Схема расположения на КПТ: что проверяется до утверждения

Квартал 54:35:091234, образуемый участок :ЗУ1 площадью 1084.0 кв.м, периметр 130.1 м.

Схема — документ, по которому орган принимает решение об утверждении. Поэтому проверяется не красота, а форма и основания: на чём подготовлена, что учтено, чего на схеме быть не должно.

Данные кейса сконструированы. Номера квартала и участков вымышлены.

1. Основание подготовки

Схема готовится на основе сведений ЕГРН о территории — кадастрового плана территории (п. 4 приказа Росреестра от 19.04.2022 № П/0148). Учитываются документы территориального планирования, правила землепользования и застройки, проект планировки, землеустроительная документация, зоны с особыми условиями, земли общего пользования, красные линии и местоположение объектов (п. 2 ст. 11.10 ЗК РФ).

2. Что проверяется

Проверка	Что смотрим	Риск
Основа	КПТ актуален, квартал тот	схема на устаревшей территории
Форма и формат	бумажная форма или электронный формат по приказу	отказ по подп. 1 п. 16 ст. 11.10
Границы	нет наложения на смежные участки и на земли общего пользования	отказ
Зоны	ЗОУИТ показаны, если попадают	скрытое ограничение
Красные линии	не пересекает территории общего пользования	отказ
Площадь	в пределах и не больше максимального размера	отказ

3. Чего схема не делает

Схема не заменяет межевой план: она нужна, когда участок образуется из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (ст. 11.10 ЗК РФ). После утверждения схемы границы всё равно выносятся в натуру и оформляются межевым планом. Поэтому схема и межевой план — не альтернативы, а два шага.

4. Что остаётся человеку

Заявление об утверждении схемы, согласование с органом, работа с замечаниями и подпись. Агент готовит схему, каталог и проверку по чек-листу; решение принимает уполномоченный орган.

Нормы: ЗК РФ ст. 11.10 (п. 2, 12, 16), приказ Росреестра от 19.04.2022 № П/0148, приказ № П/0393 (точность и площадь).