. Если специалистом, осуществляющим подготовку схемы расположения земельного участка, является кадастровый инженер, то основанием для работ будет договор подряда, заключенный в соответствии с требованиями гражданского законодательства между заказчиком кадастровых работ и кадастровым инженером - индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, работником которого является кадастровый инженер.

4.2. В случае если подготовка схемы расположения земельного участка обеспечивается в целях образования земельного участка для его предоставления гражданину без проведения

торгов, подготовка данной схемы может осуществляться по выбору гражданина в форме электронного документа или в форме документа на бумажном носителе.

4.3. Содержание схемы расположения земельного участка в форме электронного документа должно соответствовать содержанию схемы расположения земельного участка в форме документа на бумажном носителе.

4.4. В целях направления решения (соглашения) об утверждении схемы расположения земельного участка в Росреестр для отображения сведений на кадастровых картах, предназначенных для использования неограниченным кругом лиц, схема расположения земельного участка изготавливается в форме электронного документа.

При этом местоположение границ земельного участка или земельных участков, которые предполагается образовать и (или) изменить, в таком документе должно соответствовать местоположению границ земельного участка или земельных участков, указанному в схеме расположения земельного участка, подготовленной в форме документа на бумажном носителе (за исключением случаев, установленных Земельным кодексом).

4.5. В случае подготовки схемы расположения земельного участка с использованием информационной системы графическая информация приводится на картографической основе Единого государственного реестра недвижимости (далее - картографическая основа).

4.6. В случае отсутствия картографической основы в сведениях кадастрового плана территории при подготовке схемы расположения земельного участка с использованием иных технологических и программных средств для отображения графической информации дополнительно в качестве картографической основы могут применяться не содержащие сведения ограниченного доступа картографические материалы, в том числе включенные в картографо-геодезические фонды, в масштабе, обеспечивающем читаемость графической информации, и в системе координат, применяемой при ведении ЕГРН, с учетом материалов и сведений, указанных в разделе 5 настоящих Методических рекомендаций.

При подготовке схемы расположения земельного участка на бумажном носителе при отсутствии картографической основы в сведениях кадастрового плана территории графическая информация может дополняться схематичным отображением границ территорий общего пользования, красных линий, а также местоположения объектов естественного или искусственного происхождения, способствующих ориентированию на местности.

4.7. Если схемой расположения земельного участка предусматривается образование двух и более земельных участков, сведения о каждом образуемом земельном участке, за исключением графической информации, приводятся в схеме расположения последовательно. Графическая информация приводится в отношении всех образуемых земельных участков.

4.8. Не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков, за исключением следующих случаев при которых:

- предполагается образование участка для осуществления пользования недрами, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также водохранилищ, иных искусственных водных объектов;
- если выявлена воспроизведенная в ЕГРН ошибка в описании местоположения границ таких территориальных зон, лесничеств в документе, на основании которого внесены сведения в ЕГРН;
- предполагается образование земельного участка, который не является лесным участком и на котором расположен объект недвижимости с возникшими правами до 1 января 2016 года и зарегистрированными в ЕГРН, при этом такой земельный участок пересекает границы лесного участка или лесничества.

Указание на данные факты допустимо отображать на схеме расположения земельного участка в виде сноски.

4.9. Образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные Земельным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами.

4.10. Земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон.

4.11. При образовании земельных участков путем перераспределения исходные земельные участки должны быть смежными, иметь одну категорию земель.

4.12. Отклонение фактической площади образуемого участка, определенной в рамках кадастровых работ при подготовке межевого плана, от проектной, указанной в схеме расположения земельного участка, не может превышать 10%, а точность определения координат характерных точек, указанных в последствии в межевом плане, должна соответствовать требованиям Приказа Росреестра от 23.10.2020г. № П/0393.

4.13. При формировании границ земельного участка площадь образуемого или образуемых земельных участков должна соответствовать требованиям к установленным предельным минимальным и максимальным размерам земельных участков, установленным градостроительным регламентом для видов разрешенного использования земельных участков, предполагаемых к образованию.

4.14. Схема расположения земельного участка в форме электронного документа формируется в виде файлов в формате XML, созданных с использованием XML-схем, размещаемых в информационной системе. Графическая информация формируется в виде файла в формате PDF в полноцветном режиме с разрешением не менее 300 dpi.

Создание XML-схем осуществляется в соответствии с техническими требованиями к взаимодействию информационных систем в единой системе межведомственного электронного взаимодействия, утвержденными приказом Минкомсвязи России "Об утверждении Технических требований к взаимодействию информационных систем в единой системе межведомственного электронного взаимодействия" от 23.06.2015г. № 210.

Схема расположения земельного участка в форме электронного документа заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью (подписями) уполномоченного должностного лица исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, утвердившего такую схему (подписавшего соглашение, издавшего приказ, постановление, решение).

В Приложении 3 настоящих методических рекомендаций имеется блок-схема подготовки схемы расположения земельного участка.

5. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

5.1. Схема расположения земельного участка подготавливается на основе сведений ЕГРН об определенной территории, а также дополнительных материалов и сведений, которые необходимо учитывать при соблюдении требований к образуемым земельным участкам.

5.2. При подготовке схемы расположения земельного участка используются:

- 1) Актуальный на дату подготовки схемы расположения земельного участка кадастровый план территории, в котором в том числе содержится информация:
 - о границах муниципальных образований;
 - о границах населенных пунктов;
 - о территориальных зонах;
 - о зонах с особыми условиями использования территории;
 - об особо охраняемых природных территориях;
 - о расположении лесничеств;
 - о местоположении границ земельных участков, иных границ и зон, сведения о местоположении, которых внесены в ЕГРН;
 - о местоположении границ объектов капитального строительства, инженерных сооружений, объектов незавершенного строительства, внесенных в ЕГРН;

– о местоположении зданий, сооружений (в том числе размещение которых предусмотрено государственными программами Российской Федерации, государственными программами субъекта Российской Федерации, адресными инвестиционными программами), объектов незавершенного строительства.

2) Утвержденные документы территориального планирования муниципальных образований:

- схемы территориального планирования муниципальных районов;
- генеральные планы поселений;
- генеральные планы городских округов;
- генеральные планы муниципальных округов.

3) Единый документ территориального планирования и градостроительного зонирования поселения, муниципального округа, городского округа.

4) Правила землепользования и застройки.

При определении проектируемого местоположения границ образуемого земельного участка следует учитывать, в том числе сведения о границах территориальных зон.

Приводимые в графической части схемы расположения земельного участка границы территориальных зон должны соответствовать сведениям о прохождении таких границ, содержащихся в картах градостроительного зонирования правил землепользования и застройки.

Не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон.

Условные обозначения наименований территориальных зон, в том числе соответствующих надписей в графической части схемы расположения земельного участка, рекомендуется приводить в соответствии со сведениями ЕГРН и (или) правилами землепользования и застройки.

С учетом установленного территориального зонирования рекомендуется проверить наличие в градостроительном регламенте территориальной зоны интересующего вида разрешенного использования земельного участка и сопоставить установленные градостроительным регламентом требования с интересующим видом разрешенного использования земельного участка, а именно сверить:

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- иные требования.

5) Проект планировки территории.

В случае если на территории, где планируется образование земельного участка, утвержден проект планировки территории, то запросить сведения о нем необходимо в органах местного самоуправления в электронном и текстовом формате.

6) Землеустроительная документация, которая может показать, как формировались границы в результате выполнения геодезических и картографических работ прошлых периодов.

Материалы государственного фонда данных, полученные в результате проведения землеустройства могут быть запрошены через портал государственных услуг РФ (сайт: <https://www.gosuslugi.ru/>).

7) Положение об особо охраняемой природной территории.

8) Информация о зонах с особыми условиями использования территории.

При образовании земельного участка необходимо проверить установленные действующим законодательством Российской Федерации для выявленных ЗОУИТ ограничения по использованию земельного участка в контексте предполагаемых целей использования.

9) Информация о земельных участках общего пользования и территориях общего пользования, красных линиях.

В графической части схемы расположения земельного участка в условных обозначениях рекомендуется осуществлять приведение сведений об утвержденных в документах территориального планирования красных линиях.

10) Материалы отвода границ территории садоводства или огородничества, если образуемый земельный участок расположен на данной территории. Садовый земельный участок может быть включен в границы только одной территории садоводства или огородничества.

11) Материалы геодезических и картографических работ (результаты инструментальных замеров с местности, ортофотоплан, и т.д.).

12) Программы комплексного развития систем инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры.

13) Информация о публичных сервитутах.

14) Сведения государственных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности субъектов Российской Федерации.

15) Иные документы, имеющие значение при образовании земельного участка.

6. ЭТАПЫ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ ПО ПОДГОТОВКЕ СХЕМЫ РАСПОЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

6.1. Этап 1: Подготовительный.

Данный этап включает в себя сбор и анализ исходных данных, а именно:

1) Получение сведений от заказчика (цель подготовки схемы расположения земельного участка, местоположение земельного участка, предполагаемый вид разрешенного использования).

2) Проведение натурных измерений - определение местоположения границ методом спутниковых геодезических или геодезических измерений границ, предполагаемых к образованию каждого земельного участка и объектов, расположенных на нем, при этом доступ к земельному участку обеспечивает заказчик работ. По результатам работ составляется графическая часть схемы расположения земельного участка, отображающая при необходимости объекты естественного и искусственного происхождения (заборы, объекты капитального строительства в границах земельного участка, доступ к земельному участку, иные контура местности, имеющие значение при проведении работ).

Подготовка схемы расположения земельного участка без выезда на местность, то есть если границы земельных участков определяются аналитическим, картометрическим или фотограмметрическим способом с точностью, установленной требованиями Приказа Росреестра от 23.10.2020 № П/0393, не является предпочтительным, поскольку несет в себе больше рисков возникновения земельных споров в будущем, однако является допустимым с точки зрения законодательства, в том числе в случае, если на территории работ отсутствуют объекты искусственного происхождения.

3) Изучение и анализ исходных документов, указанных в разделе 5 настоящих методических рекомендаций.

6.2. Этап 2: Проектирование границ образуемого земельного участка в случае отсутствия утвержденного ПМТ состоит из:

1) Сопоставления исходных данных с границами образуемого земельного участка в специализированном графическом редакторе, используемом для создания чертежей и схем земельных участков, который позволяет работать с множеством слоёв, отображать векторные и растровые подложки, а также выполнять необходимые измерения (например: АРГО, Полигон, Технокад и др.).

2) Определения наиболее оптимального и соответствующего требованиям ст. 11.9 ЗК РФ местоположения границ для каждого образуемого земельного участка, на основе полученных данных с учетом целей образования земельного участка, учитывая:

- границы существующих в ЕГРН объектов недвижимости и других сведений;
- наличие существующих на местности дорог, проездов, инженерных коммуникаций;
- особенности ландшафта территории;
- утвержденные элементы территориального планирования (функциональные зоны, красные линии и т.д.).

3) Формирования графического изображения схемы расположения земельного участка:

- в специализированном графическом редакторе отразить границы каждого образуемого земельного участка, обеспечив его привязку к объектам, сведения о которых содержатся в ЕГРН на территории КПТ;
- учесть сведения генерального плана территории и проекта планировки территории;
- убедиться в отсутствии пересечений с существующими в ЕГРН объектами недвижимости и границами территориальных зон, лесничеств и иных территорий, препятствующих образованию земельных участков в соответствии с законодательством РФ;
- проверить соответствие конфигурации, местоположения и площади каждого образуемого земельного участка требованиям ПЗЗ, ст. 11.9 ЗК РФ и другим нормативным актам.

4) Определения местоположения границ, подготовки каталога координат характерных точек границ и площади каждого образуемого земельного участка.

5) Оформления графической части схемы расположения земельного участка по форме и в соответствии с Требованиями.

При этом в графической части схемы расположения земельного участка должны быть отображены:

- а. Условные номера образуемых земельных участков.

Если схема расположения земельного участка предусматривает образование земельного участка (в том числе в случаях образования одного земельного участка путем раздела исходного земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, подлежащего сохранению в измененных границах) графа «условный номер земельного участка» не подлежит заполнению.

Если схемой расположения земельного участка предусматривается образование из земельного участка двух и более земельных участков, условный номер образуемого земельного участка включает в себя кадастровый номер земельного участка, из которого предусматривается образование земельных участков, обозначение образуемого земельного участка в виде заглавных букв "ЗУ" и порядкового номера образуемого участка в пределах определенной схемы расположения земельного участка, записанного арабскими цифрами.

В случае образования двух и более земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или путем перераспределения земельных участков условный номер включает в себя кадастровый номер кадастрового квартала, в котором образуемый земельный участок расположен целиком, обозначение образуемого земельного участка в виде заглавных букв "ЗУ" и порядкового номера образуемого земельного участка в

пределах определенной схемы расположения земельного участка, записанного арабскими цифрами. Разделитель составных частей условного номера - двоеточие (знак ":").

б. Границы образуемого земельного участка. Если часть границы образуемого земельного участка совпадает с частью границы смежного земельного участка, сведения о местоположении которой содержится в ЕГРН, то она имеет обозначение: существующая. Если граница земельного участка образуется впервые, то она имеет обозначение: новая.

в. Границы и кадастровые номера земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН.

г. Границы и кадастровые номера объектов капитального строительства, инженерных сооружений и объектов незавершенного строительства, сведения о которых содержатся в ЕГРН, сведения о местоположении которых имеет значение при подготовке схемы расположения земельного участка.

д. Характерные точки границ образуемого земельного участка. Характерные точки границ подлежат обозначению с использованием арабских цифр в последовательном приведении.

Последовательность обозначения точек и координат характерных точек границ территории должна образовывать соответствующий рисунок контура границ образуемого земельного участка, приведенного в графической части схемы расположения земельного участка.

е. Границы и кадастровый номер объекта капитального строительства на образуемом земельном участке.

ж. Местоположение объекта капитального строительства по результатам геодезической съемки с указанием кадастрового номера, если сведения об объекте капитального строительства содержатся в ЕГРН, но отсутствуют данные о его местоположении.

з. Границы и номера кадастровых кварталов.

и. Границы и номера территориальных зон.

к. Границы и номера зон с особыми условиями использования территории.

л. Границы населенных пунктов.

м. Границы лесничества.

н. Границы публичных сервитутов.

о. Масштаб, обеспечивающий читаемость, в том числе местоположения объекта кадастровых работ, обозначения характерных точек его границ.

п. Условные обозначения, которые подлежат приведению с учетом отображаемой в схеме расположения земельного участка графической информации.

р. Иные данные, в зависимости от конкретных ситуаций.

Графическая информация в случае необходимости дополняется схематичным отображением границ территорий общего пользования, красных линий, а также достоверным местоположением объектов естественного или искусственного происхождения, облегчающих ориентирование на местности (реки, овраги, автомобильные и железные дороги, линии электропередачи, иные сооружения, здания, объекты незавершенного строительства).

Примеры схемы расположения земельного участка приведены в Приложении 1 настоящих методических рекомендаций.

6.3. Этап 3: Формирование текстовой части схемы расположения земельного участка, которая включает в себя:

1) Общие требования к текстовой части схемы расположения земельного участка. Информация об образуемом или образуемых земельных участках в виде текста оформляется в соответствии с требованиями Приказа Росреестра от 19.04.2022г. №П/0148.

При этом в текстовой части схемы расположения земельного участка должны быть отображены:

а. Условный номер каждого образуемого земельного участка в соответствующей графе в случае, если предусматривается образование двух и более земельных участков.

б. Проектная площадь каждого образуемого земельного участка. Проектная площадь образуемого земельного участка вычисляется с использованием информационной системы или иных технологических и программных средств. Полученная при проведении кадастровых работ площадь образуемого земельного участка может отличаться от проектной площади не более чем на десять процентов. В таком случае список и значения координат характерных точек границы образуемого земельного участка могут отличаться от списка и значений координат характерных точек границы земельного участка, приведенных в схеме расположения земельного участка, в соответствии с которой такой земельный участок подлежит образованию. Площадь образуемого земельного участка приводится с округлением до 1 квадратного метра.

в. Сведения об утверждении схемы расположения земельного участка: в случае утверждения схемы расположения земельного участка решением уполномоченного органа указываются наименование вида документа об утверждении схем расположения земельного участка (приказ, постановление, решение и тому подобное), наименование уполномоченного органа, дата, номер документа об утверждении схемы расположения земельного участка; в случае утверждения схема расположения земельного участка соглашением между уполномоченными органами указываются наименование вида документа об утверждении схемы расположения земельного участка (соглашение), наименования уполномоченных органов, дата (даты), номер (номера) соглашения о перераспределении земельных участков;

г. Список координат характерных точек границы каждого земельного участка, образуемого в соответствии со схемой расположения земельного участка, в системе координат, применяемой при ведении Единого государственного реестра недвижимости. Список координат характерных точек границы каждого образуемого земельного участка приводится в схеме расположения земельного участка в случае ее подготовки с использованием информационной системы или иных технологических и программных средств.

Координаты указываются с округлением до 0,01 метра.

В целях соблюдения требования об описании замкнутого контура границы, в котором первая и последняя характерные точки должны совпадать, контур должен начинаться с точки 1 и заканчиваться точкой 1.

2) Дополнительные пояснения к схеме расположения земельного участка.

Приложением к схеме расположения земельного участка может быть подготовлена исполнителем.

Пояснения включают в себя: текстовое описание местоположения границ, площадь земельного участка, способы обеспечения доступа к образуемому земельному участку, наличие объектов капитального строительства на земельном участке, сведения об исполнителе схемы и другая информация.

Примеры пояснений к схеме расположения земельного участка приведены в Приложении 2 настоящих методических рекомендаций.

6.4. Этап 4: Оформление схемы расположения земельного участка в окончательном виде, контроль качества работ.

1) Схема расположения земельного участка в окончательном виде в форме электронного документа формируется в соответствии с требованиями, указанными в Приложении №1 Требований.

2) Схема расположения земельного участка в окончательном виде в форме документа на бумажном носителе формируется по форме, утвержденной Приказом Росреестра №П/0148 от 19.04.2022.

3) При оформлении схемы расположения земельного участка в форме электронного документа и в форме документа на бумажном носителе применяются также требования, указанные в Разделе 4 настоящих методических рекомендаций.

4) Контроль качества подготовки схемы расположения земельного участка осуществляется следующими способами:

а. Самопроверка. Исполнитель проводит тщательную проверку схемы на предмет соответствия ее законодательству и установленным требованиям, отсутствия ошибок, опечаток и неточностей.

б. Внутренний аудит. При наличии возможности провести проверку другим квалифицированным специалистом.

7. ТИПИЧНЫЕ ОШИБКИ ПРИ ПОДГОТОВКЕ СХЕМЫ РАСПОЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Типичными ошибками при подготовке схемы расположения земельного участка являются:

1. Неактуальные исходные данные: использование устаревших сведений КПТ может привести к ошибкам в формировании границ земельных участков и пересечениям с внесенными в ЕГРН границами земельных участков, объектов капитального строительства, территориальных зон и других объектов.

2. Несоответствие схемы расположения земельного участка градостроительным регламентам: несоблюдение требований ПЗЗ, неиспользование сведений из генерального плана, ППТ и других документов.

3. Отсутствие обоснования: недостаточное обоснование принятых проектных решений, в том числе по проценту застройки, площади земельного участка и других.

4. Несоответствие схемы расположения земельного участка форме и требованиям к заполнению, утвержденных приказом Росреестра от 19.04.2022г. № П/0148.

5. Несоответствие образуемого или образуемых земельных участков требованиям ст. 11.9 ЗК РФ.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Примеры схемы расположения земельного участка при образовании земельного участка из земель (земельного участка), государственной собственности на которые не разграничена.

Утверждена

(наименование документа об утверждении, включая наименования органов государственной власти или

органов местного самоуправления, принявших решение об утверждении схемы или

подписавших соглашение о перераспределении земельных участков)

от

№

Схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории

Условный номер земельного участка

(указывается в случае, если предусматривается образование двух и более земельных участков)

Площадь земельного участка

23 м²

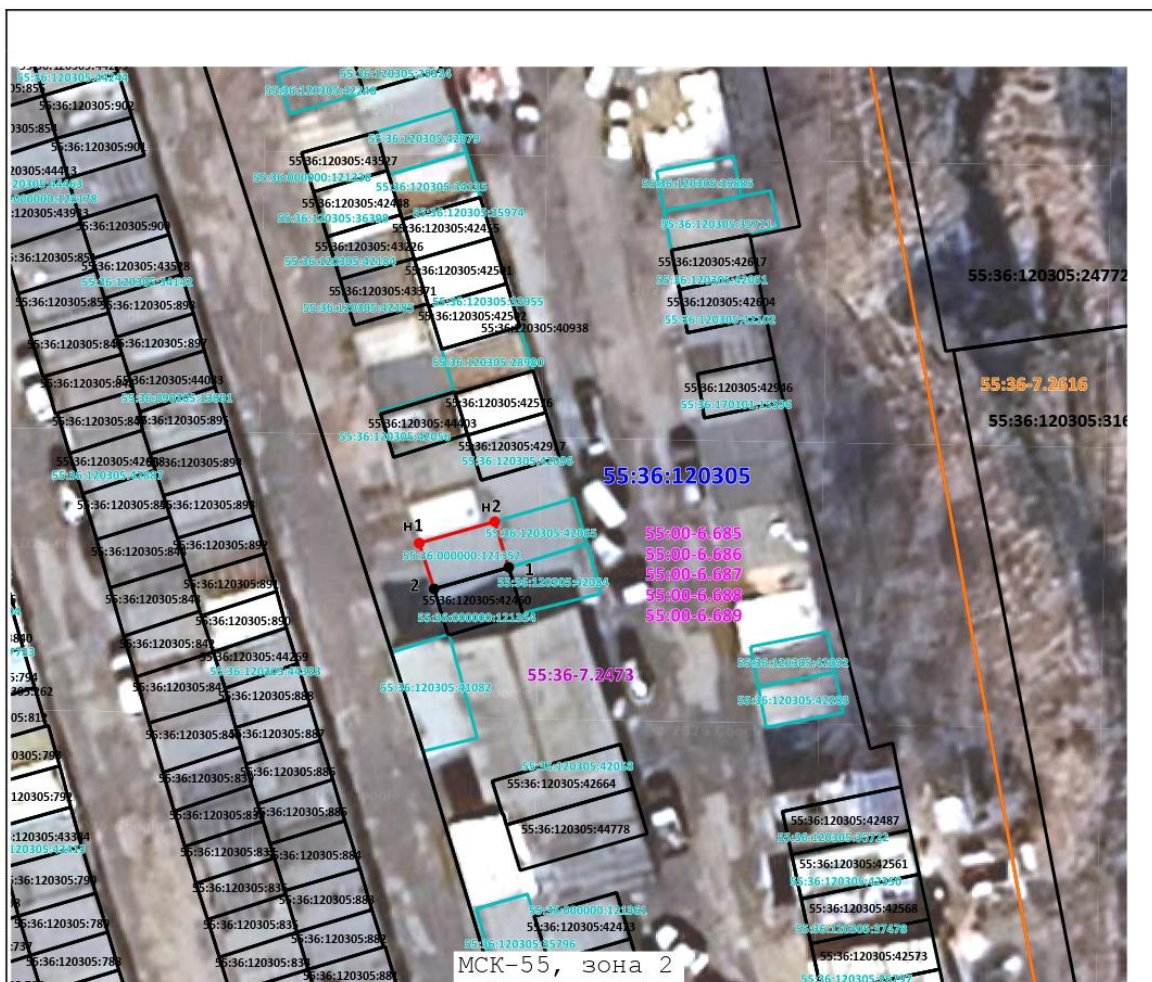
(указывается проектная площадь образуемого земельного участка, вычисленная с использованием федеральной государственной географической информационной системы, обеспечивающей функционирование национальной системы пространственных данных, которой является федеральная государственная географическая информационная система "Единая цифровая платформа "Национальная система пространственных данных" (далее - информационная система), или иных технологических и программных средств с округлением до 1 квадратного метра. Указанное значение площади земельного участка может быть уточнено при проведении кадастровых работ не более чем на десять процентов)

**Обозначение
характерных
точек границ**

Координаты, МСК-55, зона 2, м

(указываются в случае подготовки схемы расположения земельного участка с использованием информационной системы или иных технологических и программных средств. Значения координат, полученные с использованием указанных технологических и программных средств, указываются с округлением до 0,01 метра)

	X	Y
1	2	3
н1	80 421,85	170 153,17
н2	80 423,53	170 159,06
1	80 419,96	170 160,15
2	80 418,28	170 154,33
н1	80 421,85	170 153,17



Масштаб 1:500

Условные обозначения:

-  - Существующая часть границы, имеющиеся в ЕГРН сведения о которой достаточны для определения ее местоположения;
-  - Вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения;
-  - Граница объекта капитального строительства, сведения о котором содержатся в ЕГРН;
-  - Кадастровый номер земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН;
-  - Кадастровый номер объекта капитального строительства, сведения о котором содержатся в ЕГРН;
-  1 - Существующая точка, имеющиеся в ЕГРН сведения о которой позволяют однозначно определить ее местоположение;
-  n1 - Образуемая точка, сведения о которой позволяют однозначно определить ее местоположение;
-  55:36-7.2473 - Обозначение территориальной зоны обслуживания городского транспорта Т-2/73;
-  55:36-7.2616 - Обозначение территориальной зоны объектов административно-делового и общественного назначения (ОД-1);
-  55:00-6.685 - Обозначение зоны с особыми условиями использования территории;
-  55:36:120305 - Номер кадастрового квартала

Утверждена

(наименование документа об утверждении, включая

наименования органов государственной власти или

органов местного самоуправления, принявших
решение об утверждении схемы или подписавших
соглашение о перераспределении земельных участков)

от №

Схема расположения земельного участка или земельных участков
на кадастровом плане территории

Условный номер земельного участка		
(указывается в случае, если предусматривается образование двух и более земельных участков)		
Площадь земельного участка 19516 м ² (указывается проектная площадь образуемого земельного участка, вычисленная с использованием федеральной государственной географической информационной системы, обеспечивающей функционирование национальной системы пространственных данных, которой является федеральная государственная географическая информационная система "Единая цифровая платформа "Национальная система пространственных данных" (далее - информационная система), или иных технологических и программных средств с округлением до 1 квадратного метра. Указанное значение площади земельного участка может быть уточнено при проведении кадастровых работ не более чем на десять процентов)		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м (указываются в случае подготовки схемы расположения земельного участка с использованием информационной системы или иных технологических и программных средств. Значения координат, полученные с использованием указанных технологических и программных средств, указываются с округлением до 0,01 метра)	
	X	Y
1	2	3
1	31734,65	94947,39
8	31784,33	94953,32
9	31761,53	95097,32
10	31751,33	95165,72
11	31747,73	95206,52
12	31744,13	95250,32
13	31742,93	95297,12
7	31744,02	95341,58
6	31665,46	95201,27
5	31692,18	95149,70
4	31705,91	95104,83
3	31720,18	95043,31
2	31732,46	94994,96
1	31734,65	94947,39



Система координат: МСК-46
Масштаб 1:3000

Условные обозначения:

- — граница образуемого земельного участка,
- — граница учтенного земельного участка,
- — граница кадастрового квартала,
- — характерная точка границы земельного участка.

Утверждена

(наименование документа об утверждении, включая наименования органов государственной власти или

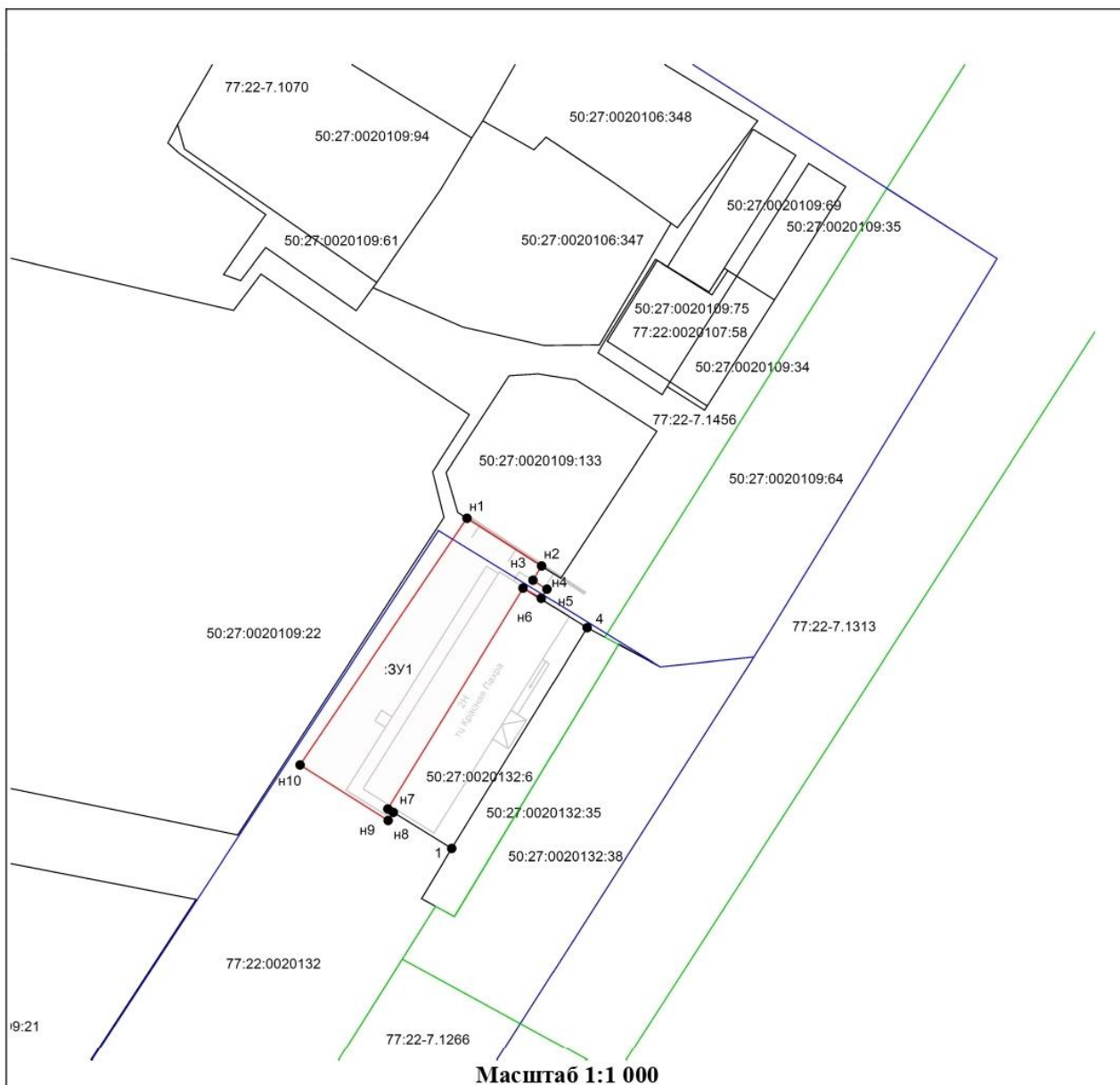
органов местного самоуправления, принявших решение об утверждении схемы или

подписавших соглашение о перераспределении земельных участков)

от _____ № _____

Схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории

Площадь земельного участка		708 м²
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н1	6 590,59	4 231,13
н2	6 598,26	4 219,16
н3	6 600,56	4 220,54
н4	6 602,00	4 218,30
н5	6 603,46	4 219,22
н6	6 601,83	4 222,14
н7	6 637,29	4 243,84
н8	6 637,84	4 242,96
н9	6 639,14	4 243,79
н10	6 630,21	4 257,93
н1	6 590,59	4 231,13



Условные обозначения:

- n1 - Характерная точка границы, сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности
- :ЗУ1 - Обозначение образуемого земельного участка, расположенного в кадастровом квартале № 77:22:0020132
- 50:27:0020132:6 - Обозначение земельного участка, расположенного в кадастровом квартале № 77:22:0020132
- - Вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
- - Существующая часть границы, имеющиеся в ЕГРН сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
- 77:22:0020132 - Обозначение кадастрового квартала
- - Граница кадастрового квартала
- 77:22-7.1456 - Реестровый номер территориальной зоны
- - Граница территориальной зоны

Пример схемы расположения земельного участка при образовании земельного участка путем перераспределения.

Утверждена

(наименование документа об утверждении, включая наименования органов государственной власти или

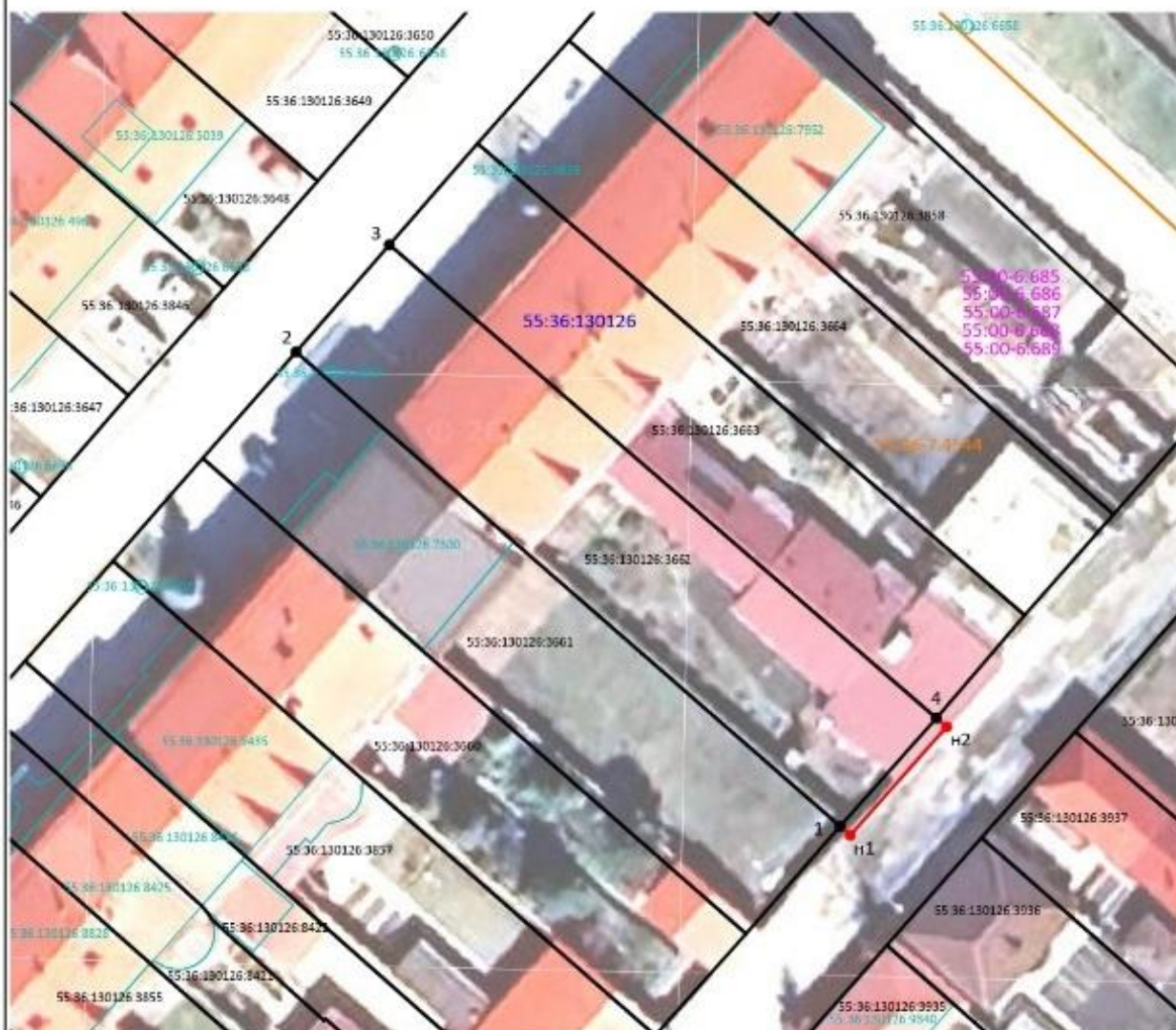
органов местного самоуправления, принявших решение об утверждении схемы или

подписавших соглашение о перераспределении земельных участков)

от №

Схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории

Условный номер земельного участка		
(указывается в случае, если предусматривается образование двух и более земельных участков)		
Площадь земельного участка 580 м ²		
(указывается проектная площадь образуемого земельного участка, вычисленная с использованием федеральной государственной географической информационной системы, обеспечивающей функционирование национальной системы пространственных данных, которой является федеральная государственная географическая информационная система "Единая цифровая платформа "Национальная система пространственных данных" (далее - информационная система), или иных технологических и программных средств с округлением до 1 квадратного метра. Указанное значение площади земельного участка может быть уточнено при проведении кадастровых работ не более чем на десять процентов)		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, МСК-55, зона 2, м	
	(указываются в случае подготовки схемы расположения земельного участка с использованием информационной системы или иных технологических и программных средств. Значения координат, полученные с использованием указанных технологических и программных средств, указываются с округлением до 0,01 метра)	
	X	Y
1	2	3
н1	3 008,00	56 501,92
1	3 008,66	56 501,16
2	3 043,78	56 460,86
3	3 051,71	56 467,78
4	3 016,67	56 508,31
н2	3 016,02	56 509,08
н1	3 008,00	56 501,92



Масштаб 1:500

Условные обозначения:

-  - Существующая часть границы, имеющиеся в ЕГРН сведения о которой достаточны для определения ее местоположения;
-  - вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения;
-  - Граница объекта капитального строительства, сведения о котором содержатся в ЕГРН;
-  - Кадастровый номер земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН;
-  - Кадастровый номер объекта капитального строительства, сведения о котором содержатся в ЕГРН;
-  1 - Существующая точка, имеющиеся в ЕГРН сведения о которой позволяют однозначно определить ее местоположение;
-  n1 - образуемая точка, сведения о которой позволяют однозначно определить ее местоположение;
-  55:36-7.4544 - Обозначение территориальной зоны жилой застройки (Ж-2);
-  55:00-6.685 - Обозначение зоны с особыми условиями использования территории;
-  55:36:130126 - Номер кадастрового квартала

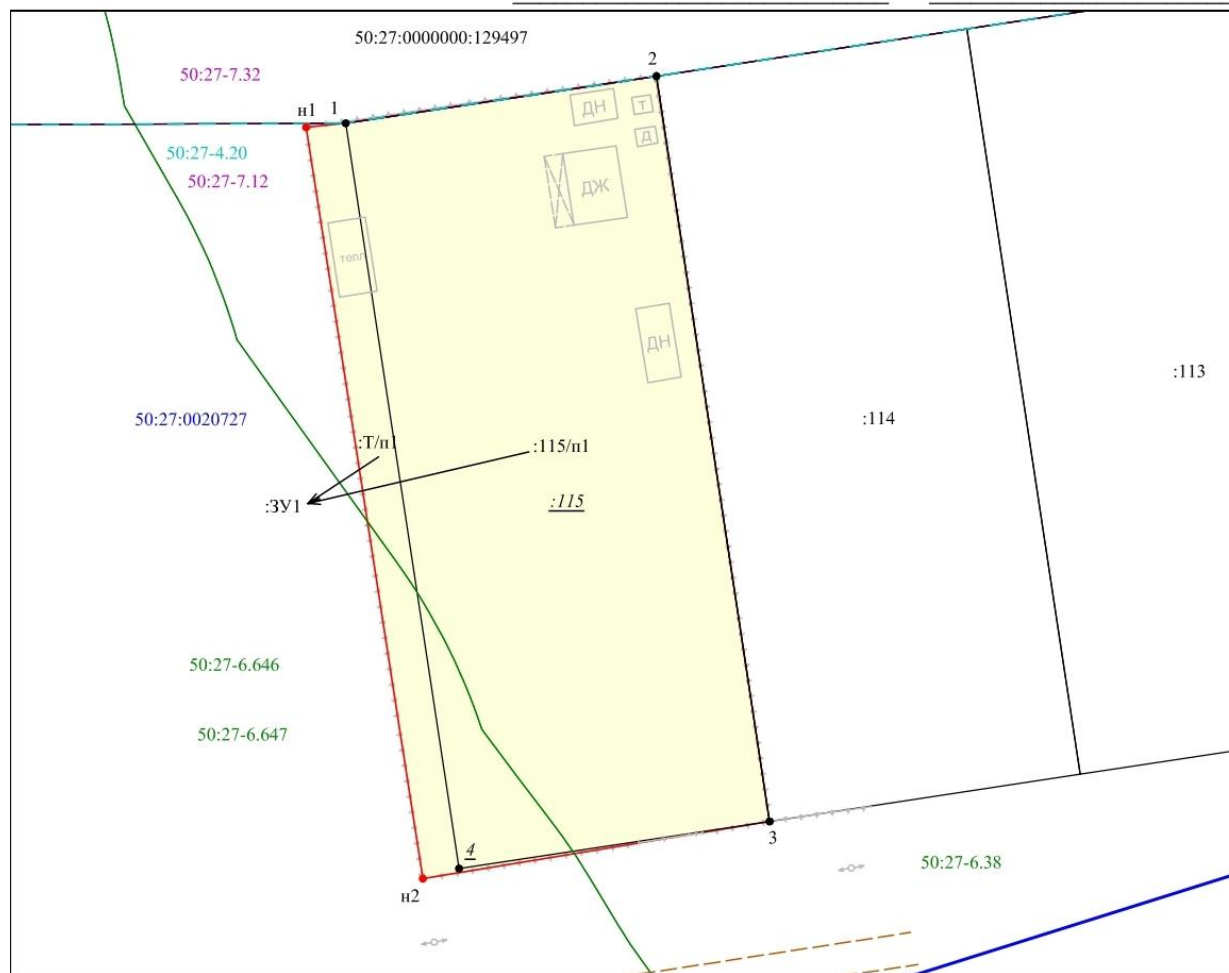
УТВЕРЖДЕНА

от _____ № _____

**Схема расположения земельного участка или земельных
участков на кадастровом плане территории**

Площадь земельного участка		1 690 м²	
(указывается проектная площадь образуемого земельного участка, вычисленная с использованием федеральной государственной географической информационной системы, обеспечивающей функционирование национальной системы пространственных данных, которой является федеральная государственная географическая информационная система "Единая цифровая платформа "Национальная система пространственных данных" (далее - информационная система), или иных технологических и программных средств с округлением до 1 квадратного метра. Указанное значение площади земельного участка может быть уточнено при проведении кадастровых работ не более чем на десять процентов)			
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		
	(указываются в случае подготовки схемы расположения земельного участка с использованием информационной системы или иных технологических и программных средств. Значения координат, полученные с использованием указанных технологических и программных средств, указываются с округлением до 0,01 метра)		
	X	Y	
1	2	3	
н1	4 148,99	192 706,34	
1	4 149,32	192 709,50	
2	4 153,07	192 734,22	
3	4 093,75	192 743,23	
н2	4 089,19	192 715,64	
н1	4 148,99	192 706,34	

УТВЕРЖДЕНА
Постановлением Администрации Городского округа Подольск
от _____ № _____



Масштаб 1:500

Система координат: МСК-50, зона 2

Условные обозначения:

- :зу1 - Обозначение образуемого земельного участка
- :115 - Обозначение исходного земельного участка
- :Т/п1 - Обозначение земель, участвующих в перераспределении с исходным участком
- :115/п1 - Обозначение части исходного земельного участка
- - Часть границы, местоположение которой определено при выполнении кадастровых работ
- - Часть границы, сведения ЕГРН о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности
- - Характерная точка границы земельного участка, сведения о которой отсутствуют в ЕГРН, местоположение которой определено при кадастровых работах (новая характерная точка)
- - Характерная точка границы земельного участка, сведения о которой содержатся в ЕГРН
- н1 - Обозначение новой характерной точки границы
- 1 - Обозначение существующей характерной точки границы
- 4 - Обозначение характерной точки границы, прекращающей свое существование
- - Граница кадастрового квартала
- 50:27:0020727 - Обозначение кадастрового квартала
- - - - - Граница населенного пункта
- - - - - Земли общего пользования

Утверждена

(наименование документа об утверждении, включая наименования органов государственной власти или

органов местного самоуправления, принявших решение об утверждении схемы или

подписавших соглашение о перераспределении земельных участков)

от _____ № _____

Схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории

Площадь земельного участка		1 400 м²
(указывается проектная площадь образуемого земельного участка, вычисленная с использованием технологических и программных средств, в том числе размещенных на официальном сайте федерального органа исполнительной власти, уполномоченного Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее - официальный сайт), с округлением до 1 квадратного метра. Указанное значение площади земельного участка может быть уточнено при проведении кадастровых работ не более чем на десять процентов)		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	(указываются в случае подготовки схемы расположения земельного участка с использованием технологических и программных средств, в том числе размещенных на официальном сайте. Значения координат, полученные с использованием указанных технологических и программных средств, указываются с округлением до 0,01 метра)	
	X	Y
1	2	3
н1	1 462,89	337,50
8	1 467,81	318,55
9	1 474,52	294,15
10	1 505,20	302,07
5	1 504,47	304,71
6	1 498,93	324,51
н2	1 493,30	344,37
11	1 492,41	344,17
12	1 470,50	339,22
н1	1 462,89	337,50



Масштаб 1:1 000

Условные обозначения:

:ЗУ1	- обозначение образуемого земельного участка
:411/п1	- обозначение части исходного земельного участка
:411	- обозначение исходного земельного участка
:Т/п1	- обозначение земель, участвующих в перераспределении с исходными земельными участками
50:27:0020627:64	- Обозначение здания, земельного участка
н1	- обозначение новой характерной точки границы
10	- обозначение существующей характерной точки границы
1	- обозначение характерной точки границы, прекращающей свое существование
	- характерная точка границы земельного участка, сведения о которой отсутствуют в ЕГРН, местоположение которой определено при кадастровых работах (новая характерная точка)
	- характерная точка границы земельного участка, сведения ЕГРН о которой соответствуют требованиям, установленным в соответствии с частью 13 статьи 22 Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"
	- часть границы, местоположение которой определено при выполнении кадастровых работ
	- часть границы, сведения ЕГРН о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности
	- существующая часть границы объекта капитального строительства, имеющиеся в ЕГРН сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
	- граница кадастрового квартала
77:22:0020627	- обозначение кадастрового квартала
	- граница территориальной зоны
77:22-7.1039	- реестровый номер территориальной зоны
	- граница ЗОУИТ
77:00-3.323	- реестровый номер ЗОУИТ
ЗДЖ	- 3-х этажное деревянное жилое строение
ЗДН	- 2-х этажное деревянное нежилое строение
ДН	- деревянное нежилое строение
	- Объект искусственного просхождения (деревянное ограждение)
	- Объект искусственного просхождения (ограждение металлическая сетка)
	- Объект искусственного просхождения (металлическое ограждение)
	- земли общего пользования

Утверждена

(наименование документа об утверждении, включая наименования органов государственной власти или

органов местного самоуправления, принявших решение об утверждении схемы или

подписавших соглашение о перераспределении земельных участков)

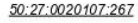
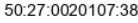
от _____ № _____

Схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории

Площадь земельного участка		743 м²
(указывается проектная площадь образуемого земельного участка, вычисленная с использованием федеральной государственной географической информационной системы, обеспечивающей функционирование национальной системы пространственных данных, которой является федеральная государственная географическая информационная система "Единая цифровая платформа "Национальная система пространственных данных" (далее - информационная система), или иных технологических и программных средств с округлением до 1 квадратного метра. Указанное значение площади земельного участка может быть уточнено при проведении кадастровых работ не более чем на десять процентов)		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	(указываются в случае подготовки схемы расположения земельного участка с использованием информационной системы или иных технологических и программных средств. Значения координат, полученные с использованием указанных технологических и программных средств, указываются с округлением до 0,01 метра)	
	X	Y
1	2	3
1	-2 474,32	-1 620,12
2	-2 484,12	-1 590,84
н1	-2 500,74	-1 595,63
н2	-2 491,29	-1 633,89
н3	-2 471,51	-1 628,05
3	-2 472,90	-1 623,99
1	-2 474,32	-1 620,12



Условные обозначения:

	- Обозначение образуемого земельного участка
	- Обозначение земель, участвующих в перераспределении с исходными земельными участками
	- Обозначение части исходного земельного участка
	- Обозначение исходного земельного участка
	- Обозначение земельного участка
	- Обозначение новой характерной точки границы
	- Обозначение существующей характерной точки границы
	- обозначение характерной точки границы, прекращающей свое существование
	- Характерная точка границы земельного участка, сведения о которой отсутствуют в ЕГРН, местоположение которой определено при кадастровых работах (новая характерная точка)
	- Характерная точка границы земельного участка, сведения ЕГРН о которой соответствуют требованиям, установленным в соответствии с частью 13 статьи 22 Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"
	- Часть границы, местоположение которой определено при выполнении кадастровых работ
	- Часть границы, сведения ЕГРН о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности
	- Существующая часть границы объекта капитального строительства, имеющиеся в ЕГРН сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
	- Граница кадастрового квартала
	- Обозначение кадастрового квартала
	- Границы ЗОУИТ
	- Реестровый номер ЗОУИТ
	- Земли общего пользования
	- Объект искусственного просхождения (металлическое ограждение)
	- Объект искусственного просхождения (деревянное ограждение)
	- Объект искусственного просхождения (ограждение металлическая сетка)
	- деревянное нежилое строение
	- 2-х этажное деревянное жилое строение
	- 2-х этажное каменное жилое строение

Пример схемы расположения земельного участка при образовании земельного участка путем раздела земельного участка с сохранением исходного земельного участка в измененных границах.

Утверждена

(наименование документа об утверждении, включая наименования органов государственной власти или

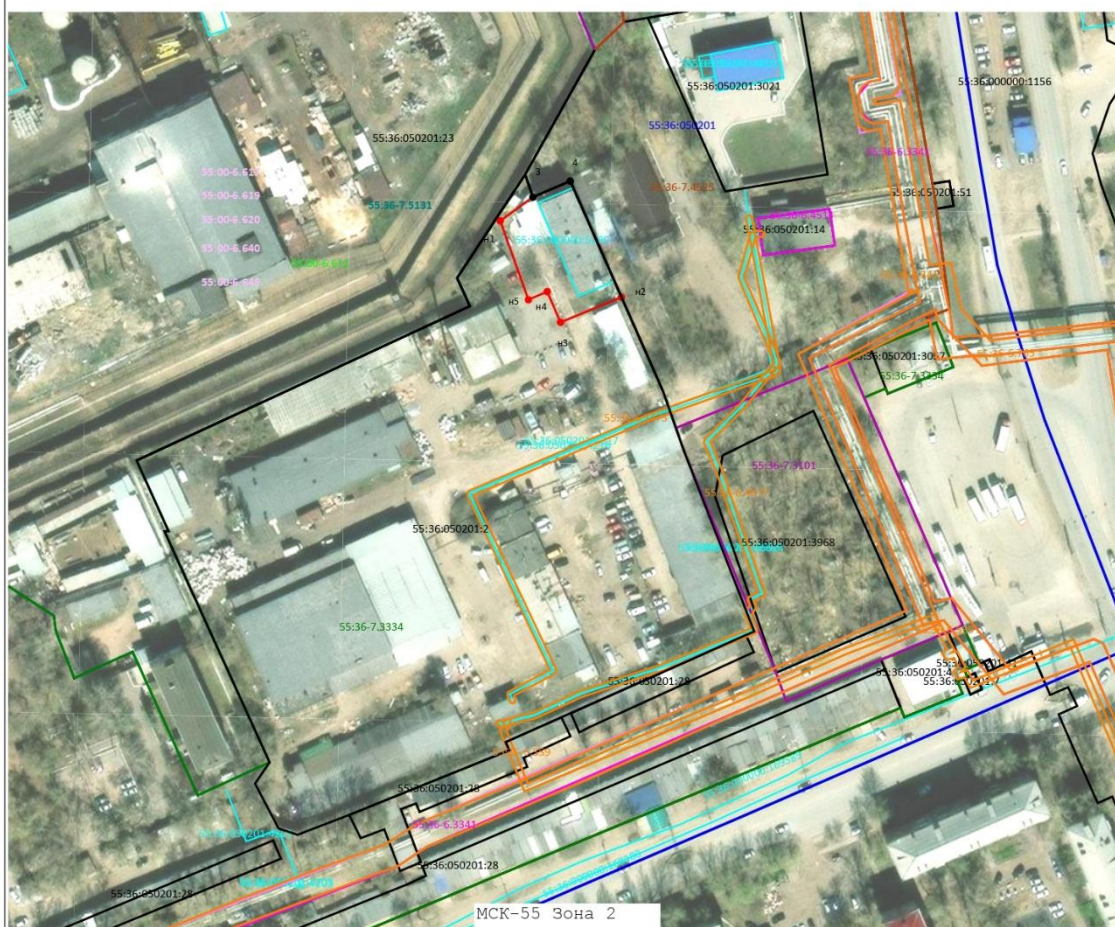
органов местного самоуправления, принявших решение об утверждении схемы или

подписавших соглашение о перераспределении земельных участков)

от №

Схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории

Площадь земельного участка 1 102 м²		
(указывается проектная площадь образуемого земельного участка, вычисленная с использованием технологических и программных средств, в том числе размещенных на официальном сайте федерального органа исполнительной власти, уполномоченного Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее - официальный сайт), с округлением до 1 квадратного метра. Указанное значение площади земельного участка может быть уточнено при проведении кадастровых работ не более чем на десять процентов)		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, МСК-55 Зона 2, м	
	(указываются в случае подготовки схемы расположения земельного участка с использованием технологических и программных средств, в том числе размещенных на официальном сайте. Значения координат, полученные с использованием указанных технологических и программных средств, указываются с округлением до 0,01 метра)	
	X	Y
1	2	3
н1	590 143,99	4 155 723,10
3	590 151,97	4 155 734,09
4	590 157,35	4 155 746,67
н2	590 118,27	4 155 763,93
н3	590 109,80	4 155 743,42
н4	590 120,14	4 155 738,95
н5	590 117,40	4 155 732,59
н1	590 143,99	4 155 723,10



Масштаб 1:1 500

Условные обозначения:

- - Граница кадастрового квартала
- 55:36:050201 - Номер кадастрового квартала
- - Существующая часть границы, имеющиеся в ЕГРН сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
- - вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
- 1. - Существующая точка, имеющиеся в ЕГРН сведения о которой позволяют однозначно определить ее местоположение
- н3 - Образованная точка, сведения о которой позволяют однозначно определить ее местоположение
- 55:36:7.4525 - Обозначение и граница территориальной зоны инженерной инфраструктуры (И)
- 55:36:6.4513 - Обозначение и граница зоны с особыми условиями использования территории (Зона публичного сервитута)
- 55:36:7.3101 - Обозначение и граница территориальной зоны (Зона рекреационного назначения)
- 55:36:6.4677 - Обозначение и граница зоны с особыми условиями использования территории (Охранная зона инженерных коммуникаций)
- 55:36:7.3334 - Обозначение и граница территориальной зоны объектов административно-делового и общественного назначения (ОД-1)
- 55:36:7.5131 - Обозначение и граница территориальной зоны режимных территорий (СН-3)
- 55:00:6.617 - Обозначение зоны с особыми условиями использования территории (охранная зона транспорта; зона охраны искусственных объектов)
- 55:00:6.611 - Обозначение зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения
- 55:36:050201:2 - кадастровый номер исходного земельного участка, сохраняемого в измененных границах
- 55:36:050201:3968 - Кадастровый номер земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН
- 55:36:050201:4216 - Кадастровый номер и граница объекта капитального строительства, сведения о котором содержатся в ЕГРН;

Утверждена

(наименование документа об утверждении, включая наименования органов государственной власти или

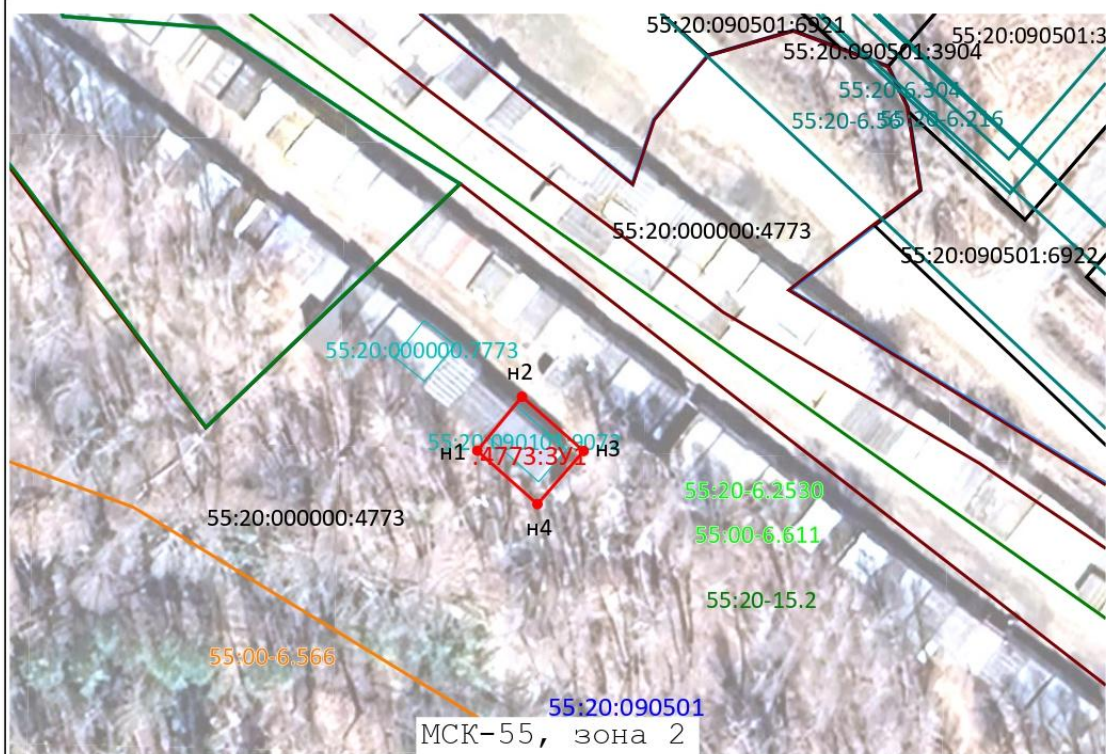
органов местного самоуправления, принявших решение об утверждении схемы или

подписавших соглашение о перераспределении земельных участков)

от №

Схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории

Условный номер земельного участка		
(указывается в случае, если предусматривается образование двух и более земельных участков)		
Площадь земельного участка 116 м²		
(указывается проектная площадь образуемого земельного участка, вычисленная с использованием федеральной государственной географической информационной системы, обеспечивающей функционирование национальной системы пространственных данных, которой является федеральная государственная географическая информационная система "Единая цифровая платформа "Национальная система пространственных данных" (далее - информационная система), или иных технологических и программных средств с округлением до 1 квадратного метра. Указанное значение площади земельного участка может быть уточнено при проведении кадастровых работ не более чем на десять процентов)		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	(указываются в случае подготовки схемы расположения земельного участка с использованием информационной системы или иных технологических и программных средств. Значения координат, полученные с использованием указанных технологических и программных средств, указываются с округлением до 0,01 метра)	
	X	Y
1	2	3
н1	582 185,51	3 648 609,57
н2	582 193,21	3 648 615,94
н3	582 185,46	3 648 624,77
н4	582 177,88	3 648 618,16
н1	582 185,51	3 648 609,57



Масштаб 1:900

Условные обозначения:

-  - Существующая часть границы, имеющиеся в ЕГРН сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
-  - Вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
-  - Граница исходного земельного участка, сохраняемого в измененных границах
-  - Граница объекта капитального строительства, сведения о котором содержатся в ЕГРН;
-  - Обозначение образуемого земельного участка
-  - Кадастровый номер земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН
-  - Кадастровый номер объекта капитального строительства, сведения о котором содержатся в ЕГРН;
-  - Образуемая точка, сведения о которой позволяют однозначно определить ее местоположение
-  - Обозначение прочих зонх с особыми условиями использования территории
-  - Обозначение Омского лесничества Омской области
-  - Обозначение и граница охранной зоны инженерных коммуникаций
-  - Обозначение зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения
-  - Обозначение зоны с особыми условиями использования территории (охранная зона транспорта; зона охраны искусственных объектов)
-  - Номер кадастрового квартала

Примеры пояснения к схеме расположения земельного участка

**Пояснение по формированию границы
образуемого земельного участка**

Местоположение образуемого земельного участка установлено относительно здания, расположенного по адресу: Омская область, г. Омск, Проспект Мира, д. XX, с кадастровым номером 55:36:080201:XX. Земельный участок площадью 1156 кв.м образуется путем раздела земельного участка с кадастровым номером 55:36:080201:XX, сохраняемого в измененных границах.

Земельный участок расположен в территориальной зоне объектов административно-делового и общественного назначения (ОД-1). Площадь земельного участка рассчитана исходя из предполагаемого вида разрешенного использования «деловое управление (код 4.1), общественное питание (код 4.6)». В соответствии с подпунктом 6 пункта 5 статьи 42 Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области, утвержденных Решением Омского городского Совета от 10.12.2008 года №201 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области» составляет 40%. Площадь застройки здания с кадастровым номером 55:36:080201:XX составляет 441 кв.м. Исходя из указанных данных площадь земельного участка составила 1156 кв.м.

Границы образуемого земельного участка сформированы следующим образом:

- от точки 3 до точки н2 граница сформирована по границе земельного участка с кадастровым номером 55:36:080201:XX, сведения о которой содержатся в ЕГРН;
- от точки н2 до точки 3 - ограждение отсутствует, граница сформирована с учетом интересов всех землепользователей.

Доступ к образуемому земельному участку с земель общего пользования осуществляется посредством земельного участка с кадастровым номером 55:36:080201:XX.

Исполнитель: _____ / _____ /

Пояснение по формированию границы образуемого земельного участка

Согласно материалам геодезической съемки, было выявлено, что обследуемый земельный участок площадью 350 кв.м располагается по адресу: Омская область, город Омск, Ленинский АО, ТСН «СНТ «Портовик», аллея XX, участок XX.

Границы образуемого земельного участка:

в точках н1-1 – граница сформирована по ограждению из профлиста;

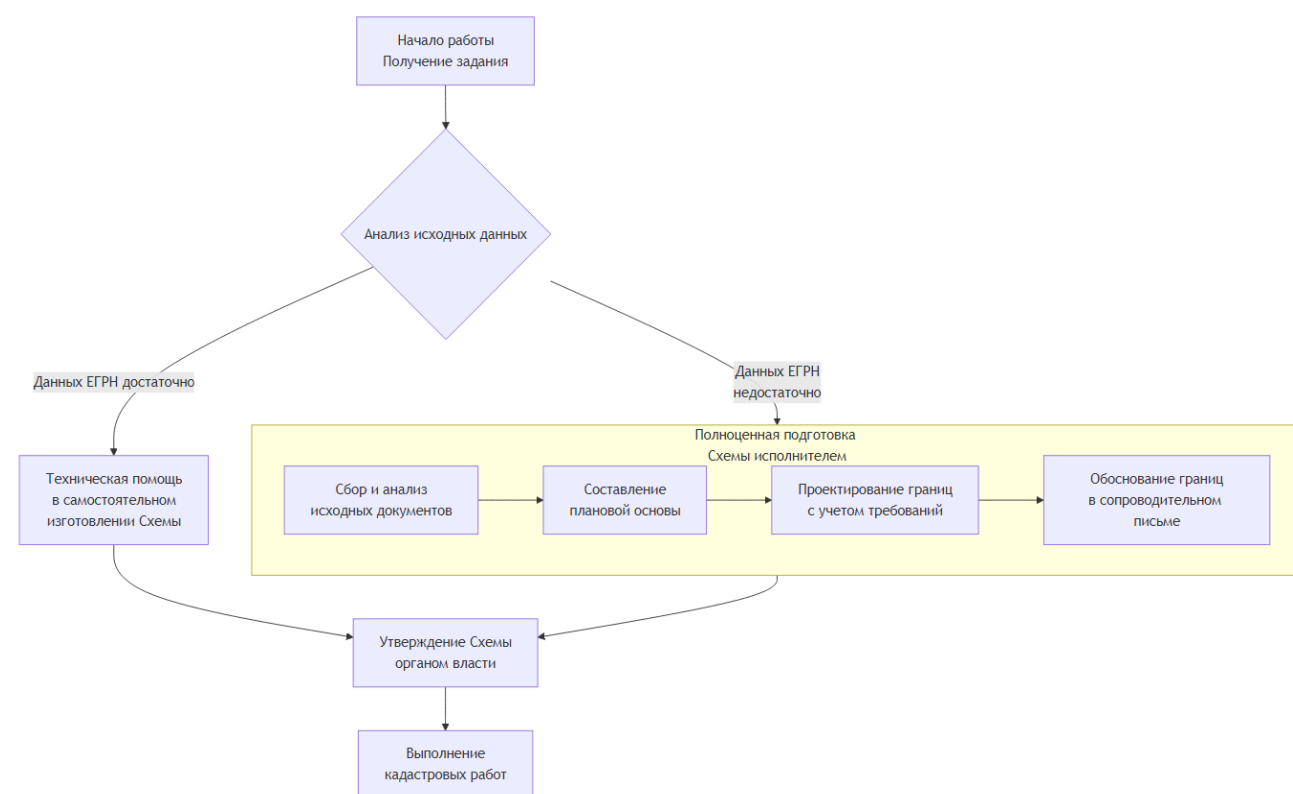
в точках 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-н1 – определены по ранее установленным и внесенным в ЕГРН границам земельных участков.

На земельном участке расположен объект капитального строительства, сведения о котором отсутствуют в ЕГРН.

Доступ к образуемому земельному участку с земель общего пользования осуществляется с аллеи ТСН «СНТ «Портовик».

Исполнитель: _____ / _____ /

Блок-схема подготовки схемы расположения земельного участка



8. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

В соответствии со ст. 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории (далее – Схема) представляет собой изображение границ образуемого земельного участка или образуемых земельных участков на кадастровом плане территории и содержит сведения о его (их) площади. То есть Схема является документом, в котором отражены проектируемые границы и площадь каждого образуемого земельного участка.

Методические рекомендации подготовлены для применения в работе кадастровыми инженерами в рамках комплексной услуги по формированию земельного участка, а также другими специалистами, работающими в сфере земельно-имущественных отношений. Поскольку Схема является исходным документом для подготовки межевого плана, то качество подготовки самой Схемы во многом влияет на полноту и достоверность вносимых в ЕГРН сведений о местоположении границ земельного участка, формируемого на ее основании.

Подготовка Схемы осуществляется в соответствии с требованиями к ее формату и форме, которые устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, а проектирование границ образуемого земельного участка - в соответствии с требованиями к образуемым и изменяемым земельным участкам, установленными ЗК РФ, а также с учетом градостроительных норм и ограничений.

Схема подлежит утверждению органами государственной власти или органами местного самоуправления в порядке, установленном ЗК РФ. Нарушение требований к подготовке Схемы и к образуемым земельным участкам является основанием для отказа уполномоченным органом в утверждении Схемы и предоставлении земельного участка.

Таким образом, проектирование границ земельного участка – сложное и ответственное мероприятие, включающее процессы по предварительной подготовке, анализу землеустроительной, градостроительной и иной документации о территории, и во многих случаях образования земельных участков для подготовки Схемы требуется помощь лица, обладающего специальными знаниями - кадастрового инженера.

Подготовка Схемы может осуществляться с помощью платного электронного сервиса, размещенного на официальном сайте Росреестра. Данный сервис с 01.01.2025 перенесен с сайта Росреестра на Портал пространственных данных "Национальная система пространственных данных" (далее – НСПД). С его помощью подготовка Схемы может осуществляться любым заинтересованным лицом в соответствии с Федеральным законом от 08.08.2024 №317-ФЗ.

Однако действующий в настоящее время сервис Росреестра не содержит полного объема пространственных данных, которые необходимо учитывать при проектировании границ участков, а наполнение данными новой платформы НСПД планируется полностью завершить только к 2030 году, в связи с чем утверждение уполномоченным органом подготовленной с помощью сервиса Схемы не может быть гарантированным.

Утверждение Схемы относится к полномочиям органов государственной власти и органов местного самоуправления, ответственность за принятие соответствующего решения возлагается на такие уполномоченные органы, которые в свою очередь имеют доступ к информации, с учетом которой осуществляется подготовка Схемы (например, информация о границах территорий, подлежащих охране).

Таким образом, ответственность за ошибки, препятствующие образованию и (или) использованию земельного участка в соответствии с выбранным видом разрешенного использования в границах, установленных Схемой, по причине наличия ограничений, предусмотренных в границах территорий, подлежащих охране, возлагается на уполномоченные органы, утвердившие такую Схему.

На сегодняшний день кадастровым инженерам не в полной мере обеспечен беспрепятственный доступ к актуальным и полным данным, включая данные из информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, государственных реестров и других надежных источников, что препятствует повышению качества осуществляемых кадастровыми инженерами работ по подготовке Схемы.

Методические рекомендации разработаны для целей обобщения правоприменительной практики при подготовке схем расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории кадастровыми инженерами, а также в целях систематизации информации и единых требований о порядке подготовки Схемы.

Методические рекомендации разработаны в целях защиты интересов как кадастровых инженеров, так и заказчиков работ, определения пределов гарантийной ответственности кадастрового инженера.

Методические рекомендации представляют алгоритм и объем работ, позволяющие снизить риск возникновения правовых конфликтов, связанных с претензиями со стороны заказчиков.

Методические рекомендации способствуют повышению качества подготовки Схемы и полноте сведений о земельном участке, представленных кадастровым инженером в Схеме.

Методические рекомендации подробно описывают процесс подготовки Схемы, начиная от этапа заключения договора на выполнение работ, выбор формы подготовки Схемы, ее содержание, дают полный перечень документов, материалов и сведений, которые необходимо учитывать при соблюдении требований к образуемым земельным участкам, с указанием способов

и возможности кадастровых инженеров запросить данную информацию.

Этапы выполнения работ в Методических рекомендациях представлены четкими мероприятиями и разъясняют последовательность действий кадастрового инженера при подготовке Схемы. В документе приводится перечень возможных ошибок, возникающих в рамках подготовки Схемы, а также примеры Схем для различных случаев образования земельных участков.

Использование методических рекомендаций направлено на дальнейшее совершенствование практики подготовки Схем, повышение качества кадастровых работ и сведений ЕГРН, способствует повышению профессионального уровня кадастровых инженеров.



