ЗЕМЕЛЬНЫЙ ВОПРОС · ПРАКТИЧЕСКИЙ ГАЙД



СРЗУ БЕЗ ОТКАЗА

Как самому подготовить схему расположения участка — и не потерять месяцы на отказ, который можно было предвидеть

ВИКТОР НАДЕЛОВ

24 РАЗДЕЛА · СВОДНЫЙ ЧЕК-ЛИСТ · 2026

Виктор Наделов

СРЗУ без отказа

«Автор»
2026

Наделов В.

СРЗУ без отказа / В. Наделов — «Автор», 2026

Большинство отказов в утверждении схемы расположения участка — не про закон, а про то, что схему нарисовали, не проверив то, что не видно на глаз: чужую ранее поданную заявку, границу лесного фонда, требование к минимальной площади. Гайд разбирает правовую базу (ст. 11.10 ЗК РФ, приказ Росреестра П/0148), развенчивает миф о запрете для граждан готовить схему самостоятельно, пошагово показывает бесплатную отрисовку через сервис «Земля просто» на НСПД, разбирает геометрию контура, ЗОУИТ, чересполосицу, приаэродромные подзоны и земли лесного фонда как реальные причины отказа, полный закрытый перечень оснований отказа по п. 16 ст. 11.10 ЗК РФ и порядок обжалования немотивированного отказа. 24 раздела, сводный чек-лист.

© Наделов В., 2026
© Автор, 2026

Содержание

СРЗУ: как самому подготовить схему участка и не получить отказ 5
Что такое СРЗУ и когда она вообще нужна 6
Правовая база: статья 11.10 ЗК РФ и приказ Росреестра 7
Кто вправе подготовить схему — миф о запрете для граждан 8
Электронный документ или бумажный — когда что нужно 9
Шаг 1 — получить кадастровый план территории 10
Сервис «Земля просто» на НСПД — самостоятельная отрисовка онлайн 11
Конец ознакомительного фрагмента. 12

Виктор Наделов
СРЗУ без отказа

СРЗУ: как самому подготовить схему участка и не получить отказ

Виктор Наделов

Схема расположения земельного участка — не формальность для галочки, а чертёж, который либо приведёт к аренде без торгов за несколько месяцев, либо вернётся отказом, и придётся начинать с другого участка. Большинство отказов на этом шаге — не про закон, а про то, что схему нарисовали, не проверив то, что не видно на глаз: чужую ранее поданную заявку, границу лесного фонда, требование к минимальной площади.

Время: Читается за 45-55 минут **Сложность:** Средняя — инструмент простой, но результат зависит от проверок, которые легко пропустить **Понадобится:** Кадастровый план территории и аккаунт на Госуслугах или НСПД **Расходы:** Через «Землю просто» — бесплатно; заказ у кадастрового инженера — от нескольких тысяч рублей

Что такое СРЗУ и когда она вообще нужна

Схема расположения земельного участка (СРЗУ) — документ, показывающий будущие границы, площадь и условный номер участка, который ещё не существует как самостоятельный объект кадастрового учёта. Она нужна ровно тогда, когда вы хотите получить землю по процедуре предварительного согласования без торгов (статья 39.18 ЗК РФ, подробно разобранная в гайде «Как найти свободный участок через НСПД» этой серии), а понравившийся участок ещё не стоит на кадастровом учёте — то есть его контур существует только на карте НСПД как незанятое пространство, а не как объект с собственным кадастровым номером.

Если участок уже сформирован, стоит на кадастровом учёте и имеет установленные границы — например, продаётся с торгов или предоставляется как уже готовый объект, — схема не нужна вообще, заявление подаётся сразу по существующему кадастровому номеру. СРЗУ — инструмент именно для того случая, когда участок предстоит образовать заново из более крупного массива государственной или муниципальной земли.

Правовая база: статья 11.10 ЗК РФ и приказ Росреестра

Право на подготовку схемы, требования к ней и основания для отказа в её утверждении устанавливает **статья 11.10 Земельного кодекса РФ**. Форму, состав и формат самой схемы конкретизирует приказ Росреестра от 19.04.2022 № П/0148 (http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202206020006) (в редакции от 22.10.2024) — именно на его требования, а не на интуицию или образец из интернета десятилетней давности, стоит ориентироваться при самостоятельной подготовке. Прежний порядок, действовавший до 2022 года, отменён — устаревшие шаблоны и инструкции в сети нередко всё ещё ссылаются на него.

Кто вправе подготовить схему — миф о запрете для граждан

В садоводческих и земельных чатах регулярно повторяется утверждение: «в границах населённого пункта гражданин не имеет права готовить схему сам — это может делать только орган власти». Формально это преувеличение конкретного и куда более узкого правила: пункт 5 статьи 11.10 ЗК РФ действительно возлагает подготовку схемы на самих граждан-собственников в отдельном частном случае — при перераспределении земельных участков, находящихся в собственности граждан, с государственной или муниципальной землёй. К обычной заявке по статье 39.18 — то есть к образованию нового участка из свободной государственной земли без торгов — эта норма прямого отношения не имеет.

Общее правило проще: заявитель по статье 39.15 ЗК РФ прикладывает к заявлению о предварительном согласовании схему расположения участка — подготовленную им самим (лично или силами наёмного специалиста) или заказанную у кадастрового инженера. Закон не обязывает гражданина заказывать схему только у профессионала. На практике отдельные муниципалитеты действительно неохотно принимают самостоятельно подготовленные схемы и находят формальные придирки — но это вопрос конкретной административной практики региона, а не общего запрета федерального закона.

Путаница чаще всего возникает именно из-за похожих формулировок в разных частях одной статьи: пункт 5 действительно говорит «подготовка обеспечивается гражданами», но применительно к узкому случаю перераспределения, а не к образованию нового участка с нуля. Сотрудник администрации, зачитывающий эту норму по памяти, легко упускает уточнение про перераспределение — и получившийся пересказ звучит как общий запрет там, где закон на самом деле ничего не запрещает.

Если администрация ссылается на «запрет для граждан». Стоит прямо попросить письменный отказ с указанием нормы закона, а не устное пояснение, — и уже письменный отказ, если он действительно ссылается на пункт 5 статьи 11.10 вне контекста перераспределения, можно обжаловать как необоснованный. Раздел 20 этого гайда разбирает порядок обжалования подробнее.

Электронный документ или бумажный — когда что нужно

Формат схемы зависит от процедуры, для которой она готовится. Для участия в торгах (аукционе) схема готовится в форме электронного документа с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи — здесь без кадастрового инженера или уполномоченного органа, как правило, не обойтись технически. Для процедуры без торгов по статье 39.18 закон допускает подготовку схемы на бумажном носителе — именно этот вариант доступен рядовому заявителю без специального ПО и электронной подписи, и именно на нём строится большая часть этого гайда.

Шаг 1 — получить кадастровый план территории

Прежде чем рисовать контур будущего участка, нужен кадастровый план территории (КПТ) того кадастрового квартала, где расположен выбранный участок, — это официальная выписка со сведениями обо всех уже учтённых объектах внутри квартала. Заказать её можно через личный кабинет на Госуслугах или напрямую на портале НСПД — точная механика поиска кадастрового квартала и заказа выписки подробно описана в гайде «Как найти свободный участок через НСПД» этой серии.

КПТ в электронном виде готовится, как правило, в течение нескольких рабочих дней и не требует личного визита — выписка приходит файлом в личный кабинет. Стоимость для физических лиц символическая, в пределах нескольких сотен рублей, и не сопоставима с потенциальной ценой ошибки от работы по устаревшим или неполным данным о квартале.

Сервис «Земля просто» на НСПД — самостоятельная отрисовка онлайн

Начиная с 2022-2023 годов основным бесплатным инструментом для самостоятельной подготовки схемы стал сервис «Земля просто», встроенный в единую цифровую платформу НСПД, — специальное профессиональное ПО для этого больше не обязательно.

1. Открыть раздел «Подготовка схемы расположения земельного участка»

На портале НСПД (nspd.gov.ru) через личный кабинет, авторизованный через Госуслуги. Найти нужный кадастровый квартал можно либо по его номеру из уже заказанного КПТ (раздел 5), либо прямо на карте — увеличив масштаб до интересующего места и кликнув по свободному пространству между уже учтёнными участками.

2. Отрисовать контур участка на кадастровом квартале

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «Литрес».

Прочитайте эту книгу целиком, купив полную легальную версию на Литрес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.