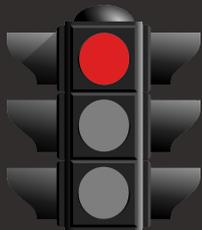


Справочник по отказам



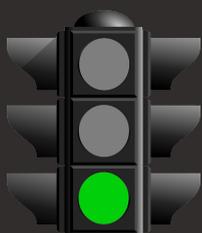
Красный цвет - дороги нет...

И это относится не только к правилам дорожного движения. Отказ с такой маркировкой полностью останавливает процесс предварительного согласования и вынуждает отказаться от планов образования участка в этом месте.



Желтый - будь готов к пути...

Эта маркировка, говорит о том, что необходимо внести изменения в СРЗУ, заявление или исправить недочеты выявленные при рассмотрении заявления.

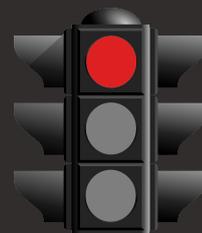


А зеленый свет - кати...

Вернее повторно подавай и больше не совершай такие элементарные ошибки.

Отказ 1

| № пункта | Наименование основания для отказа в соответствии с Административным регламентом | Разъяснение причин отказа в предоставлении государственной услуги |
|----------|--|---|
| 1 | Земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды | Земельный участок принадлежит на праве собственности иному лицу. |



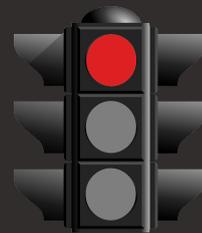
Увы и ах дорогие друзья... В этот раз образовать участок не получится... Данный земельный участок принадлежит третьим лицам на праве собственности.

Если вы выезжали на земельный участок, осматривали его и общались соседями, но при этом никаких признаков, указывающих на наличие собственника не обнаружили, то вы имеете дело скорее всего с выморочным имуществом.

Дальнейшие действия: образываем земельные участки в другом месте.

Отказ 2

| № пункта | Наименование основания для отказа в соответствии с Административным регламентом | Разъяснение причин отказа в предоставлении государственной услуги |
|----------|---|--|
| 1 | Несоответствие информации, которая содержится в документах, представленных заявителем, данным, полученным в результате межведомственного информационного взаимодействия | В случае предоставления земельного участка в аренду возможно нарушение прав третьих лиц. |

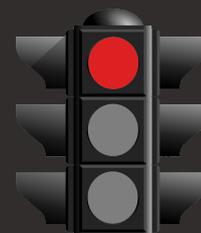


В формулировке такого отказа содержится слово «возможно». Такое бывает, когда в местной администрации имеются данные о владельце земельного участка, но, к примеру, данные очень старые (архивные документы, записи в домовых книгах, реестрах выданных свидетельств на землю и т.д.) либо нет возможности уточнения по причине отсутствия контактов собственника и/или наследников.

Дальнейшие действия: образываем земельные участки в другом месте.

Отказ 3

| | | |
|----|--|--|
| 2. | Испрашиваемый земельный участок отнесен к землям, изъятым из оборота в соответствии со ст. 27 Земельного кодекса Российской Федерации. Из оборота изъяты земельные участки, занятые находящимися в федеральной собственности государственными природными заповедниками и национальными парками | Испрашиваемый земельный участок расположен в береговой полосе пруда. |
|----|--|--|

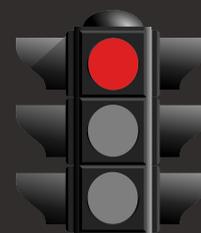


Береговая полоса, как и большинство ЗОУИТ, на ПКК не отмечается... Найти информацию о ней в градостроительных документах тоже не всегда удается. Самый верный способ обнаружить береговую полосу - это выехать и осмотреть местность, где планируется образование нового земельного участка. Но в любом случае, при получении аналогичного отказа необходимо пересмотреть планы по образованию участка в данной местности и пересмотреть урок №3 “Ужас-Ужас”.

Дальнейшие действия: образуем земельные участки в другом месте.

Отказ 4

| № пункта | Наименование основания для отказа в соответствии с Административным регламентом | Разъяснение причин отказа в предоставлении государственной услуги |
|----------|---|---|
| 1. | Испрашиваемый земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, установленные ограничения использования земельных участков в которой не допускают использования земельного участка в соответствии с целями использования такого земельного участка, указанными в заявлении о предоставлении земельного участка: невозможность использования испрашиваемого земельного участка, в зоне режима охраны объектов культурного наследия (информация о вхождении/не вхождении участка в зону содержится в заключении Комитета по архитектуре и градостроительству Московской области) | Согласно заключению Комитета по архитектуре и градостроительству Московской области испрашиваемый земельный участок расположен в защитной зоне объекта культурного наследия |

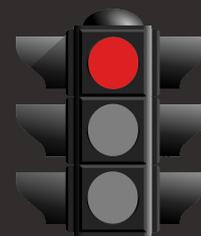


Еще один пример отказа связанный с ЗОУИТ, которая не позволяет образовывать новые земельные участки. Снова пересматриваем урок №3 “Ужас-ужас” и меняем дислокацию.

Дальнейшие действия: образуем земельные участки в другом месте.

Отказ 5

| № пункта | Наименование основания для отказа в соответствии с Административным регламентом | Разъяснение причин отказа в предоставлении государственной услуги |
|----------|---|--|
| 1. | Разработка схемы расположения земельного участка с нарушением требований статьи 11.9. Земельного кодекса Российской Федерации к образуемым земельным участкам: 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 Российской Федерации | На испрашиваемом земельном участке расположено деревянное сооружение (забор), принадлежащее третьим лицам. |



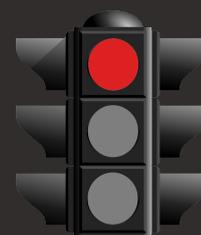
Отказ, которого легко можно было избежать, выехав на местность и осмотрев участок. Если есть какое-либо строение или сооружение, вне зависимости законное или не законное, стоящее на кадастровом учете или не стоящее, администрация не имеет права образовывать земельные участки, пока не будет определен юридический статус таких строений или сооружений.

Дальнейшие действия: образовываем земельные участки в другом месте.

Отказ 6

Администрация приняла решение об отказе в предоставлении Государственной услуги «Предварительное согласование предоставления земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена» по следующему основанию (-ям):

| № пункта | Наименование основания для отказа в соответствии с Административным регламентом | Разъяснение причин отказа в предоставлении государственной услуги |
|----------|--|---|
| 1. | Полное или частичное совпадение местоположения земельного участка, образование которого предусмотрено схемой его расположения, с местоположением земельного участка, образуемого в соответствии с ранее принятым решением об утверждении схемы расположения земельного участка, срок действия которого не истек. | Испрашиваемый земельный участок частично совпадает с метоположением земельного участка образованного в соответствии с ранее принятым решением об утверждении схемы расположения земельного участка. |



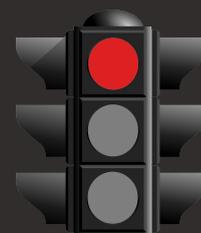
В КПТ отображаются участки которые стоят на кадастровом учете и если администрация ранее приняла решение об утверждении схемы участка, которую кто-то подал до нас, но еще не поставил на учет, то мы получаем отказ.

Дальнейшие действия: при полном совпадении нашей СРЗУ и участка с ранее принятым решением об утверждении СРЗУ, необходимо поменять место образования участка.

Если участки совпадают частично, то можно попросить у исполнителя или самостоятельно поискать на torgi.gov.ru ранее утвержденную СРЗУ и изменить форму участка.

Отказ 7

Согласно сведениям государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности и Схеме расположения земельного участка на кадастровом плане территории (далее – Схема) земельный участок, испрашиваемый к образованию площадью 987 кв.м., из состава кадастрового квартала 23:49:0404001 образовывается по смежеству с территорией, в отношении с которой приказами Минрегионразвития РФ от 13.02.2013 № 21-ОИ и от 09.09.2013 № 109-ОИ утвержден проект межевания «10 этап « Строительство железной дороги на участке: Северный портал ж/д тоннеля №3 – Южный портал ж/д тоннеля №4 (ПК 275+63 – ПК 368+33)» олимп. объекта «Совмещенная (автомобильная и железная) дорога Адлер-горноклиматический курорт «Альпика –Сервис» со строительством сплошного второго железнодорожного», кроме того, в испрашиваемых

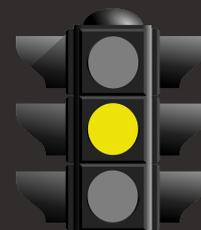


Образование участка не вписывается в интересы региона. Позиция исполнителя из Администрации ясна и обоснована, подкреплена документально. Интересы региона выше интересов конкретного лица...

Дальнейшие действия: образовываем земельные участки в другом месте.

Отказ 8

| № пункта | Наименование основания для отказа в соответствии с Административным регламентом | Разъяснение причин отказа в предоставлении государственной услуги |
|----------|---|---|
| 1. | Указанный в заявлении о предоставлении земельного участка земельный участок образован из земельного участка, в отношении которого заключен договор о комплексном освоении территории или договор о развитии застроенной территории, и в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории предназначен для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения | Согласно заключению Комитета по архитектуре и градостроительству Московской области испрашиваемый земельный участок частично расположен в границах красных линий. |



Красные линии - линии, которые обозначают существующие/планируемые границы территорий общего пользования. Пересекать эти границы нельзя... А вот пересмотреть урок №2 “Еще глубже” нужно обязательно.

Отказ 11

| № пункта | Наименование основания для отказа в соответствии с Административным регламентом | Разъяснение причин отказа в предоставлении государственной услуги |
|----------|--|---|
| 1. | Разработка схемы расположения земельного участка с нарушением требований статьи 11.9. Земельного кодекса Российской Федерации к образуемым земельным участкам: образование земельного участка приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таком земельном участке объектов недвижимости | Испрашиваемый земельный участок: частично расположен, проектируемая автодорога местного значения - "г. Домодедово Проектируемый проезд №20"; частично расположен в границах планируемого размещения системы водоотведения (канализация), на которое выдано разрешение на размещение RU50308000-ППО/265 от 06.09.2019. |



Участок частично расположен на проектируемой автодороге и на месте планируемого размещения канализации.

Дальнейшие действия: ищем в открытых источниках или запрашиваем в администрации информацию о планируемом размещении вышеуказанных объектов и переделываем СРЗУ.

Отказ 12

| № пункта | Наименование основания для отказа в соответствии с Административным регламентом | Разъяснение причин отказа в предоставлении государственной услуги |
|----------|---|---|
| 1 | Земельный участок ограничен в обороте, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка | К испрашиваемому земельному участку отсутствует подъезд. |



Данный тип отказов условно можно разделить на две группы: где явно (де-юре и де-факто) нет дороги и где проезд есть.

Дальнейшие действия: каждый такой отказ рассматривается индивидуально в зависимости от схемы участка и местности, но при наличии хотя бы проезда де-факто необходимо пересмотреть урок №5 "Обратный отсчет" и указать проезд на СРЗУ.

Отказ 13

| № пункта | Наименование основания для отказа в соответствии с Административным регламентом | Разъяснение причин отказа в предоставлении государственной услуги |
|----------|--|---|
| 1. | Указанный в заявлении о предоставлении земельного участка земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды | Испрашиваемый земельный участок огорожен и освоен. |

Данный отказ может быть обжалован в досудебном порядке путем направления жалобы в Администрацию в соответствии с разделом IV Административного регламента, а также в судебном порядке.

Дополнительно информируем:

При визуальном осмотре установлено, что испрашиваемый земельный участок огорожен и освоен собственником земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] и является единым с ним землепользованием. В настоящее время Администрацией городского округа Домодедово в рамках муниципального земельного контроля проводятся необходимые мероприятия с целью устранения нарушения земельного законодательства.



Отказ очень похож на пример отказа №5, но в дополнительной информации указано, что Администрация проводит мероприятия для устранения этого нарушения.

Дальнейшие действия: можно поддерживать связь по данному вопросу с Администрацией и подать повторно после устранения нарушения.

Отказ 14

| |
|---|
| <p>Образование шестнадцати земельных участков в кадастровом квартале [REDACTED] образуют собой квартал жилой застройки в границах элемента планировочной структуры предполагает наличие подземных (газ, водоотведение) и надземных (электричество) коммуникаций, необходимых для жизнедеятельности жилого квартала, которые также относятся к линейным объектам, при том, что дорога (улица) - это территория общего пользования, определяемая красными линиями, что ширина улицы определяется, в том числе, исходя из требований безопасности, то есть, определяется в соответствии с обязательными требованиями законодательства о техническом регулировании, который осуществляется исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.</p> |
|---|

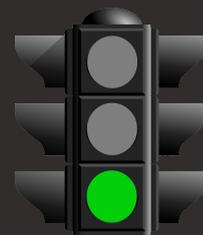


В этом отказе Администрация нам поясняет, что утверждение 16 СРЗУ кардинально влияют на градостроительные планы муниципального образования и требуют утверждения проекта межевания.

Дальнейшие действия: либо подавать меньшее количество СРЗУ, либо готовить межевой план и предварительно его утверждать с Администрацией.

Отказ 15

| № пункта | Наименование основания для отказа в соответствии с Административным регламентом | Разъяснение причин отказа в предоставлении государственной услуги |
|----------|---|---|
| 1 | Разработка схемы расположения земельного участка с нарушением предусмотренных статьей 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации требований к образуемым земельным участкам | В соответствии с правилами землепользования и застройки территории (части территории) городского округа Воскресенск от 30.06.2021 № 2870, площадь испрашиваемого земельного участка не соответствует предельно допустимым минимальным размерам земельного участка (предельные минимальные размеры земельного участка с видом разрешенного использования «выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур» составляет 20000 кв. м). |



Отказ из разряда элементарных... Полностью пересматриваем весь курс и готовим СРЗУ с учетом предельных размеров.

Дальнейшие действия: переделать СРЗУ изменив размер участка.

Отказ 16

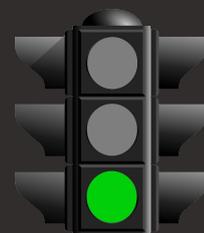
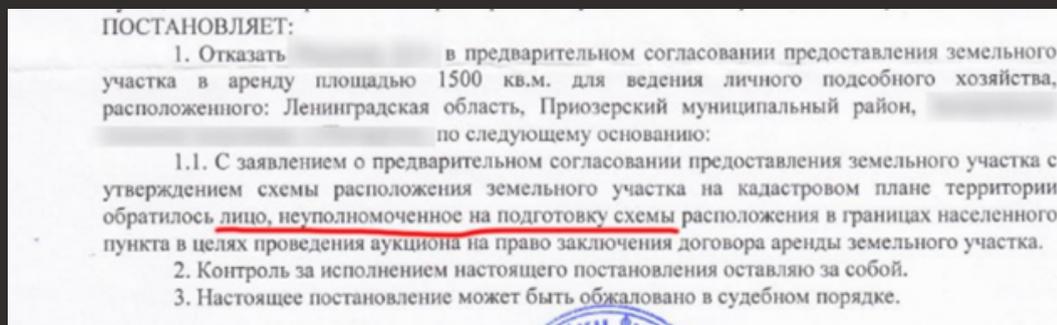
| | |
|--|--|
| <p>В соответствии с пунктом 4 требований утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 27.11.2014 № 762 «Об утверждении требований к подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории и формату схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при подготовке схемы расположения земельного участка или земельных 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» при подготовке графических материалов необходимо учитывать материалы и сведения, а именно:</p> <ul style="list-style-type: none">- утвержденных документов территориального планирования;- правил землепользования и застройки;- проектов планировки территории;- землеустроительной документации;- положения об особо охраняемой природной территории;- о зонах с особыми условиями использования территории;- о земельных участках общего пользования и территориях общего пользования, красных линиях;- о местоположении границ земельных участков,- 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. В представленных Вами графических материалах эта информация отсутствует. <p>Учитывая вышеизложенное на основании подпункта 1 и подпункта 3 пункта 16 статьи 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации Администрация Гатчинского муниципального района отказывает в утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории и подпункта</p> | |
|--|--|

Данный отказ не несет в себе ни одной причины и по сути является отпиской. Такой отказ нужно обязательно обрабатывать,

пообщаться с исполнителем, заявив что вы знаете о требованиях указанного Приказа и выполняете СРЗУ в соответствии с ним.

Дальнейшие действия: ничего переделывать не надо, отработываем отказ по регламенту из урока.

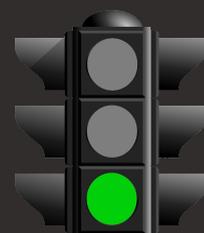
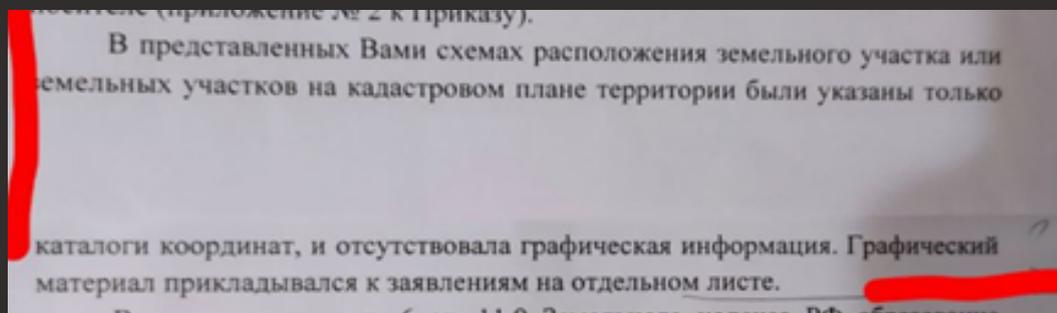
Отказ 17



Отказ из разряда «экзотик». Такие попадаются крайне редко, мотивировочная часть отказа напрямую противоречит Земельному кодексу РФ. Хочется верить, что глава администрации подписал не глядя данное «творчество» исполнителя, иначе встает вопрос о соответствии занимаемой должности. При таком отказе надо идти к руководителю и говорить «ваши исполнители самовольно трактуют Земельный кодекс РФ, заменяя судебную власть и федеральные органы власти своим толкованием».

Дальнейшие действия: ничего переделывать не надо, отработываем отказ по регламенту из урока.

Отказ 18



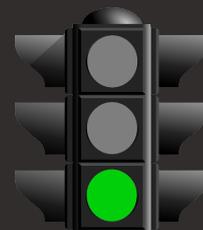
Еще один тип «экзотик» в данном отказе ссылаются, что СРЗУ должен быть выполнен на одном (1 штука) листе, но такого требования в законодательстве нет, это выпад исполнителя «Я художник я так вижу». Обязательно связаться с исполнителем и поправить его «художественный вкус»

Дальнейшие действия: ничего переделывать не надо, отработываем отказ по регламенту из урока.

Отказ 19

Схема расположения формируемого земельного участка на кадастровом плане территории подготовлена без учета Приказа, а именно при подготовке схемы не учтены материалы и сведения о местоположении зданий, сооружений объектов незавершенного строительства. Кроме того, в схеме не отражены все условные обозначения, примененные при подготовке изображения, а также не указано наименование вида документа об утверждении схемы расположения земельного участка (приказ, постановление, решение и тому подобное), наименование уполномоченного органа.

Согласно подпункту 1 пункта 16 статьи 11.10 ЗК РФ основанием для отказа в утверждении схемы расположения земельного участка является несоответствие схемы расположения земельного участка ее форме, формату или требованиям к ее подготовке, которые установлены в соответствии с пунктом 12 статьи 11.10 ЗК РФ.



Сравнить свою схему с отказом и ответить на вопросы:

1. Условные обозначения, раскрывают все содержание изображения?
2. На участке имеются строения и сооружения?

Повторно подать, возможно вместе с заявлением, что на участке нет строений и сооружений. Такой отказ стоит отработывать, так вы заявляете о своих знаниях Приказа №742.

Дальнейшие действия: ничего переделывать не надо, отработываем отказ по регламенту из урока.