

Кому: Пантелеева Наталья
Григорьевна
Адрес: 197046, г. Санкт-Петербург,
ул. Малая Посадская, д. 25/4, литера а,
кв. 74
Контактные данные:
тел. +7(960)2788811
эл. почта:
Q7PANTELEEVA@YANDEX.RU

РЕШЕНИЕ
об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка

От 22.10.2025 № ПСЗУ-20251006-32334858026-4

На основании поступившего заявления от 05.10.2025 № 6211855885 (Заявитель: Пантелеева Наталья Григорьевна) и приложенных к нему документов в соответствии со ст. 39.15, 39.16 Земельного кодекса Российской Федерации, принято решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка по основаниям:

– В соответствии с пунктом 12 статьи 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации, схема расположения земельного участка не соответствует по форме, формату или требованиям к ее подготовке, которые установлены в Приказом Росреестра от 19 апреля 2022 года № П/0148 «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.

– В соответствии с подпунктом 3 пункта 16 статьи 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации, разработка схемы расположения земельного участка проведена с нарушением требований к образуемым земельным участкам, предусмотренных в статье 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации.

Разъяснение причин отказа:

- Схема расположения земельного участка не соответствует установленным требованиям к ее подготовке.

- Площадь планируемого земельного участка не соответствует установленным предельным (максимальным и минимальным) размерам земельного участка.

- Образование земельного участка приводит к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, нарушает требования, установленные Земельным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами.

Вы вправе повторно обратиться в уполномоченный орган с заявлением о предоставлении услуги после устранения указанных нарушений.

Данный отказ может быть обжалован в досудебном порядке путем направления жалобы в уполномоченный орган, а также в судебном порядке.

Дополнительно информируем: Заявление представлено о предварительном согласовании предоставления земельного участка с целью использования – для индивидуального жилищного строительства, в собственность, по основанию: подпункт 10 пункта 2 статьи 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ). Постановлением администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 18.01.2024 № 33 утвержден административный регламент предоставления муниципальной услуги «Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства для собственных нужд, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности» (далее – Административный регламент). Представленной схемой расположения земельного участка на кадастровом плане территории (далее – Схема) предлагается образование земельного участка площадью 1075 кв. м в селе Нижняя Шиловка Адлерского района города Сочи. Статьей 11.10 ЗК РФ установлено, что подготовка схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории 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 здания, сооружения. Правилами землепользования и застройки на

территории муниципального образования город-курорт Сочи, утвержденными решением Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 № 202 (далее – Правила), установлены предельные размеры земельных участков для индивидуального жилищного строительства – от 400 до 1000 кв. м. Тогда как представленная Схема предполагает образование земельного участка площадью 1075 кв. м, т.е. больше предельного размера, установленного Правилами. По сведениям государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (далее – сведения ГИСОГД) образуемый земельный участок площадью 1000 кв. м частично расположен в границах ДПТ: 1 этап «Газоснабжение низким давлением центральной части Адлерского района: парк «Южные культуры», ул. Тюльпанов, ул. Красная Горка» олимпийского объекта «Газификация сел, поселков и центральной части Адлерского района в части газопроводов низкого давления. Проект межевания утвержден Приказом Минрегионразвития РФ от 28.08.2012 № 121-ОИ. В соответствии с пунктом 2 статьи 11.3 ЗК РФ образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, допускается в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при отсутствии утвержденного проекта межевания территории. Пунктом 16 статьи 11.10 ЗК РФ установлено, что основанием для отказа в утверждении схемы расположения земельного участка является, в том числе расположение земельного участка, образование которого предусмотрено схемой расположения земельного участка, в границах территории, для которой утвержден проект межевания территории. Согласно сведениям ГИСОГД образуемый земельный участок частично огорожен, а также в его границах расположены инженерные коммуникации – водопровод. Информация о границах земельных участков в едином государственном реестре недвижимости отсутствует, что не дает возможность однозначно утверждать, что испрашиваемые к образованию земли являются свободными муниципальными землями и не предоставлены на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненно наследуемого владения или аренды другому лицу. Пунктом 1 статьи 69 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» установлено, что права на объекты недвижимости, возникшие до дня вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости. Государственная регистрация таких прав в Едином государственном реестре недвижимости проводится по желанию их обладателей. Учитывая данные обстоятельства, образование земельного участка согласно представленной Схеме может затронуть права третьих лиц. Кроме того, образование земельного участка согласно представленной Схеме может привести к нерациональному использованию муниципальных земель, которые могут быть

использованы в целях обслуживания и ремонта объектов инженерных коммуникаций. Сообщаю, что предложенное Схемой образование земельного участка приведет к образованию чересполосицы, и как следствие, к нерациональному использованию земель. На основании пункта 6 статьи 11.9 ЗК РФ 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 ЗК РФ и другими федеральными законами. Сообщаю, что приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 19.04.2022 № П/0148 утверждены требования 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 (далее – Требования). Выявлено несоответствие представленной Схемы требованиям к ее подготовке, которые установлены в соответствии с пунктом 12 статьи 11.10 ЗК РФ, а именно: условный номер (ЗУ1) указывается в случае, если предусматривается образование двух и более земельных участков; согласно пункту 6 указанных Требований на графической части Схемы указываются условные обозначения, примененные при подготовке изображения, тогда как в перечне условных обозначений присутствуют не примененные при подготовке изображения условные обозначения. Следовательно, представленная Схема выполнена без учета требований к ее подготовке, которые установлены в соответствии со статьей 11.10 ЗК РФ, и требований к образуемым земельным участкам, предусмотренных статьей 11.9 ЗК РФ, что в соответствии с подпунктом 1 пункта 36 Административного регламента является основанием для отказа в предоставлении муниципальной услуги. Дополнительно информируем, по данным Национальной системы пространственных данных (НСПД) геоинформационного портала и сведениям ГИСОГД, образуемый земельный участок частично входит в зону с особыми условиями использования территории: Охранная зона кабельно-воздушной линии электропередачи «КВЛ 10 кВ ТП А270 - А391». В соответствии с пунктом 3 статьи 105 ЗК РФ охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии) относится к зонам с особыми условиями использования территорий.

Заместитель директора департамента
архитектуры и градостроительства

Скрипкина Карина Сагидовна
22.10.2025

