



РОСРЕЕСТР

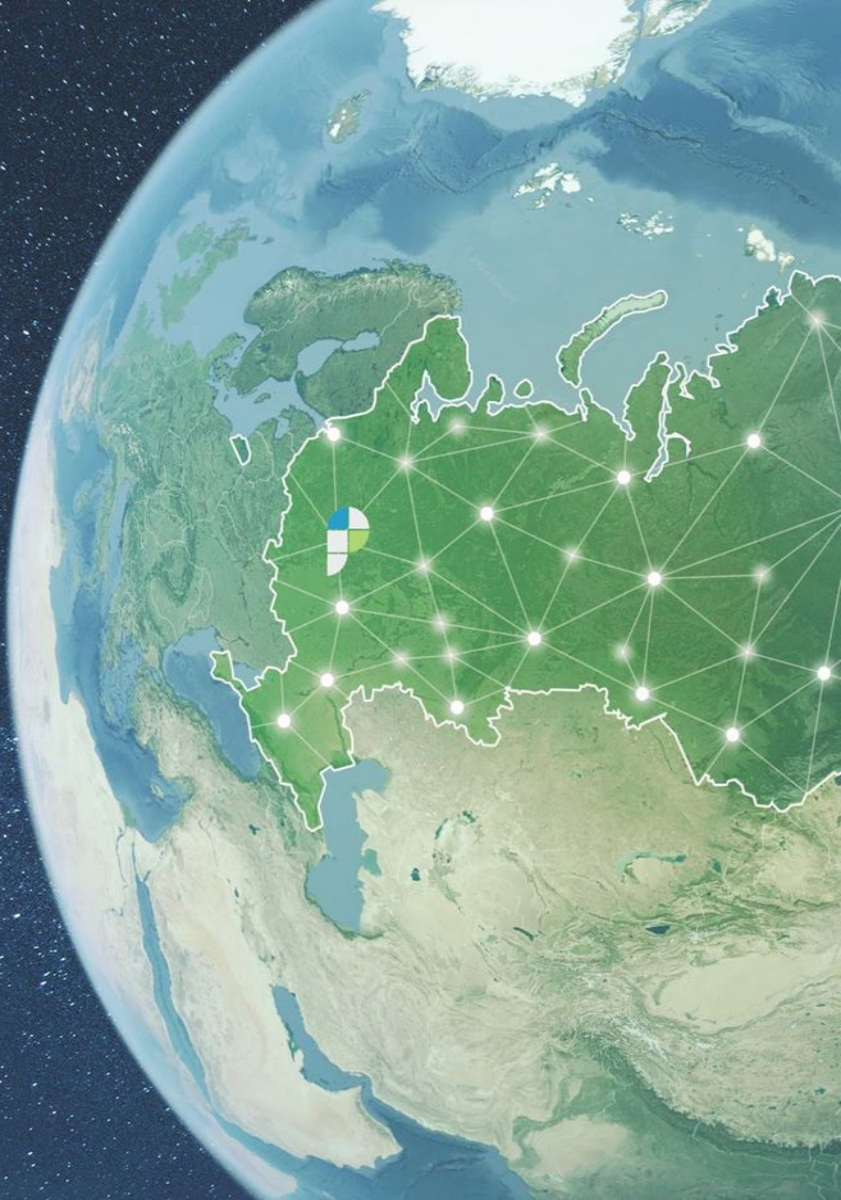
Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Управление по Пермскому краю

Обеспечение доступа к земельным участкам

Начальник отдела по
кадастровому учету и
государственной регистрации
прав на земельные участки

Клюшова Е.В.



Земельный кодекс РФ

Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ
"О государственной регистрации
недвижимости"

Приказ Минэкономразвития России от
08.12.2015 N 921 "Об утверждении формы и
состава сведений межевого плана, требований
к его подготовке"

! Доступ – свободный доступ граждан и юридических лиц к своим объектам недвижимости. Обеспечивается путем прохода или проезда через иные земельные участки либо через земли общего пользования.

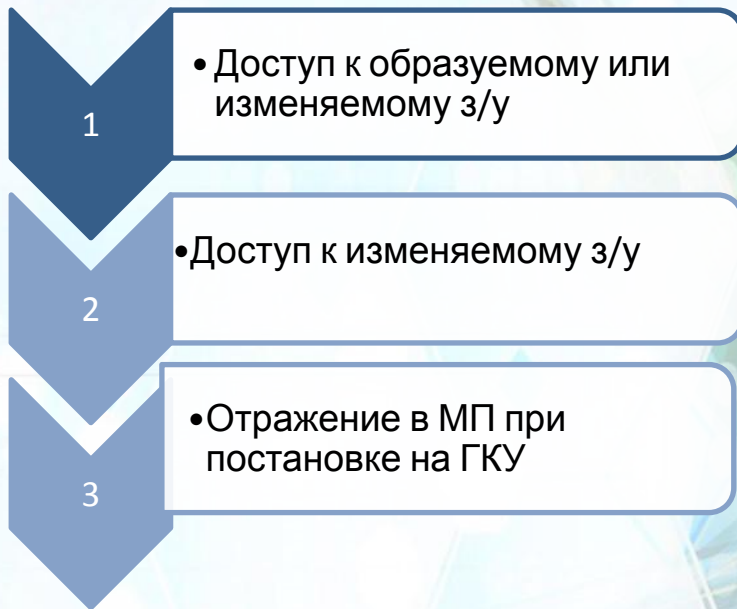


*Осуществление ГКУ приостанавливается в случае, если доступ (проход или проезд от земельных участков общего пользования) к земельному участку, в отношении которого представлено заявление и необходимые для ГКУ и (или) ГРП документы, или к иным земельным участкам не будет обеспечен, в том числе путем установления сервитута (в случае осуществления ГКУ)**

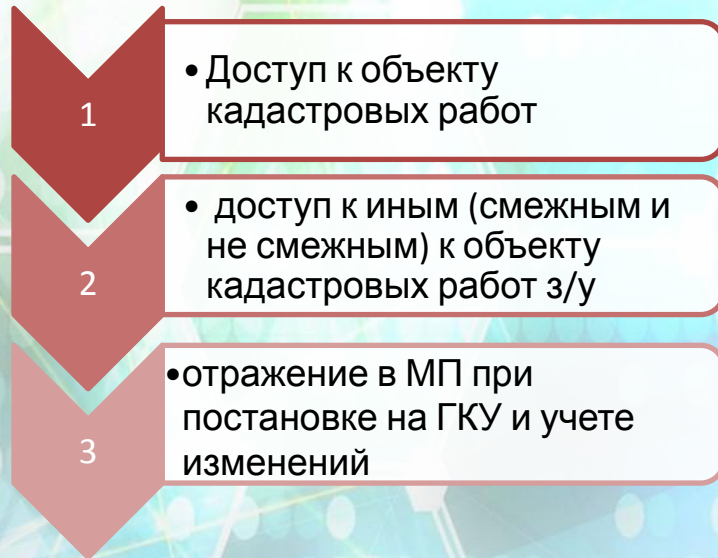
* п. 26 ч1. ст. 26 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (в ред. с 30.04.2021)

НОВЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ДОСТУПУ*

БЫЛО:



СТАЛ
О:



* с 30.04.2021

ТРЕБОВАНИЯ К ПОДГОТОВКЕ МЕЖЕВОГО ПЛАНА

- ✓ **В разделе "Сведения об обеспечении доступа** (прохода или проезда от земель общего пользования, земельных участков общего пользования, территории общего пользования) к образуемым или измененным земельным участкам" указываются:
 - **кадастровый номер или обозначение земельного участка** (например, ЗУ:1), посредством которого обеспечивается доступ;
 - **слова "земли общего пользования" или слова "территория общего пользования";**
 - **кадастровый номер или обозначение земельного участка и слова "(земельный участок общего пользования)" или слова "(расположен в границах территории общего пользования)»**

- ✓ **В отношении многоконтурных участков, единых землепользований указываются кадастровый номер многоконтурного участка и номер контура, кадастровый номер единого землепользования.**

п.55, 56, 57, 68, 104, 105, 106 **Требований** к межевому плану, утвержденных Приказом МЭР России от 08.12.2015 № 921 (далее – Требования МП).

ТРЕБОВАНИЯ К ПОДГОТОВКЕ МЕЖЕВОГО ПЛАНА

Обеспечение земельных участков (ЗУ) доступом к ЗОП:

- осуществляется: посредством ограничения прав правообладателей смежных ЗУ;
- подтверждается включением в приложение к Межевому плану договоров либо соглашений, заключаемых между собственниками ЗУ либо лицами, которым такие ЗУ предоставлены на праве ПНВ или праве ПБП.

п.55, 56, 57, 68, 104, 105, 106 **Требований** к межевому плану, утвержденных Приказом МЭР России от 08.12.2015 № 921 (далее – Требования МП).

ТРЕБОВАНИЯ К ПОДГОТОВКЕ МЕЖЕВОГО ПЛАНА

Сведения об обеспечении ЗУ доступом к ЗОП в межевой план вносятся на основании соответствующего акта ОГВ или ОМС:

- в случае если ЗУ находится в гос. или мун. собственности,
- ЗУ, для которого обеспечивается доступ, образуется из земель;
- смежный ЗУ, посредством которого обеспечивается доступ к ЗОП находится в гос. или мун. собственности.

Документы:

- ✓ утвержденные в установленном порядке схемы расположения з/у на КПТ;
- ✓ проекты границ земельных участков;
- ✓ уведомления о возможности заключения соглашения об установлении сервитута;
- ✓ предложения о заключении сервитута в иных границах с приложением схемы границ сервитута на КПТ, актов об установлении сервитутов.

п.55, 56, 57, 68, 104, 105, 106 Требований к межевому плану, утвержденных Приказом МЭР России от 08.12.2015 № 921 (далее – Требования МП).

ПРАКТИКА. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДОСТУПА ЗУ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ЗОП



xml-схема

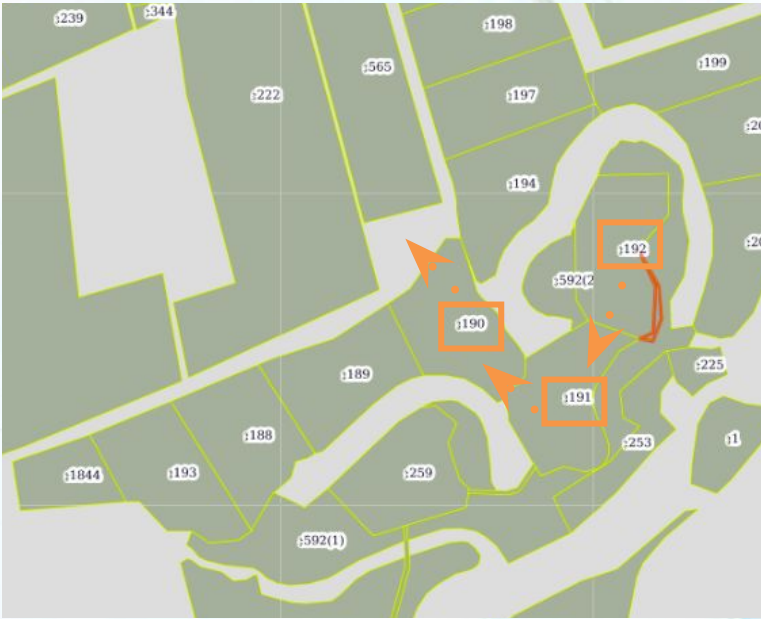
```
<?xml version="1.0" encoding="UTF-8"?>  
<MP GUID="2a3822b2-f439-4c90-9713-c0f79a9ea73d" VersionSoftwa  
- <Package>  
  - <FormParcels Method="5">  
    - <NewParcel Definition=":ЗУ1">  
      <CadastralBlock>59:28:0 6</CadastralBlock>  
    - <ProvidingPassCadastralNumbers>  
      <Other>Земли общего пользования</Other>  
    </ProvidingPassCadastralNumbers>  
  </Area>
```

«Человекочитаемый» формат

Сведения о земельных участках, посредством которых обеспечивается доступ (проход или проезд от земельных участков общего пользования) к образуемым или измененным земельным участкам

№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка, для которого обеспечивается доступ	Кадастровый номер или обозначение земельного участка, посредством которого обеспечивается доступ
1	2	3
1	:ЗУ1	

ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДОСТУПА ЗУ ПОСРЕДСТВОМ ИНЫХ ЗУ



xml-схема

```

<FormParcels Method="5">
  - <NewParcel Definition="3У1">
    <CadastralBlock>59:13:1 3</CadastralBlock>
    - <ProvidingPassCadastralNumbers>
      <CadastralNumber>59:13:1 3:190</CadastralNumber>
      <CadastralNumber>59:13:1 3:191</CadastralNumber>
      <CadastralNumber>59:13:1 3:192</CadastralNumber>
    </ProvidingPassCadastralNumbers>
  </NewParcel>
</FormParcels>

```

«Человекочитаемый» формат

Сведения о земельных участках, посредством которых обеспечивается доступ (проход или проезд от земельных участков общего пользования) к образуемым или измененным земельным участкам

№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка, для которого обеспечивается доступ	Кадастровый номер или обозначение земельного участка, посредством которого обеспечивается доступ
1	2	3
1	3У1	59:13:1 3:190, 59:13:1 3:191, 59:13:1 3:192

Порядок доступа определяется правообладателем ЗУ, но с учетом реальных возможностей обеспечения прохода/проезда к ЗУ



ПРАКТИКА. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДОСТУПА ЗУ ПОСРЕДСТВОМ ИНЫХ ЗУ



ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДОСТУПА К ЗОП ВСЕХ ЗУ, ОБРАЗОВАННЫХ ПУТЕМ РАЗДЕЛА ИСХОДНОГО ЗУ (РАЗДЕЛ БЕЗ ОСТАТКА)

Если один из образуемых ЗУ обеспечивает доступ к ЗОП остальных образуемых участков, его обозначение (например, :ЗУ2) указывается в элементе «Definition» раздела «ProvidingPassCadastralNumbers» в качестве ЗУ, посредством которого обеспечивается доступ к ЗОП.

```

- <FormParcels Method="2">
  - <NewParcel Definition=":ЗУ1">
    <CadastralBlock>59:01:1 </CadastralBlock>
    - <PrevCadastralNumbers>
      <CadastralNumber>59:01:1 </CadastralNumber>
    </PrevCadastralNumbers>
    - <ProvidingPassCadastralNumbers>
      <Definition>:ЗУ2 </Definition>
    </ProvidingPassCadastralNumbers>
    + <Area>
      + <Address AddressOrLocation="0">
        <Category Category="003002000000"> </Category>
        <Utilization ByDoc="Многоквартирные жилые дома" Utilization="142001020300"> </Utilization>
        + <EntitySpatial EntSys="IdCC9524A6-0A76-4AAB-904C-CA8FBB0286E4">
          + <MinArea>
        </EntitySpatial>
      </Area>
    </NewParcel>
  - <NewParcel Definition=":ЗУ2">
    <CadastralBlock>59:01:3 7 </CadastralBlock>
    + <PrevCadastralNumbers>
      - <ProvidingPassCadastralNumbers>
        <Other>земли общего пользования </Other>
      </ProvidingPassCadastralNumbers>
    </PrevCadastralNumbers>
    + <Area>
      + <Address AddressOrLocation="0">
        <Category Category="003002000000"> </Category>
        <Utilization ByDoc="Многоквартирные жилые дома" Utilization="142001020300"> </Utilization>
        + <EntitySpatial EntSys="IdCC9524A6-0A76-4AAB-904C-CA8FBB0286E4">
          + <MinArea>
        </EntitySpatial>
      </Area>
      <Note>обеспечение доступа в виде прохода (проезда) к земельным участкам с кадастровыми номерами :ЗУ1, :ЗУ3, :ЗУ4 </Note>
    </NewParcel>
  - <NewParcel Definition=":ЗУ3">
    <CadastralBlock>59:01:1 </CadastralBlock>
    - <PrevCadastralNumbers>
      - <ProvidingPassCadastralNumbers>
        <Definition>:ЗУ2 </Definition>
      </ProvidingPassCadastralNumbers>
    </PrevCadastralNumbers>
  </NewParcel>

```


ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДОСТУПА К ЗОП ЗУ, ОБРАЗУЕМОГО ПУТЕМ РАЗДЕЛА ЗУ, СОХРАНЯЕМОГО В ИЗМЕНЕННЫХ ГРАНИЦАХ

```

- <FormParcels Method="3">
  - <NewParcel Definition="59:27:0 :72:3У1">
    <CadastralBlock>59:27:0041012</CadastralBlock>
    - <PrevCadastralNumbers>
      <CadastralNumber>59:27:0 :72</CadastralNumber>
    </PrevCadastralNumbers>
    - <ProvidingPassCadastralNumbers>
      <CadastralNumber>59:27:0 :72</CadastralNumber>
      <CadastralNumber>59:27:0 :149</CadastralNumber>
      <CadastralNumber>59:27:0 :142</CadastralNumber>
    </ProvidingPassCadastralNumbers>
    + <ObjectRealty>
    + <Area>
    + <Address AddressOrLocation="0">
      <Category Category="003002000000"/>
      <Utilization ByDoc="коммунально-складские и производственные предприятия в класса вредности различного профиля"/>
    + <EntitySpatial EntSys="Ida45c2da6-a0fe-4334-9d41-46228abac21e">
    + <MinArea>
    + <MaxArea>
    </NewParcel>
  - <ChangeParcel CadastralNumber="59:27:0 :72">
    <CadastralBlock>59:27:0041012</CadastralBlock>
    - <ProvidingPassCadastralNumbers>
      <Other>Земли общего пользования</Other>
    </ProvidingPassCadastralNumbers>
    <Note>обеспечение доступа к землям общего пользования земельного участка с кадастровым номером 59:27:0041012:3У1
    </ChangeParcel>
  </FormParcels>
./Package>
  
```

Сведения об образуемом ЗУ

Сведения об изменяемом ЗУ

ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДОСТУПА К ЗОП ЗУ, ОБРАЗУЕМОГО ПУТЕМ РАЗДЕЛА ЗУ, СОХРАНЯЕМОГО В ИЗМЕНЕННЫХ ГРАНИЦАХ (НЕТ ДОСТУПА ИСХОДНОГО К ЗОП)

```

<FormParcels Method="3">
- <NewParcel Definition="59:27:0          :72:3У1">
  <CadastralBlock>59:27:(          !</CadastralBlock>
+ <PrevCadastralNumbers>
- <ProvidingPassCadastralNumbers>
  <CadastralNumber>59:27:(          !:72</CadastralNumber>
  <CadastralNumber>59:27:(          !:149</CadastralNumber>
  <CadastralNumber>59:27:(          i:142</CadastralNumber>
</ProvidingPassCadastralNumbers>
+ <ObjectRealty>
+ <Area>
+ <Address AddressOrLocation="0">
  <Category Category="003002000000"/>
  <Utilization ByDoc="коммунально-складские и производственные предприятия в класса в
+ <EntitySpatial EntSys="Idda67a643-c3de-4c85-96af-2d134a02defc">
+ <MinArea>
+ <MaxArea>
</NewParcel>
- <ChangeParcel CadastralNumber="59:27:0          :72">
  <CadastralBlock>59:27:(          !</CadastralBlock>
- <ProvidingPassCadastralNumbers>
  <CadastralNumber>59:27:(          !:149</CadastralNumber>
  <CadastralNumber>59:27:(          i:142</CadastralNumber>
</ProvidingPassCadastralNumbers>

```

ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДОСТУПА К ЗОП МНОГОКОНТУРНОГО ЗУ

Сведения о доступе к ЗОП заполняются также отношении каждого контура

```
- <Package>
- <FormParcele Method="5">
- <NewParcel Definition=":ЗУ1">
  <CadastralBlock>59:16:1730101</CadastralBlock>
  - <ProvidingPassCadastralNumbers>
    <Other>Земли общего пользования</Other>
  </ProvidingPassCadastralNumbers>
  + <ObjectReality>
  + <Area>
  + <Address AddressOrLocation="0">
  + <Category Category="003002000000">
  + <Utilization ByDoc="блокированные жилые дома в 1-3 этажа с придомовыми участками">
  - <Contours>
    - <NewContour Definition=":ЗУ1(1)">
      - <Area>
        <Area>450.63</Area>
        <Unit>055</Unit>
        <Inaccuracy>7</Inaccuracy>
      </Area>
      + <EntitySpatial EntSys="Id217b361e-eba2-4100-b41c-0a763e9f1aba">
        - <ProvidingPassCadastralNumbers>
          <Other>Земли общего пользования</Other>
        </ProvidingPassCadastralNumbers>
      </NewContour>
    - <NewContour Definition=":ЗУ1(2)">
      - <Area>
        <Area>252.48</Area>
        <Unit>055</Unit>
        <Inaccuracy>2</Inaccuracy>
      </Area>
      + <EntitySpatial EntSys="Id217b361e-eba2-4100-b41c-0a763e9f1aba">
        - <ProvidingPassCadastralNumbers>
          <Other>Земли общего пользования</Other>
        </ProvidingPassCadastralNumbers>
      </NewContour>
    </Contours>
  </Contours>
</ProvidingPassCadastralNumbers>
</NewParcel>
</FormParcele>
</Package>
```

Сведения об образуемом многоконтурном ЗУ

Контур 1

Контур 2

ИЗМЕНЕНИЯ, ВСТУПИВШИЕ В СИЛУ С 30.04.2021

Основное изменение - **вид учетно-регистрационных действий при обеспечении доступа не учитывается**, то есть кадастровый инженер обязан проверить обеспечение доступа к ЗОП от ЗУ, в отношении которого осуществляются кадастровые работы, а также в отношении иных ЗУ (удаленность, либо иные параметры законодателем не определены).



При подготовке межевого плана по учету изменений характеристик ЗУ сведения о доступе необходимо прописывать в разделе «Заключение кадастрового инженера».*



В случае раздела ЗУ, для которого доступ к ЗОП был обеспечен посредством смежного ЗУ, для вновь образуемых ЗУ должно быть представлено новое соглашение о доступе к ЗУ.

*До внесения соответствующих изменений в Требования к межевому плану

ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДОСТУПА К ЗОП УТОЧНЯЕМОГО ЗУ

Пример 1: уточняется местоположение границ ЗУ, расположенного между участками :2, :133, :87 (формируемая граница обозначена желтым)



В заключении КИ должно быть указано:

- 1) как обеспечивается доступ как к уточняемому ЗУ.
- 2) как будет осуществляться доступ к ЗУ :87.

ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДОСТУПА К ЗОП УТОЧНЯЕМОГО ЗУ

Пример2: Земельный участок :87 имеет декларированные границы, проводятся кадастровые работы по уточнению местоположения границ данного участка



В заключении КИ должно быть указано на доступ к уточняемому ЗУ, например, приложить соглашение об обеспечении доступа к ЗОП от ЗУ :87 с правообладателями земельного участка :5 или :7

ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДОСТУПА К ЗОП ЗУ, ОБРАЗУЕМЫХ ИЗ ЗЕМЕЛЬ

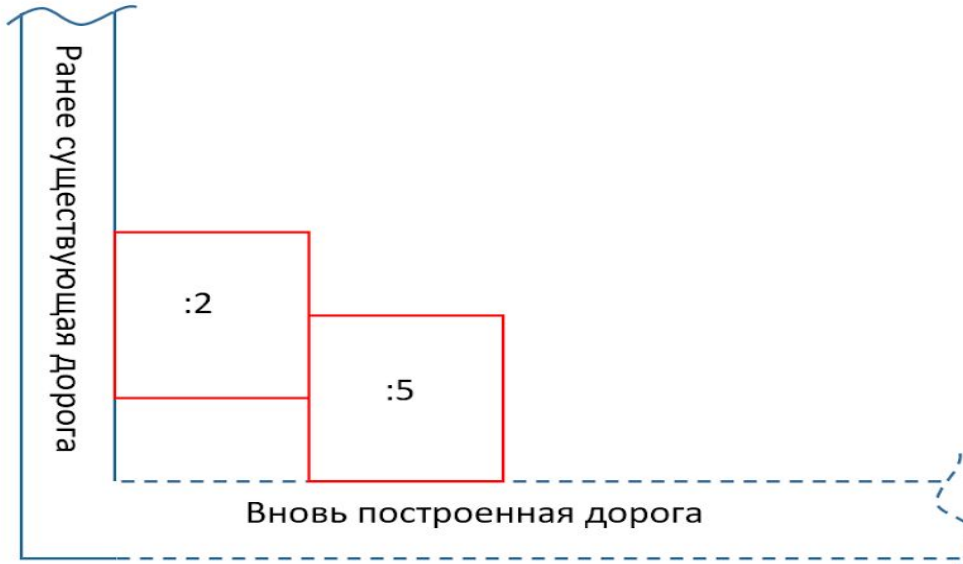
Пример 3: Образуются 4 ЗУ, через два из которых проходит существующее сооружение – автодорога.



В схеме расположения ЗУ на КПТ должно быть указано об обременении: ЗУ2, :ЗУ3 в части обеспечения проезда к существующим ЗУ (:1340, 1339, 1245 и иным зу в юго-западном массиве от образуемых ЗУ). Соответствующая информация должна быть отражена и в Заключение ИИ.

ИСКЛЮЧЕНИЕ ИЗ ЕГРН СВЕДЕНИЙ О ДОСТУПЕ К ЗОП

Пример 1: Изначально в ЕГРН внесены сведения о доступе ЗУ :5 к ЗОП через ЗУ :2. После завершения строительства дороги ЗУ :5 получает доступ к ЗОП напрямую.



Аналогичное правило будет действовать при установлении обременения на основании ОГВ или ОМС

Правообладатель любого из ЗУ вправе обратиться в регистрирующий орган с заявлением о ГКУ изменений, представив МП, в котором будут отражены сведения о прекращении действия обременения на ЗУ :2 в части обеспечения доступа для ЗУ :5. К МП, подготовленному в отношении ЗУ :2, дополнительно должно быть приложено согласие правообладателя ЗУ :5.