

13.05.2016г.

Информация по вопросу обеспечения доступом земельных участков, образуемых из земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности

В соответствии с разъяснениями Росреестра (исх.№14-02174/16 от 24.03.2016) по вопросу обеспечения доступом земельных участков, образуемых из земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, сообщаем следующее.

Согласно абзаца второго пункта 57 Требований, в случае если исходный (измененный) земельный участок находится в государственной или муниципальной собственности или земельный участок образуется из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо смежный земельный участок, посредством которого обеспечивается доступ к землям общего пользования, земельным участкам общего пользования, территории общего пользования, находится в государственной или муниципальной собственности, сведения об обеспечении образуемых (измененных) земельных участков доступом к землям общего пользования, земельным участкам общего пользования, территориям общего пользования в межевой план вносятся на основании соответствующего акта органа государственной власти или органа местного самоуправления (утвержденных в установленном порядке схем расположения земельных участков на кадастровых планах или кадастровых картах соответствующих территорий, проектов границ земельных участков, актов об установлении сервитутов и т.п.). Копии таких документов включаются в приложение.

В соответствии с абзацем первым пункта 58 Требований, сведения об образуемых (измененных) земельных участках доступом к землям общего пользования, земельным участкам общего пользования, территориям общего пользования посредством ограничения прав правообладателей смежных

земельных участков включаются в межевой план на основании соответствующих договоров либо соглашений, заключаемых между собственниками земельных участков либо лицами, которым такие земельные участки предоставлены на праве пожизненного наследуемого владения или праве постоянного (бессрочного) пользования. Копии таких документов включаются в приложение.

При этом, учитывая положения абзаца второго пункта 58, в случае если образуемый (измененный) земельный участок и земельный участок, посредством которого обеспечивается доступ к землям общего пользования, земельным участком общего пользования, территории общего пользования, принадлежат на праве собственности одному лицу, то для включения в межевой план сведений об обеспечении такого образуемого (измененного) земельного участка доступом наличия указанных договоров либо соглашений не требуется.

В ряде случаев, осуществляется образование земельных участков из земельных участков находящихся в федеральной собственности (право федеральной собственности зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним), при этом смежный земельный участок, посредством которого обеспечивается доступ к землям общего пользования, находится в государственной или муниципальной собственности.

Согласно ст.11.10 Земельного кодекса РФ, Требованиями 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, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 27.11.2014 №762, не предусмотрено обязательное включение в схему сведений об обеспечении доступом (проходом или проездом от земельных участков общего пользования) к образуемому или измененному земельному участку.

При этом, согласно п.13 ст.11.10 Земельного кодекса РФ, схема утверждается решением исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных на распоряжение находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками, если иное не предусмотрено Земельным кодексом РФ.

Учитывая изложенное, соответствующий акт органа государственной власти или органа местного самоуправления должен использоваться при подготовке межевого плана (и включаться в состав его приложения) в случае, если смежный земельный участок, посредством которого обеспечивается доступ к землям общего пользования, земельным участкам общего пользования, территории общего пользования, находится в государственной или муниципальной собственности. Указанным актом может являться в том числе схема, если она содержит необходимые сведения (если такие сведения включены в схему или решение, ее утвердившее).

Пресс-служба филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Челябинской области