



Администрация города Благовещенска
Амурской области

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

07.11.2013 года

№ 5722

г. Благовещенск

Об утверждении Порядка
утверждения и выдачи администрацией
города схем расположения земельных
участков на кадастровых планах или кадастровых
картах территории муниципального
образования города Благовещенска при
формировании земельных участков, на которых
расположены объекты недвижимости

В соответствии с п. 7 ст. 36 Земельного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», Уставом муниципального образования города Благовещенска, в целях установления единых требований к формированию земельных участков, на которых расположены объекты недвижимости

постановляю:

1. Утвердить прилагаемый Порядок утверждения и выдачи администрацией города схем расположения земельных участков на кадастровых планах или кадастровых картах территории муниципального образования города Благовещенска при формировании земельных участков, на которых расположены объекты недвижимости.

2. Настоящее постановление вступает в силу со дня опубликования в газете «Благовещенск» и подлежит размещению на официальном сайте администрации города Благовещенска.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации города Благовещенска И.А. Белова.

Глава администрации
города Благовещенска

П.В. Березовский

Порядок
утверждения и выдачи администрацией города схем расположения
земельных участков на кадастровых планах или кадастровых картах
территории муниципального образования города Благовещенска при
формировании земельных участков, на которых расположены объекты
недвижимости

I. Общие положения

1. Настоящий Порядок утверждения и выдачи схем расположения земельных участков на кадастровых планах или кадастровых картах территории муниципального образования города Благовещенска при формировании земельных участков, на которых расположены объекты недвижимости (далее - Порядок) разработан на основании Земельного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» и определяет процедуру подготовки, утверждения и выдачи схем расположения земельных участков на кадастровых планах или кадастровых картах территории муниципального образования города Благовещенска при формировании земельных участков, на которых расположены объекты недвижимости (далее – Схема).

2. Утвержденная Схема является основанием для подготовки межевого плана земельного участка, установления границ земельного участка на местности и осуществления его государственного кадастрового учета в порядке, установленном действующим законодательством.

II. Порядок подготовки,
утверждения и выдачи Схемы

1. Физические и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, обращаются в администрацию города Благовещенска с заявлением об утверждении и выдаче Схемы.

2. В заявлении физического лица указываются следующие обязательные реквизиты:

- фамилия, имя, отчество заявителя либо представителя заявителя;
- реквизиты документа, удостоверяющего личность заявителя;

- адрес места жительства заявителя.

Заявление должно содержать дату, подпись, номера контактных телефонов.

Заявление юридического лица подается на фирменном бланке (или бланке с угловым штампом).

В заявлении юридического лица указываются следующие обязательные реквизиты:

- наименование юридического лица;
- место нахождения юридического лица;
- фамилия, имя, отчество представителя юридического лица;
- реквизиты документа, удостоверяющего личность представителя юридического лица.

Заявление должно содержать дату, подпись представителя юридического лица, номера контактных телефонов.

К заявлению заявителем самостоятельно прилагаются следующие обязательные документы (в копиях):

- документ, удостоверяющий личность;
- документ, удостоверяющий права (полномочия) представителя, если с заявлением обращается представитель заявителя (заявителей);
- правоустанавливающие документы на здание, строение, сооружение, права на которые не зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- обоснование примерного размера запрашиваемого земельного участка, необходимого для эксплуатации объекта (ов) недвижимости, которое включает в себя:

1) схему размещения объекта (ов) недвижимости в границах земельного участка;

2) пояснительную записку, содержащую сведения о назначении объектов основного и вспомогательного использования, расположенных на земельном участке, о площади земельного участка, непосредственно занятой объектом (ами) недвижимости и необходимой для его (их) эксплуатации и использования.

Предоставление обоснования не требуется в случае, когда площадь запрашиваемого земельного участка не превышает установленный градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны максимальный размер земельного участка для соответствующего вида разрешенного использования.

Перечень документов, которые заявитель вправе представить по собственной инициативе (в копиях):

- правоустанавливающие документы на здание, строение, сооружение, права на которые зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- кадастровый план (карта) соответствующей территории.

3. Заявление об утверждении и выдаче Схемы направляется в земельное управление администрации города Благовещенска (далее – Управление).

Если заявителем представлены все документы, указанные в пункте 2 настоящего Порядка, специалистом Управления в месячный срок со дня регистрации Заявления осуществляется подготовка схемы расположения земельного участка на кадастровом плане (карте) соответствующей территории либо подготовка письма администрации города Благовещенска об отказе в утверждении и выдаче схемы, которое подписывается начальником Управления.

Если заявителем представлены только обязательные для предоставления муниципальной услуги документы, специалистом Управления в течение 10 дней со дня регистрации Заявления готовятся запросы на получение документов, указанных в пункте 2 настоящего Порядка, не представленных заявителем по собственной инициативе, в соответствующие органы государственной власти и организации, им подведомственные.

Подготовленная Схема утверждается начальником соответствующего отдела Управления.

4. При составлении Схемы учитывается следующее:

4.1. Земельный участок должен формироваться таким образом, чтобы была возможность обеспечить надлежащую эксплуатацию объекта, сохраняя неразрывное единство земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимости.

4.2. В состав формируемого земельного участка, на котором расположен существующий объект, включается:

- 1) территория, непосредственно занятая этим объектом;
- 2) территория, занятая вспомогательными объектами;
- 3) территория, прилегающая к основным и вспомогательным объектам, которая необходима для обеспечения их функционирования (обслуживания, эксплуатации) в соответствии с установленными нормами;
- 4) в состав формируемого земельного участка, на котором расположен существующий объект, не может входить территория, занятая не связанным с ним линейным объектом (инженерные сооружения);
- 5) для эксплуатации одного объекта недвижимости формируется один земельный участок.

Допускается формирование одного земельного участка для эксплуатации нескольких обособленных (основных) капитальных объектов, если данные объекты неразрывно связаны между собой единым технологическим процессом эксплуатации.

6) земельный участок формируется с учетом его разрешенного использования по присущим только ему индивидуальным характеристикам: месторасположение, площадь, границы, ограничения и обременения в использовании с отображением на картографическом материале природных и созданных трудом человека объектов (реки, ручьи, каналы, лесополосы, дороги, дорожные сооружения, заборы, изгороди, здания и т.п.);

7) размер земельного участка определяется в соответствии с утвержденными в установленном порядке предельными размерами, нормами отвода, техническими регламентами и проектными обоснованиями;

8) при формировании земельного участка должна предусматриваться возможность доступа к нему от земель общего пользования или через соседние земельные участки путем ограниченного использования их части на основании сервитута;

9) раздел земельного участка или перераспределение земельных участков должны осуществляться таким образом, чтобы каждый вновь образуемый земельный участок мог использоваться в соответствии с его разрешенным использованием, его площадь соответствовала предельным показателям и установленным нормативам, и был обеспечен доступ к каждому участку;

10) не допускается изломанность проектируемых границ земельного участка, если она не обусловлена существующими естественными или искусственными рубежами;

11) земельный участок должен формироваться в границах одной территориальной зоны;

12) граница формируемого земельного участка должна совпадать с границей смежного земельного участка, за исключением случаев, когда между формируемым и ранее сформированным земельными участками необходимо создание территории общего пользования (для прохода, проезда или прокладки инженерных коммуникаций и т.п.), граница смежного земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства.

4.3. Границы земельного участка определяются с учетом:

4.3.1. Включения в границы земельного участка всех объектов, входящих в состав недвижимого имущества, подъездов и проходов к ним, а также обеспечения доступа ко всем объектам инженерно-транспортной инфраструктуры.

4.3.2. Сведений государственного кадастра недвижимости о формируемом земельном участке и границах смежных с ним земельных участков.

4.3.3. Границ смежных земельных участков, Схема (проект границ) которых была утверждена в установленном порядке.

4.3.4. Границ территорий (земельных участков), в установленном порядке зарезервированных для государственных или муниципальных нужд.

4.3.5. Естественных границ земельного участка, в т.ч. природных и иных объектов, которые визуальны определены.

4.3.6. Нормативной территории в соответствии с установленными градостроительными нормами и правилами, техническими регламентами.

4.3.7. Установленных предельных (максимальных и минимальных) размеров земельных участков.

4.3.8. Санитарных, санитарно-защитных, охранных и технических зон.

5. Основаниями для отказа в утверждении и выдаче Схемы являются:

5.1 обращение с заявлением лица, не имеющего в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных

участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

5.2 обращение с заявлением представителя, действующего на основании документа, удостоверяющего права (полномочия), не содержащего соответствующих полномочий;

5.3 отсутствие обязательного (ых) документа (ов), указанного (ых) в пункте 2 настоящего Порядка;

5.4 расположение земельного участка за пределами границы муниципального образования города Благовещенск;

5.5 расположение здания, строения, сооружения в границах ранее сформированного земельного участка;

5.6 расположение здания, строения, сооружения на сформированном земельном участке, раздел которого невозможен в соответствии с действующим законодательством;

5.7 необоснованное превышение размера запрашиваемого земельного участка над площадью объекта (объектов) недвижимости, находящегося (находящихся) на данном земельном участке;

5.8 необоснованность необходимости использования запрашиваемого земельного участка для эксплуатации расположенного (ых) на нем объекта (ов);

5.9 иные основания, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.