

Вопрос	Ответ <sup>1</sup>
<b>1 шаг: Подготовка схемы расположения земельного участка гражданином (пп.4, 6, 9, 10 ст.11<sup>10</sup> ЗК РФ)</b>	
<p>В случае, если гражданин пожелает получить землю в безвозмездное пользование по одному из указанных законов, он неизбежно столкнется со следующими проблемами:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• прежде чем начать подготовку схемы расположения земельного участка, необходимо узнать, где имеются свободные земли и вид их разрешенного использования. Однако в настоящее время отсутствует открытый и доступный информационный ресурс, где гражданин может посмотреть есть ли свободные земли и их вид разрешенного использования (ЛПХ, ИЖС или КФХ). Получить эту информацию можно будет, как и раньше, только в администрациях поселений, однако нет никакой гарантии достоверности и полноты полученной информации. Гражданину практически не проверить информацию поселения о том, что запрашиваемые им участки не свободны (в частности, очень много участков, права на которые возникли ранее, но они не поставлены на кадастровый учет и пр.). Именно здесь может возникнуть ситуация, когда информация о свободных востребованных земельных участках будет предоставляться органом местного самоуправления только «нужным» заявителям;</li> <li>• если гражданин найдет земельный участок, то для обращения в орган местного самоуправления ему необходимо подготовить схему расположения земельного участка в форме электронного документа или на бумажном носителе. При этом и в том и в другом случае схема должна содержать необходимые координаты (условный номер участка, список координат характерных точек границ, графическую информацию - изображение границ участка и т.д.).</li> </ul> <p>Земельным кодексом РФ установлено, что Росреестр обязан обеспечить возможность подготовки схемы за определенную плату с использованием его официального сайта. Однако в настоящее время установлен только размер самой платы - 100 рублей для граждан,</p>	<p>Согласно пункту 1 статьи 11<sup>10</sup> ЗК РФ схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории (далее - схема расположения земельного участка) представляет собой изображение границ образуемого земельного участка или образуемых земельных участков на кадастровом плане территории.</p> <p>Пунктами 9 и 12 статьи 11<sup>10</sup> ЗК РФ определено, что указанная схема расположения земельного участка может быть подготовлена в форме электронного документа или в форме документа на бумажном носителе.</p> <p>В соответствии с пунктом 2 статьи 11<sup>10</sup> ЗК РФ подготовка схемы расположения земельного участка осуществляется с учетом утвержденных документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, проекта планировки территории, землеустроительной документации, положения об особо охраняемой природной территории, наличия зон с особыми условиями использования территории, земельных участков общего пользования, территорий общего пользования, красных линий, местоположения границ земельных участков, местоположения зданий, сооружений (в том числе размещение которых предусмотрено государственными программами Российской Федерации, государственными программами субъекта Российской Федерации, адресными инвестиционными программами), объектов незавершенного строительства.</p> <p>При этом при подготовке схемы могут использоваться технологические и программные средства, в том числе размещенные на официальном сайте Росреестра (в настоящее время в разработке). Управление Росреестра по ВО полагает, что гражданин не сможет самостоятельно составить данную схему без обращения к</p>

<p>более никаких информационных ресурсов на данном сайте не создано. Более того, неизвестно какой это будет ресурс, как им можно будет пользоваться, неясно, получит ли гражданин после оплаты 100 рублей уже совершенно готовую схему или ее нужно еще как-то будет дорабатывать.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Земельным кодексом предусмотрена возможность подготовки схемы на бумажном носителе с использованием иных программных средств. Но сделать это обычному гражданину не под силу, такую схему сможет подготовить только кадастровый инженер за определенную плату, назначаемую самим инженером. Более того, в этом случае гражданин рискует просто потерять эти деньги, поскольку возможно, что на этот земельный участок уже ранее была согласована схема или он относится к земельным участкам, не состоящим на кадастровом учете, но права на которые возникли ранее. Более того, даже в случае утверждения схемы, гражданину придется снова привлечь кадастрового инженера, но уже для составления кадастрового плана. Таким образом, расходы на работу кадастрового инженера у гражданина возникнут дважды.</li> </ul>	<p>специалисту, обладающему специальными познаниями, в том числе, при наличии сервиса Росреестра.</p> <p>По вопросу «свободных» земель сообщаем, что информационный ресурс, обладающий сведениями о свободных земельных участках, отсутствует.</p> <p>Информацию о «свободных» земельных участках можно получить, в том числе органу местного самоуправления двумя способами: по результатам анализа архива органа местного самоуправления (похозяйственные книги и т.д.), информационных ресурсов: Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства, государственного кадастра недвижимости, с использованием планов (схем) деревень (поселков) имеющих у них в наличии;</p> <p>путем проведения комплексных кадастровых работ, которые выполняются одновременно в отношении всех объектов недвижимости, расположенных на территории одного кадастрового квартала или территориях нескольких смежных кадастровых кварталов.</p>
<p><b>2 шаг: Подача в уполномоченный орган гражданином или юридическим лицом заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка с приложением схемы расположения земельного участка, документа, подтверждающего право приобретения участка без торгов и иных необходимых документов, указанных в статье 39<sup>15</sup> ЗК РФ</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• некоторая неопределенность может возникнуть при выборе гражданином органа местного самоуправления, в который необходимо подать указанные документы. Дело в том, что в отношении земель, собственность на которые не разграничена, документы подаются либо в администрацию поселения, либо в администрацию муниципального района в зависимости от того, утверждены или нет в данном поселении правила землепользования и застройки.</li> </ul> <p>Если такие правила утверждены, то необходимо обращаться в администрацию поселения, если не утверждены - то в администрацию муниципального района.</p>	<p>Информацию о наличии утвержденных правил землепользования и застройки поселения можно найти в Федеральной государственной информационной системе территориального планирования на официальном сайте: <a href="http://fgis.economy.gov.ru/fgis/">http://fgis.economy.gov.ru/fgis/</a>, а также в администрациях муниципальных образований.</p> <p>Приказом Минэкономразвития России от 27.11.2014 № 762 «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</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• орган местного самоуправления, получив схему на бумажном носителе, обязан в соответствии с п.5. ст. 39<sup>15</sup> Земельного кодекса обеспечить подготовку этой схемы в форме электронного документа, что практически сделать невозможно до начала действия соответствующего ресурса на сайте Росреестра. Поэтому возникает вопрос - вправе ли орган местного самоуправления утвердить схему без составления ее в форме электронного документа и какой в этом случае документ он должен в соответствии с п. 20 ст. 11<sup>10</sup> Земельного кодекса направить в течение 5 дней в Росреестр? Если не вправе, то возможно ли дальнейшее проведение процедуры по выделению земельного участка гражданину, поскольку у органа местного самоуправления в данном случае отсутствуют основания для отказа в утверждении схемы?</li> </ul>	<p>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» (далее - Приказ №762), определены требования к подготовке схемы расположения земельного участка (земельных участков) на кадастровом плане территории, к формату схемы при ее подготовке в виде электронного документа, а также утверждена форма данной схемы, составляемой в виде документа на бумажном носителе.</p> <p>При отсутствии возможности подготовки схем расположения земельного участка или земельных участков в электронном виде, в настоящее время в Управлении Росреестра по Вологодской области сложилась следующая практика. В Управление Росреестра по Вологодской области поступают решения, принятые органами местного самоуправления, предусматривающие утверждение схемы расположения земельного участка на бумажном носителе.</p> <p>Во исполнение положений пункта 20 статьи 11<sup>10</sup> ЗК РФ, Управление указанные решения с приложением схемы расположения земельного участка направляет в Росреестр.</p> <p>По мнению Управления Росреестра по Вологодской области, ненаправление схемы размещения земельного участка с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия не является препятствием для постановки на кадастровый учет этого земельного участка.</p>
<p><b>3 шаг: Рассмотрение заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка, результаты рассмотрения:</b></p> <p><b>возврат заявления (п. 3 ст. 39<sup>15</sup> ЗК РФ)</b></p> <p><b>отказ в предварительном согласовании предоставления земельного участка (пп. 7, 8, 17 ст. 39<sup>15</sup> ЗК РФ)</b></p> <p><b>предварительное согласование предоставления земельного участка (п. 3 ст. 39<sup>14</sup> ЗК РФ, пп. 7, 9, 11, 13 ст. 39<sup>15</sup> ЗК РФ)</b></p>	
<p>При реализации данного шага трудности правоприменения могут возникнуть уже не у гражданина, а у органа местного самоуправления. В частности:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• срок действия решения об утверждении схемы расположения земельного участка и решения о предварительном согласовании</li> </ul>	<p>Согласно пункту 16 статьи 11<sup>10</sup> ЗК РФ и пункту 6 статьи 39<sup>15</sup> ЗК РФ орган местного самоуправления при поступлении заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка, образование которого предусмотрено приложенной к этому заявлению схемой расположения земельного участка, во избежание</p>

<p>предоставления земельного участка составляет 2 года.          Как орган местного самоуправления в отсутствие специального информационного ресурса на сайте Росреестра сможет учесть ранее согласованные схемы, чтобы впоследствии не произошло наложения границ смежных участков?</p>	<p>полного или частичного совпадения местоположения земельных участков, обязан учитывать ранее принятые решения об утверждении схемы расположения земельного участка, срок действия которых не истек.          В связи с этим, с целью отслеживания ранее принятых решений об утверждении схемы расположения земельного участка, полагаем необходимым нанесение органами местного самоуправления на планы (схемы) деревень (поселков), имеющих у них в наличии, утвержденных схем расположения земельных участков.          Отсутствие специального информационного ресурса на сайте Росреестра не влияет на обязанность органа местного самоуправления самостоятельно вести учет схем расположения земельных участков и их отображения.</p>
<p><b>4 шаг: Выполнение кадастровых работ заинтересованным гражданином (п. 4 ст. 39<sup>14</sup> ЗК РФ)</b></p>	
<p>По данному шагу на практике возможно возникновение следующих вопросов:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• получив решение об утверждении схемы и решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка в течение какого времени гражданин должен провести кадастровые работы? Или это можно сделать в течение 2-х летнего срока действия решения об утверждении схемы?</li> <li>• если у органа местного самоуправления отсутствует учет ранее согласованных схем, на кадастровый учет может быть поставлен земельный участок не первого обратившегося, а другого гражданина, который быстрее произвел кадастровые работы и представил документы в кадастровую палату.</li> </ul>	<p>Согласно пункту 15 статьи 11<sup>10</sup> ЗК РФ срок действия схемы утверждения земельного участка действует в течение 2 лет с момента ее утверждения.</p>
<p><b>5 шаг: Осуществление государственного кадастрового учета земельного участка, а также государственная регистрация права государственной или муниципальной собственности на него (п.5 ст. 39<sup>14</sup> ЗК РФ)</b></p>	
<p>При реализации данного шага на практике возникают следующие вопросы:          после получения документов от кадастрового инженера гражданин</p>	<p>Исходя из норм Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее - Закон о кадастре), осуществление государственного кадастрового учета земельного</p>

<p>обязан самостоятельно подать их в кадастровую палату?          обязана ли выдать кадастровая палата кадастровый паспорт гражданину или он поступит сразу в орган местного самоуправления?          как гражданину узнать, что участок поставлен на кадастровый учет, зарегистрировано право муниципальной собственности и уже можно подавать заявление на предоставление участка?</p>	<p>участка носит заявительный характер, т.е., кадастровый учет земельного участка осуществляется органом кадастрового учета при поступлении заявления от любого лица о постановке на учет объекта недвижимости с приложением необходимых для такого учета документов.          После осуществления кадастрового учета земельного участка, орган кадастрового учета в соответствии с пунктом 2 статьи 23 Закона о кадастре обязан выдать заявителю или его представителю кадастровый паспорт объекта недвижимости (при постановке на учет такого объекта недвижимости).          Информировать граждан о поставленных на кадастровый учет земельных участках и регистрации права муниципальной собственности на них, полагаем, должен орган местного самоуправления.</p>
<p align="center"><b>6 шаг: Подача в уполномоченный орган гражданином или юридическим лицом заявления о предоставлении земельного участка (п.6 ст.39<sup>14</sup>, ст.39<sup>17</sup> ЗК РФ)</b></p>	
<p align="center"><b>7 шаг: Рассмотрение заявления о предоставлении земельного участка, результаты рассмотрения:          возврат заявления (п. 3 ст.39<sup>17</sup> ЗК РФ)          отказ в предоставлении земельного участка (ч. 3 п. 3 ст.39<sup>17</sup>, ст.39<sup>16</sup> ЗК РФ)          подготовка и направление для подписания заявителю договора безвозмездного пользования земельным участком (п. 7 ст. 39<sup>14</sup>, ч. 1 п. 5 ст. 39<sup>17</sup> ЗК РФ)</b></p>	

<sup>i</sup> Информация Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области (Управление Росреестра по Вологодской области)