



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

УТВЕРЖДЕНЫ

Высшей экспертной коллегией Ассоциации

**«Национальное объединение
саморегулируемых организаций**

**кадастровых инженеров»
(Протокол № 5 от 20.07.2026г.)**

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ
ПО ОБОСНОВАНИЮ ПЛОЩАДИ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ,
НЕОБХОДИМОЙ И ДОСТАТОЧНОЙ ДЛЯ ЭКСПЛУАТАЦИИ
(ОБСЛУЖИВАНИЯ) ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ**

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

Москва

2026 год

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ
ПО ОБОСНОВАНИЮ ПЛОЩАДИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ,
НЕОБХОДИМОЙ И ДОСТАТОЧНОЙ ДЛЯ ЭКСПЛУАТАЦИИ (ОБСЛУЖИВАНИЯ)
ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ**

СОДЕРЖАНИЕ

1. Область применения.....	3
2. Нормативное обеспечение подготовки обоснования площади земельных участков.....	3
3. Документы, используемые для обоснования площади земельного участка.....	5
4. Порядок определения объектов и правоустанавливающих документов на них.....	7
5. Критерии определения площади земельных участков.....	9
6. Расчет и обоснование площади земельного участка, необходимой и достаточной для эксплуатации (обслуживания) зданий и сооружений.....	10
Приложение № 1	14
Приложение № 2	20
7. Пояснительная записка.....	23

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ
ПО ОБОСНОВАНИЮ ПЛОЩАДИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ,
НЕОБХОДИМОЙ И ДОСТАТОЧНОЙ ДЛЯ ЭКСПЛУАТАЦИИ (ОБСЛУЖИВАНИЯ)
ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ**

1. Область применения

Методические рекомендации могут применяться кадастровыми инженерами в рамках оказания комплексной услуги, предусматривающей проектирование и последующее формирование земельного участка с подготовкой межевого плана, а именно при обосновании площади земельного участка для целей его предоставления в порядке, предусмотренном статьей 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации. Кроме того, возможно применение методики в качестве вспомогательной при расчете минимальных площадей в судебных землеустроительных экспертизах, где специалистами (компетентными лицами) в области землеустройства нередко выступают кадастровые инженеры. Методические рекомендации могут находить применение также при нестандартных ситуациях, когда, например, в условиях сложившегося землепользования участок меньше, чем это предусмотрено градостроительными нормами.

2. Нормативное обеспечение подготовки обоснования площади земельных участков

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ;
- Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» от 25.10.2001 №137-ФЗ;
- Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 №218-ФЗ;
- Приказ Росреестра от 10.11.2020 №П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- Приказ Минсельхоза России от 21.10.2020 №622 «Об утверждении Ветеринарных правил содержания крупного рогатого скота в целях его воспроизводства, выращивания и реализации»;
- Правила землепользования и застройки муниципальных образований. Правила являются локальным актом каждого муниципального образования и устанавливают минимальные и максимальные размеры земельных участков, допустимые расстояния между строениями, ограничения по использованию отдельных зон территории поселения;
- Санитарные нормы и правила. СанПин и другие санитарные нормы содержат сведения о санитарно-защитных зонах предприятий и других объектов, оказывающих влияние на окру-

жающую среду, что оказывает непосредственное воздействие на площадь формируемого земельного участка;

- Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 25 сентября 2007 г. N 74 "О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";

- НТП-АПК 1.10.11.001-00. Нормы технологического проектирования хранилищ силоса и сенажа (утв. Министерством сельского хозяйства Российской Федерации 2 января 2001 г.);

- РД-АПК 1.10.15.02-17. Система рекомендательных документов агропромышленного комплекса Министерства сельского хозяйства Российской Федерации. Методические рекомендации по технологическому проектированию. Методические рекомендации по технологическому проектированию систем удаления и подготовки к использованию навоза и помета" (утв. Минсельхозом России 23.05.2017);

- СП 160.1325800.2014. Свод правил. "Здания и комплексы многофункциональные. Правила проектирования" (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 7 августа 2014 г. №40/пр);

- СП 19.13330.2019. Свод правил. "Сельскохозяйственные предприятия. Планировочная организация земельного участка (СНиП II-97-76* "Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий")" (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 14 октября 2019 г. №620/пр);

- СП 255.1325800.2016. Свод правил. "Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения" (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 24 августа 2016 г. №590/пр);

- СП 257.1325800.2020. Свод правил. "Здания гостиниц. Правила проектирования" (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 30 декабря 2020 г. №922/пр);

- СП 30-101-98. Свод правил по проектированию и строительству. "Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах" (утв. приказом Минземстроя РФ от 26 августа 1998 г. №59);

- СП 4.13130.2013. Свод правил. "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" (утв. приказом МЧС России от 24 апреля 2013 г. №288);

- СП 42.13330.2016. Свод правил. "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений". Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 30 декабря 2016 г.

№1034/пр);

– СП 53.13330.2019. Свод правил. "Планировка и застройка территории ведения гражданами садоводства. Здания и сооружения (СНиП 30-02-97* Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения)" (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 14 октября 2019 г. №618/пр);

– СП 54.13330.2022. Свод правил. "СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные" (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 13 мая 2022 г. №361/пр);

– СП 55.13330.2016. Свод правил. "СНиП 31-02-2001. Дома жилые одноквартирные" (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 20 октября 2016 г. №725/пр);

– Перечень элементов улично-дорожной сети и планировочной структуры населенного пункта, используемых в качестве реквизитов адреса, утвержденный соответствующим органом государственной власти или органом местного самоуправления. Документы, используемые для обоснования площади земельных участков, необходимой и достаточной для эксплуатации (обслуживания) зданий и сооружений.

3. Документы, используемые для обоснования площади земельного участка

Для обоснования площади земельного участка допустимо использовать документы, содержащие сведения о графических или семантических характеристиках территории, на которой проектируется земельный участок, и ее принадлежности:

а) документы о предоставлении, отведении, формировании или изъятии земельных участков:

- свидетельство о праве на землю,
- государственные акты на предоставление земельных участков,
- договоры приватизации;

б) документы, содержащие описание объектов капитального строительства, помещений и земельных участков или территорий, прилегающих к ним:

- технические паспорта органов и организаций по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации,
- карточки учета,
- иные документы органов и организаций по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации;

в) документы территориального планирования всех уровней:

- документы территориального планирования Российской Федерации,
- документы территориального планирования двух и более субъектов Российской Федерации,

- документы территориального планирования субъекта Российской Федерации,
- документы территориального планирования муниципальных образований;

г) документы градостроительного зонирования:

- правила землепользования и застройки;

д) документация по планировке территории:

- проекты межевания территории,
- проекты планировки территории;

е) документы, подготовленные кадастровыми инженерами и уполномоченными специалистами в области землеустройства:

- технические планы,
- межевые планы,
- схемы расположения земельных участков на кадастровых планах территории,
- карта-планы,
- карты (планы) объектов землеустройства,
- иное;

ж) документы, полученные в различные периоды от органов кадастрового учета и регистрации прав на недвижимое имущество:

- кадастровые планы,
- кадастровые выписки,
- кадастровые паспорта,
- выписки из Единого государственного реестра недвижимости (в электронном или бумажном виде),
- кадастровые планы территории (в электронном или бумажном виде);

з) материалы топографических съемок (архивные копии с соответствующей отметкой);

и) материалы государственного фонда данных, полученных в результате землеустройства. (Фонд содержит материалы, подтверждающие границы земельных участков на момент их формирования – землеустроительные и межевые дела, подготовленные до 1 марта 2008 года, землеотводные документы, проекты внутрихозяйственного землеустройства колхозов и совхозов, материалы передачи земель в ведение сельских администраций, материалы инвентаризации земель, почвенных обследований, планово-картографические материалы и т.д.);

- к) материалы проектирования и учета земель сельскохозяйственного назначения;
- л) материалы проектирования и учета лесного фонда:
 - проекты лесничеств,
 - проекты эксплуатационных, защитных, резервных лесов и особо защитных участков лесов,
 - таксационные описания лесотаксационных выделов;
- м) материалы проектирования и учета особо охраняемых территорий и объектов;
- н) материалы проектирования и учета водного фонда;
- о) материалы дистанционного зондирования Земли и архивные космические снимки, которые могут служить доказательством сложившегося землепользования на определенную дату;
- п) заключения специализированных организаций: инженерно-геологические изыскания, отчеты об оценке воздействия на окружающую среду, заключения о наличии или отсутствии объектов культурного наследия на территории;
- р) технологические схемы и описания организации производства, в котором задействован объект, под которым испрашивается земельный участок;
- с) генеральные планы строительства и иная проектная и строительная документация, в которой содержатся сведения о графических или семантических характеристиках земельного участка;
- т) акты разграничения ответственности по инженерным коммуникациям;
- у) документы организации производственной деятельности на занимаемой территории (утвержденные схемы разгрузки, организации движения и т.п.);
- ф) иные документы, в том числе распорядительные документы органов власти, содержащие графическую информацию или семантическую информацию с описанием границ земельного участка.

4. Порядок определения объектов и правоустанавливающих документов на них

1.1. Специалист (компетентное лицо) самостоятельно производит замеры и описывает характеристики объекта на дату произведения расчетов. Фиксируются изменения, являющиеся признаками реконструкции, изменившие площадь и (или) конфигурацию и площадь застройки (коэффициент плотности застройки) земельного участка.

К документу, в котором специалист указывает полученные измерения, прилагаются результаты фото- и видеофиксации с привязкой к координатам и датой съемки, наглядно демонстрирующие фактическое использование территории и состояние объектов.

Для обоснования площади земельных участков можно применять форму Заключения по

обоснованию площади земельного участка (Приложение №1).

1.2. Специалист (компетентное лицо) устанавливает наличие вещных и (или) обязательственных прав на объекты, в связи с которыми происходит обоснование земельного участка.

1.3. Сплошному осмотру подлежит территория, в которой обосновывается размещение объекта. При нахождении на территории иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, некапитальных строений, они подлежат фиксации.

1.4. Не допускается нахождение на испрашиваемом земельном участке объектов, принадлежащих третьим лицам. Исключения допускаются при наличии договоренности между собственниками о порядке пользования и владения обозначенными объектами, иными исключениями, предусмотренными законодательством, либо при наличии вступившего в силу решения суда об установлении таких отношений.

1.5. Не допускается включение в границы земельного участка земель и территорий общего пользования (например, проезды, проходы к водоемам и т.п.), если размещение таких земель общего пользования предусмотрено соответствующими нормативными документами (СП, правилами землепользования и застройки и иными документами). Исключение составляет возможность формирования земельного участка с установлением публичного сервитута в целях обеспечения общего прохода или проезда через формируемый земельный участок, например, доступ к водоемам или лесам.

1.6. Допускается включение в границы неиспользуемых, нерационально используемых земель.

Ввиду отсутствия терминов и определений¹, установленных для определения недостатков землепользования – вклинивания, вкрапливания, изломанности границ и чересполосицы, для целей обоснования площади земельных участков можно применять терминологию, представленную в Приложении №2.

1.7. В случае если в границы испрашиваемого земельного участка включаются территории, необходимые для доступа (проезда, прохода), но не отнесенные к землям общего пользования, специалист обязан обосновать необходимость такого включения и соответствие установленным нормативам (например, ширина подъездной дороги для пожарной техники по СП 4.13130.2013).

1.8. Документ, в котором описывается выполненная специалистом (компетентным

¹ В пункте 6 статьи 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации указывается на недопустимость образования земельных участков, приводящих к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам. Но понятия этих терминов законодательно не определены.

лицом) работа, должен содержать следующие сведения:

- описание исходных данных и использованных документов;
- анализ примененных нормативных требований;
- подробное описание выбранного метода (методов) расчета;
- указание на выявленные отклонения от нормативов и их исчерпывающее обоснование;
- вывод о минимально необходимой и достаточной площади земельного участка, его конфигурации и границах.

5. Критерии определения площади земельных участков

При обосновании площади земельных участков рекомендуется рассматривать три вида критериев:

- **императивные критерии**, обязательные для выполнения;
- **нормативно-расчетные критерии**, применяемые при наличии соответствующих нормативов;
- **компенсационные критерии**, которые подлежат применению при невозможности соблюдения императивных и нормативно-расчетных критериев.

2.1. К императивным (обязательным) критериям относят:

2.1.1. Соблюдение требований статьи 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации:

- отсутствие вклиниваний, вкрапливаний, изломанности границ,
- исключение чересполосицы,
- обеспечение доступа к земельным участкам общего пользования,
- недопущение образования земельного участка, при котором размещение объектов недвижимости становится невозможным, или отсутствуют доступы к землям общего пользования из уже существующих объектов недвижимости,
- отсутствие пересечения границ земельных участков с границами муниципальных образований и населенных пунктов.

2.1.2. Учет границ зон с особыми условиями использования территорий, предусмотренных статьями 105 Земельного кодекса Российской Федерации и подзаконными актами, включая:

- санитарно-защитные зоны (СЗЗ),
- водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы,
- охранные зоны объектов культурного наследия,
- охранные зоны линий электропередачи и связи,
- иные зоны с особыми условиями использования территорий, сведения о которых содержатся в ЕГРН.

2.1.3. Соблюдение красных линий и границ земель общего пользования, включая:

- улицы, проезды, набережные,
- парки, скверы, бульвары,
- водные объекты общего пользования.

2.2. К нормативно-расчетным критериям относятся:

2.2.1. Предельные размеры земельных участков:

- минимальные и максимальные площади, установленные Правилами землепользования и застройки,
- сведения об утверждении и изменении градостроительных регламентов территориальных зон.

2.2.2. Нормативные разрывы и отступы:

- противопожарные разрывы между зданиями и сооружениями,
- санитарные разрывы между промышленными и жилыми объектами,
- минимальные отступы от границ земельных участков.

2.2.3. Отраслевые нормативы и своды правил:

- строительные нормы и правила (СНиП, СП),
- отраслевые технологические нормативы,
- нормы проектирования для различных видов объектов.

2.3. К компенсационным (адаптационным) критериям относятся:

2.3.1. Сложившая планировка территории.

2.3.2. Природные особенности местности.

2.3.3. Технологические требования к эксплуатации объектов.

2.3.4. Фактически сложившееся землепользование, включая:

- долговременное использование территории (15 лет и более),
- наличие документов, подтверждающих сложившийся порядок пользования,
- отсутствие претензий со стороны смежных землепользователей,
- сохранение целевого назначения использования территории.

6. Расчет и обоснование площади земельного участка, необходимой и достаточной для эксплуатации (обслуживания) зданий и сооружений

Допустимо использование нескольких методов обоснования:

I. Метод нормативного обоснования. Расчет производится исходя из нормативов проектирования в соответствии со строительными нормами и правилами.

Область применения. Метод применяется при формировании новых земельных участков, образовании участков под планируемое строительство, а также в иных случаях.

Порядок расчета методом нормативного обоснования в общем виде предполагает следующий алгоритм:

- определение нормативной площади застройки;
- расчет площади для инженерной инфраструктуры;
- учет нормативных разрывов и отступов;
- определение площади для благоустройства и озеленения;
- суммирование составляющих с применением повышающих коэффициентов.

Содержание метода заключается в расчете суммы площади застройки и (или) плотности застройки и иных территорий, обязательных для эксплуатации многофункционального здания в соответствии со строительными нормами и правилами.

Примером может служить следующее обоснование:

- *Нормативное обоснование площади земельного участка для размещения склада:* Площадь = Площадь застройки + площадь для маневрирования и разгрузки транспорта (по отраслевым нормативам) + противопожарные разрывы + санитарно-защитная зона (если применимо).

- *Нормативное обоснование площади земельного участка для размещения объекта индивидуального строительства:* Площадь = (Площадь дома / 0.1) [исходя из 10% мин. нормы] или норматив ПЗЗ, выбирается большее значение, но с проверкой на максимальный размер.

II. Эксплуатационный метод. Расчет производится исходя из площади застройки и (или) плотности застройки и возможностью их обслуживания.

Область применения. Метод применяется при наличии на земельных участках объектов недвижимости, при сложившемся землепользовании, в случаях наличия технологически сложных производств и в иных случаях.

Порядок расчета методом нормативного обоснования в общем виде предполагает следующий алгоритм:

- фиксация фактических границ землепользования;
- определение зон технологического обслуживания;
- учет подъездных путей и маневровых площадок;
- выявление территорий с особыми режимами использования.

Содержание метода заключается в расчете суммы площадей зданий (сооружений) и площади вокруг этих объектов, необходимых для их эксплуатации (ремонта – для стен и возможности подхода – для лестниц, пандусов, входов). Отступы от границ земельного участка принимаются в размере, указанном для таких объектов в регламенте Правил землепользования и застройки, распространяющего свое действие на обозначенную территорию. При отсутствии таких параметров, принимаются размеры отступа для объектов капитального строительства – 3

метра, для проекций балконов, крылец, прямков, хозяйственных построек, подземных частей объектов - 1 метр, для объектов капитального строительства, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку данных объектов – 1 метр.

В структуре эксплуатационного метода расчета допустимо использовать подходы:

а) обоснование земельного участка под зданием, сооружением с учетом минимальных отступов, предусмотренных Правилами землепользования и застройки по месту нахождения территории. Этот способ не может применяться в случаях, если:

- эксплуатация здания, сооружения и помещения по назначению предполагает наличие дополнительного количества территории,
- не соблюдаются требования законодательства (например, отсутствует доступ к территориям общего пользования, включая дорогу),
- процент застройки и (или) плотность застройки зданий на испрашиваемом земельном участке в этом случае не соответствует строительным нормам и правилам и (или) документам территориального планирования;

б) обоснование земельного участка под зданием, сооружением, при этом:

- общая площадь указанного здания, сооружения или помещения должна составлять не менее десяти процентов площади образуемого земельного участка, (законопроект №803202-8),
- общая площадь зданий, сооружений, расположенных на земельном участке, образуемом в целях индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, ведения гражданами садоводства для собственных нужд, - не менее пяти процентов площади такого земельного участка²,
- в связи с наличием на территории нестандартной конфигурации испрашиваемого земельного участка, если инженерно-геологические или иные характеристики участка неблагоприятны для застройки, допустимо уменьшение или увеличение величины обозначенного выше процента. Фактор, в связи с которым допускается обозначенное отклонение, должен быть описан специалистом³.

в) обоснование площади земельного участка под зданием, сооружением с учетом предельных размеров исходя из фактически эксплуатируемого существующего

² С учетом положений Законопроекта №803202-8 «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации» (об уточнении порядка приобретения земельного участка под зданием). Следует учитывать, что применение параметров, указанных в законопроекте – это один из возможных критериев, допустимо применение иного процента, если оно обосновано.

³ Например, с учетом положений ст. 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации

землепользования и хозяйствования. В случаях наличия технологической или физической связи между зданием, сооружением и иным значимым для его эксплуатации объектом допустимо обоснование с учетом отклонений от обозначенного в п. 2 процента от образуемого земельного участка.

Например, следует учитывать:

- наличие технологической связи: например, для завода — участок под подъездными путями и складом сырья, без которого его функционирование невозможно;
- наличие инженерной инфраструктуры: трансформаторная подстанция, очистные сооружения, находящиеся за границами земельного участка, но обслуживающие исключительно данный объект (соотносящиеся как главная вещь и принадлежность);
- особенности рельефа и геологии: необходимость включения в участок части склона для обеспечения устойчивости здания или территории для организации поверхностного стока вод.

III. Комбинированный метод. В отдельных случаях допустимо применение нескольких методов (подходов) в совокупности. В итоговом заключении специалиста описывает все примененные методы и подходы.

Например, нормативный метод используется для расчета земельного участка, занятого объектом и минимальными отступами под ним, а эксплуатационный метод — для обоснования включения в границы дополнительных территорий, технологически и функционально связанных с объектом (зоны разгрузки, места хранения, подъездные пути специального назначения).

Выбор метода расчета производится в соответствии с таблицей 1.

Таблица 1. Критерии выбора метода расчета

Критерий	Нормативный метод	Эксплуатационный метод
Наличие объекта	Планируемый	Существующий
Срок использования	-	Более 15 лет
Соответствие нормативам	Полное	Частичное
Технологическая необходимость	Учитывается	Основной критерий

Приложение № 1
к Методическим рекомендациям
по обоснованию площади
земельных участков,
необходимой и достаточной для
эксплуатации (обслуживания) зданий и
сооружений

ФОРМА

Заключение

**по обоснованию площади земельного участка,
необходимой и достаточной для эксплуатации (обслуживания) зданий и сооружений**

№ _____ «_____» _____ г.

1. Сведения о специалисте

1.1	Фамилия, имя, отчество (при наличии)	
1.2	ЕГРИП (если исполнитель является индивидуальным предпринимателем)	
1.3	Контактный телефон/адрес электронной почты	
1.4	Почтовый адрес для корреспонденции	
1.5	Сведения о юридическом лице, в случае если специалист является сотрудником юридического лица:	
1.5.1	Наименование	
1.5.2	Место нахождения	
1.5.3	ОГРН/ИНН	
1.6	Основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (ОГРНИП), если специалист является индивидуальным предпринимателем:	

2. Сведения о заказчике

2.1	Сведения о физическом лице, в случае если заказчиком является физическое лицо:	
2.1.1	Фамилия, имя, отчество (при наличии)	
2.1.2	Контактный телефон/адрес электронной почты (<i>рекомендуемый</i>)	
2.2	Сведения о юридическом лице, в случае если заказчиком является юридическое лицо:	
2.2.1	Наименование	
2.2.2	Юридический адрес	
2.2.3	ОГРН/ИНН	
2.2.4	Контактный телефон/адрес электронной почты	
2.2.5	Почтовый адрес для корреспонденции	

3. Перечень документов, использованных при подготовке заключения:

№ п/п	Наименование документа	Дата, номер

4. Сведения о земельном участке

4.1	Кадастровый номер земельного участка (при наличии) / условное обозначение	
4.2	Адрес или описание местоположения земельного участка	
4.3	Площадь земельного участка по сведениям ЕГРН (при наличии)	
4.4	Обосновываемая площадь	
4.5	Категория земель земельного участка	
4.6	Виды разрешенного использования земельного участка	
4.7	Сведения о наличии/отсутствии обременений по данным ЕГРН (при наличии)	

4.8	Сведения о территориальной зоне (ПЗЗ)	
-----	---------------------------------------	--

4.9 Сведения об объектах, расположенных на земельном участке

№ п/п	Обозначение на схеме	Наименование объекта	Кадастровый номер /условный номер (при наличии)	Площадь застройки, кв.м.	Общая площадь, кв.м.
Итого					

4.10. Сведения о проектируемых объектах

№ п/п	Обозначение на схеме	Наименование объекта	Назначение	Площадь застройки, кв.м.	Примечание
Итого					

4.11. Сводный расчет

№ п/п	Показатель	Значение
1	Общая площадь застройки под существующими объектами, кв.м.	
2	Общая площадь застройки под проектируемыми объектами, кв.м.	
3	Общая площадь застройки (сумма п. 1 и п. 2), кв.м.	
4	Площадь земельного участка, кв.м	
5	Процент застройки (п. 3/ п. 4 * 100%), %	

4.12. Нормативные требования

№ п/п	Наименование норматива	Значение
1	Максимальный процент застройки (по ПЗЗ), %	
2	Минимальный процент застройки (по ПЗЗ/СП), %	
3	Минимальный коэффициент застройки (по СП 18.13330.2019), %	
4	Минимальная доля озеленения (по ПЗЗ), %	

4.13. Каталог координат местоположения границ земельного участка

Система координат: _____

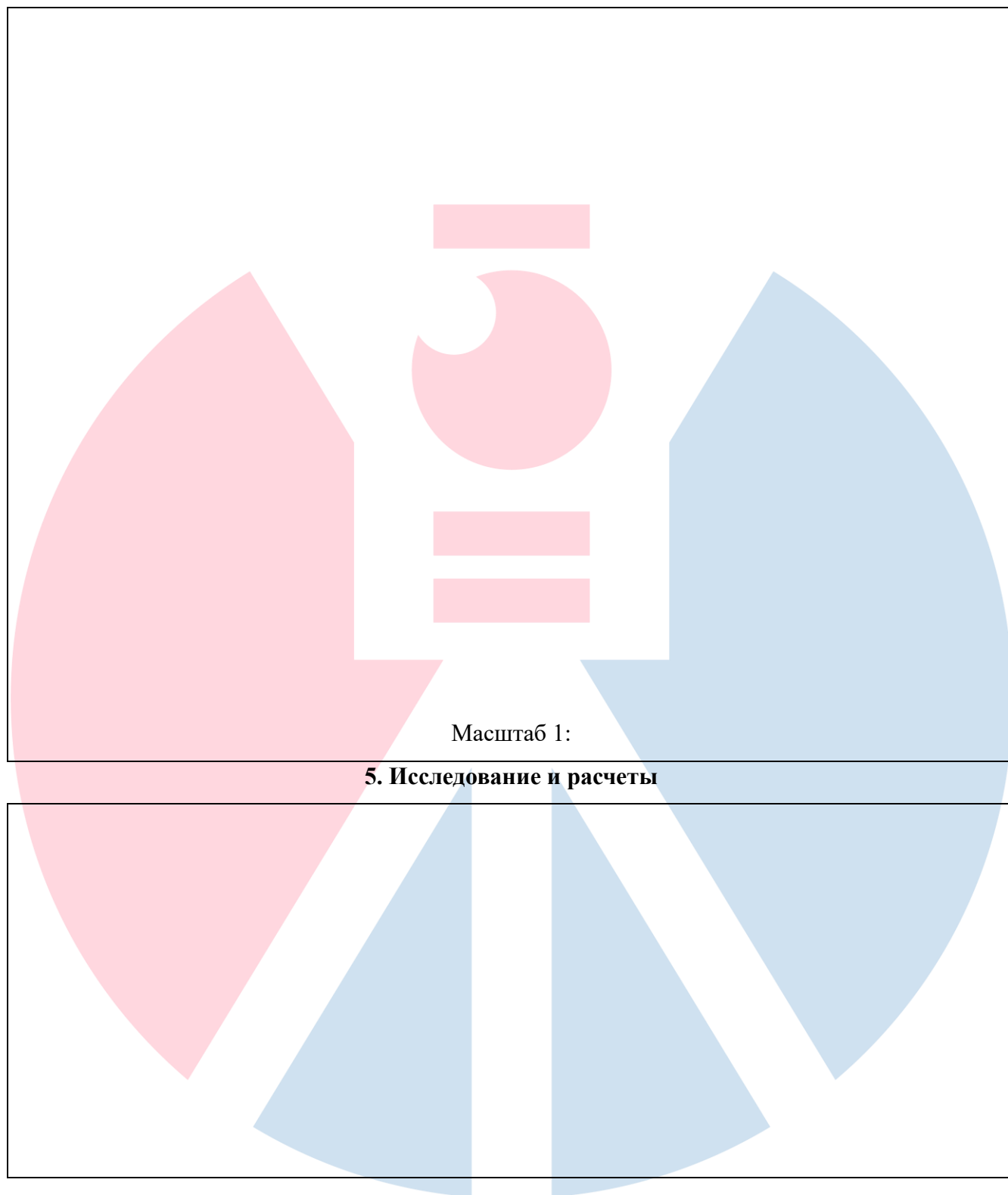
Метод определения координат: _____

№ точки	X, м	Y, м	Погрешность, м

Сведения об использованных средствах измерений (при использовании):

№ п/п	Наименование и обозначение типа средства измерений – прибора (инструмента, аппаратуры)	Заводской или серийный номер средства измерений	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры) (при наличии) и (или) срок действия поверки

4.14. Схема расположения земельного участка и объектов на нем



6. Вывод

Специалист

(подпись)
МП (при наличии)

(расшифровка подписи)

Приложение:

№ п/п	Наименование документа	Дата, номер	Количество листов

Приложение № 2
к Методическим рекомендациям
по обоснованию площади
земельных участков

Термины и определения недостатков землепользования

1. Вклинивание

Вклинивание — это пространственный недостаток землепользования, при котором земельный участок одного собственника (землепользователя) глубоко внедряется в территорию другого земельного массива.

Признаки вклинивания:

- наличие узкого, протяженного выступа одного земельного участка вглубь другого,
- создается «коридор» или «клиновидная» форма границ,
- нарушается компактность смежного земельного массива.

Последствия вклинивания:

- затрудняется или делается невозможным рациональное использование территории смежного участка (например, обработка сельхозтехникой),
- увеличивается протяженность границ, что может провоцировать споры,
- создаются неудобные подъездные пути и логистика.

2. Вкрапливание

Вкрапливание — это пространственный недостаток землепользования, при котором один или несколько земельных участков полностью окружены землями другого собственника (землепользователя) и не имеют непосредственной границы с землями общего пользования или другими участками своего владельца.

Признаки вкрапливания:

- полная изолированность «вкрапливаемого» земельного участка («анклав»),
- отсутствие прямого доступа к земельному участку с земель общего пользования (доступ возможен только через смежный земельный участок).

Последствия вкрапливания:

- для доступа к такому участку необходимо устанавливать сервитут (право ограниченного пользования чужим участком),
- значительное увеличение транспортных расходов и времени на движение к «вкрапливаемому» земельному участку,
- юридическая зависимость собственника одного земельного участка от воли собствен-

ника другого земельного участка для обеспечения прохода и (или) проезда.

3. Изломанность границ.

Изломанность границ — это пространственный недостаток землепользования, характеризующийся наличием множества резких поворотов, углов, включая острые углы, и зигзагообразной формой границы земельного участка.

Для изломанности границ характерна ситуация, при которой совокупность геометрических параметров (углов, длин сегментов, плотности поворотных точек) выходит за пределы рациональных значений, объективно необходимых для отражения природных особенностей или исторически сложившейся застройки территории, и создаёт препятствия для использования участка по разрешённому виду.

Признаки изломанности границ:

а. Чрезмерная плотность поворотных точек земельного участка:

- количество поворотных точек земельного участка на 100 м периметра превышает 5 единиц,

- расстояние между соседними поворотными точками земельного участка менее 5 м (за исключением случаев, обусловленных естественными преградами или исторически сложившейся застройкой).

б. Аномальные углы поворота:

- наличие углов между последовательными сегментами границы земельного участка менее 30° или более 150° (без объективной природной или историко-градостроительной причины),

- чередование острых и тупых углов границы земельного участка с амплитудой изменения направления свыше 60° на отрезке менее 20 м.

в. Диспропорция последовательных сегментов:

- соотношение длин последовательных сегментов границы земельного участка превышает 1:5 (например, 2 м и 10 м),

- наличие трёх и более сегментов границы земельного участка длиной менее 10 м в пределах 50 метрового участка границы.

г. Нарушение геометрической регулярности:

- отклонение от прямолинейных и (или) дуговых форм земельного участка без природной или историко-градостроительной обусловленности,

- наличие «змеевидных» фрагментов границы земельного участка с повторяющимися изгибами (более 3-х поворотов на отрезке до 30 м).

д. Функциональная непригодность:

- невозможность размещения объектов капитального строительства, предусмотренных

разрешённым видом использования земельного участка, без нарушения:

- минимальных отступов от границ земельного участка (согласно установленных законодательно-строительным правилами и (или) Правилами землепользования и застройки),
- требований пожарной безопасности,
- норм инсоляции и вентиляции;

– невозможность организации подъездов и (или) проходов шириной, соответствующей классу объекта.

Исключением из обозначенных признаков изломанности границ являются границы, повторяющие рельеф (овраги, русла водотоков), исторически сложившаяся застройка, охранные зоны инженерных сетей.

Последствия изломанности границ:

- образование мелких, клиновидных земельных участков, непригодных для практического использования («неудобья»),
- делает затруднительным эффективное использование сельскохозяйственной техники,
- усложняется проведение кадастровых и геодезических работ.

4. Чересполосица

Чересполосица — это пространственный недостаток землепользования, при котором земельные участки одного собственника расположены вперемешку с участками других собственников, в результате чего создается мозаичная, разрозненная структура землевладения.

Признаки чересполосицы:

- множество небольших земельных участков одного землепользователя размещены среди земельных участков других землепользователей,
- земельные участки не образуют единого компактного массива.

Последствия чересполосицы:

- раздробленность землепользования, ведущая к усложнению хозяйственного оборота,
- увеличение расстояний между земельными участками, в результате которого увеличиваются транспортные и временные затраты на ведение хозяйственного оборота,
- необходимость многократного перемещения специальной техники между разрозненными земельными участками,
- затруднительность или невозможность применения эффективных агропромышленных технологий на крупных земельных участках,
- высокий риск возникновения земельных споров.

7. Пояснительная записка

к Методическим рекомендациям по обоснованию площади земельных участков, необходимой и достаточной для эксплуатации (обслуживания) зданий и сооружений

На этапе проектирования и формирования земельных участков в целях последующего предоставления нередко возникает необходимость обоснования требуемой площади земельного участка, необходимой и достаточной для эксплуатации (обслуживания) зданий и сооружений. Данная услуга на рынке реализуется как землеустроительными организациями, так и кадастровыми компаниями в рамках комплексной услуги кадастровых инженеров, завершаемой подготовкой межевого плана в целях постановки земельного участка на кадастровый учет.

В настоящее время отсутствуют требования к обоснованию площади земельных участков и их конфигурации¹ под зданиями и сооружениями. В связи с этим особенно востребовано наличие ясного алгоритма действий для специалиста в ситуациях, когда режим или характеристики землепользования не совпадают с нормативными требованиями правил землепользования и застройки и иных документов.

Поэтому для целей обращения в уполномоченный орган за предоставлением земельного участка на основании ст. 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации (предшествующего этому этапу предварительного согласования предоставления земельного участка в соответствии со ст. 39.15 Земельного кодекса Российской Федерации) существует необходимость разработки рекомендаций, обобщающих существующие нормативные требования к формированию земельных участков (градостроительные, строительные нормы, требования земельного законодательства и т.п.), а также накопленный практический опыт по обоснованию площади.

В настоящее время уже предпринимаются попытки урегулирования рассматриваемого вопроса на федеральном уровне. В частности, Законопроект №803202-8 «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации» направлен на уточнение порядка приобретения земельного участка под зданием, в том числе на установление величины допустимого процента застройки. На практике, в ряде регионов, например в Московской области, где расположено наибольшее количество объектов недвижимости, органы власти дают приоритет нормам законопроекта о допустимом проценте застройки земельного участка (5% - 10%), что необходимо учитывать при подготовке обоснования, несмотря на то, что закон пока не вступил в силу.

Одновременно, в силу отсутствия полноценного нормативно-правового регулирования, компетентное лицо может руководствоваться положениями, признанными специалистами данной отрасли.

Для обоснования площади настоящими Методическими рекомендациями предлагается использовать два основных метода: **метод нормативного обоснования** и **эксплуатационный**

метод.

Метод нормативного обоснования заключается в применении отдельных градостроительных и строительных норм (например, противопожарные разрывы, минимальные парковочные площади, санитарные зоны), которые прямо влияют на определение необходимой площади земельного участка. Этот метод не подменяет собой архитектурное проектирование, а используется исключительно для расчёта достаточной площади земельного участка.

Эксплуатационный метод предполагает при обосновании площади земельного участка руководствоваться исторически сложившимся порядком пользования, особенностями эксплуатации объекта и его инфраструктурой, особенностями местности, инженерно-геологическими или иными характеристиками территории. При этом предлагается несколько подходов в структуре этого метода.

Для объектов капитального строительства, параметры которых не соответствуют предельным параметрам, установленным градостроительными регламентами, предельными, как правило, считаются фактические параметры, подтвержденные разрешением на строительство, разрешением на ввод объекта в эксплуатацию, документами государственного кадастрового учета, ситуационными планами, содержащимися в технических паспортах расположенных на земельных участках объектов недвижимости, которые находятся в архивах организаций по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации, выданными до вступления в силу Правил землепользования и застройки.

При формировании земельных участков под существующими объектами капитального строительства нередко возникает ситуация, когда размер земельного участка не соответствует минимальным размерам земельного участка, установленным Правилами землепользования и застройки в составе градостроительного регламента.

По структуре методические рекомендации состоят из шести разделов.

В первых трех разделах содержится информация об области применения методических рекомендаций, нормативном обеспечении подготовки обоснования площади земельных участков, документах, используемых для обоснования площади земельных участков.

Четвертый раздел Методических рекомендаций описывает порядок определения объектов (капитальных и некапитальных), расположенных на земельном участке, и правоустанавливающих документов на них. В этом разделе обращается внимание на то, что специалисту надлежит определить функциональное назначение объектов на образуемом земельном участке, площадь, этажность, площадь застройки (коэффициент плотности застройки), наличие инженерных сетей и их принадлежность.

Пятый раздел направлен на систематизацию критериев определения площади земельных участков исходя из категории земельного участка и утвержденных правилами землепользования

и застройки градостроительных норм и правил, которые определяют минимальные и максимальные площади земельных участков для каждого типа объектов недвижимости, а также исходя из ограничений, накладываемых в связи с установлением зон с особыми условиями использования территории, территориального зонирования.

В шестом разделе приводятся допустимые методы обоснования, их области применения и порядок расчетов, а также критерии выбора метода расчета.

Для целей обобщения практики обоснования конфигурации и площади земельного участка в Методических рекомендациях приводится форма Заключения по обоснованию площади земельного участка, термины и определения, используемые для целей Методических рекомендаций по обоснованию площади земельных участков.

