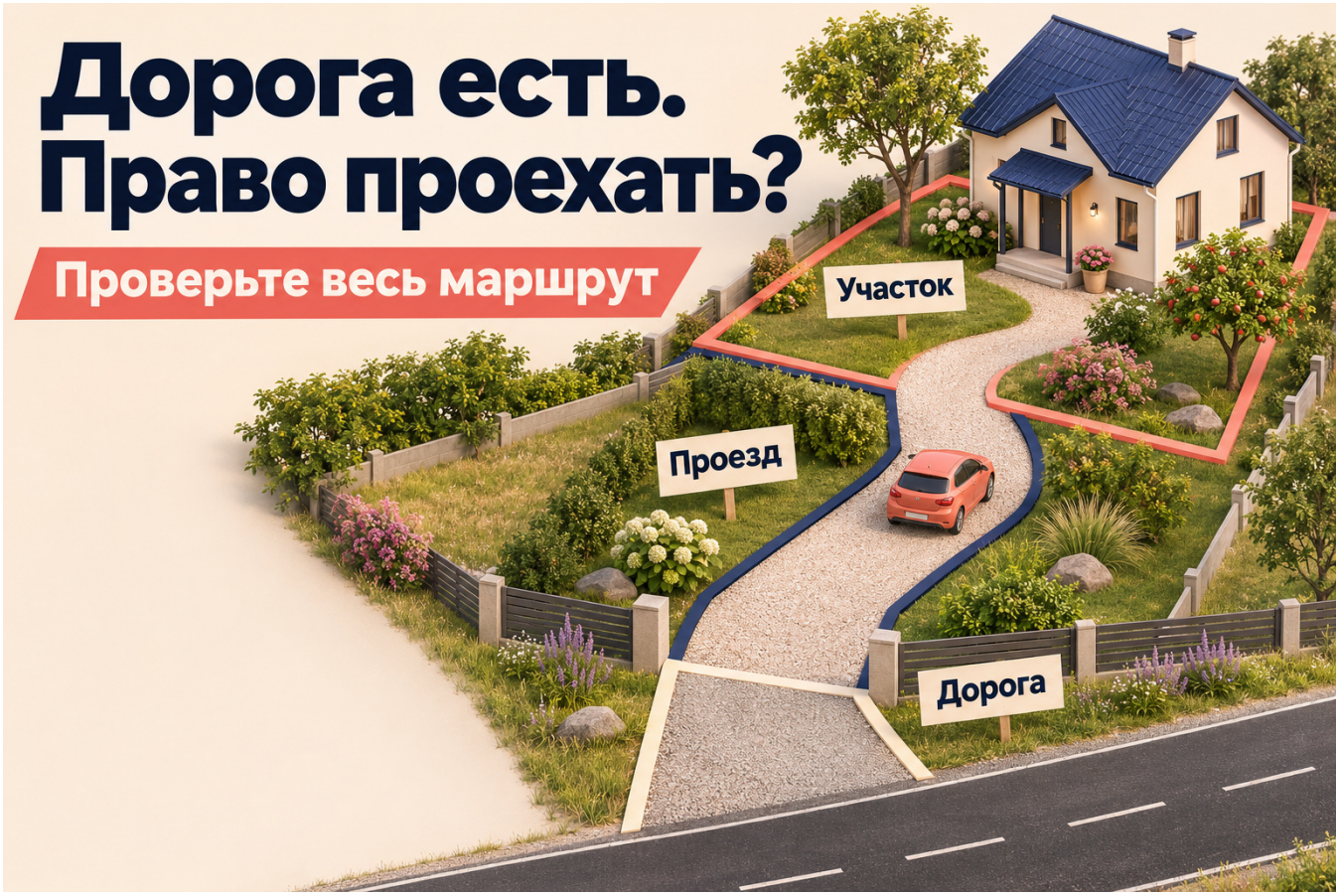
Проезд к участку: проверьте каждый отрезок

Проверка каждого отрезка пути, документов, условий доступа и расходов до решения о покупке.



Практический гайд с заполненным учебным примером и чистыми рабочими листами. Подготовлено редакцией Нейросистемы риелтора.

Учебные цифры не являются данными о текущем рынке. Обложка представляет концептуальную иллюстрацию.

1. Начертите путь от дороги до ворот

Вымышленный пример: Денис покупает участок, к которому проезжают через две частные территории. По участку Б путь составляет 18 метров, по В ещё 7 метров. Продавец предъявил соглашение только по Б. Схема нужна для проверки, а не для образования границ.

Отрезок	Что известно	Что проверить
Дорога	Точка начала маршрута	Статус и доступность
Участок Б	18 м; соглашение предъявлено	Регистрация и условия
Участок В	7 м; основание не показано	Документы и правовой режим
Участок покупателя	Конечная точка	Совпадение с предметом покупки

Отрезок / номер	Основание	Открытый вопрос

2. Не закрывайте маршрут одним документом

Расчёт в примере	Результат	Что он означает
18 + 7 м	25 м	Два частных отрезка всего
Документ по Б	18 м маршрута	Не доказательство остальных 7 м
Документ по В	Не представлен	Статус пока не установлен

Длина не определяет право
Все числа условные. Ни 18, ни 7 метров не являются нормативом проезда. Даже короткий непроверенный отрезок требует своего основания.

Часть пути	Источник схемы	Документ / дата

Вопрос о реальном прохождении маршрута через границы передайте кадастровому инженеру, если исходные сведения не позволяют сделать точную схему.

3. Определите вид представленного основания

Материал	Что проверять
Соглашение о сервитуте	Стороны, объекты, условия, регистрация
Судебный акт	Содержание, применимость и оформление права
Выписка / реестровые сведения	Связь с основанием и текущим объектом
Разрешение соседа	Его содержание и юридическое значение
Ключи и переписка	Фактическая практика, не весь правовой режим

Документ	Подтверждённое	Чего не подтверждает

Не переименовывайте
Разрешение проехать нельзя автоматически назвать зарегистрированным сервитутом. Недостающий документ нельзя заменить наблюдением с показа.

4. Сопоставьте недвижимость и участников

Проверка	Нужный ответ
В пользу чего	Идентификация обслуживаемой недвижимости
Через что	Все обременённые территории
История	Были ли разделы и изменения номеров
Текущие права	Какие сведения действуют сейчас
Покупаемая часть	Соответствует ли документ нынешнему объекту

Объект / номер	Изменение	Кто подтверждает связь

По статье 275 сервитут сохраняется при переходе прав на обременённую землю, если Кодексом не предусмотрено иное. Это не превращает личную договорённость в сервитут и не разрешает отдельно продавать само это право.

5. Проверьте режим под транспорт клиента

Потребность	Что сопоставить с условиями
Пеший проход	Цель и границы пользования
Легковой автомобиль	Предусмотренный проезд
Доставка стройматериалов	Допустимый режим и характеристики транспорта
Вечерний въезд	Установленные условия времени
Обслуживание объекта	Пределы необходимых действий

Задача клиента	Условие документа	Ответ / неизвестно

Право и физическая возможность
Даже подтверждённый режим не оценивает за вас поворот, покрытие и техническую возможность движения конкретного транспорта.

6. Разберите содержание дороги отдельно

Тема	Что выяснить
Снег и сезонность	Кто и на каком основании обеспечивает содержание
Покрытие	Порядок ремонта и восстановления
Ворота	Как организуется доступ
Препятствие	Кому сообщать и какие действия предусмотрены
Новые работы	Есть ли основание для изменения маршрута

Вопрос эксплуатации	Документ / договорённость	Что уточнить

Не выводите обязанность чистить или расширять дорогу из одного факта сервитута. Не обещайте круглогодичную эксплуатацию по летнему посещению.

7. Разделите платежи и неопределённость

Статья	Сумма	Основание
Плата за сервитут	По проверенным условиям	Документ / расчёт
Содержание	Установить отдельно	Условия участия
Оформление	Предварительно после задачи	Предложение специалиста
Участок В в примере	Неизвестно	Основание не представлено

Расход	Подтверждено / предварительно	Кто уточняет

Пустая строка не ноль
Статья 274 предусматривает право собственника требовать соразмерную плату, если закон не устанавливает иное. Не назначайте её произвольным процентом и не обещайте бесплатность по привычке сторон.

8. Подготовьте проверку спорного маршрута

Запрос специалисту
«Покупается участок [номер]. Предполагаемый путь проходит через [номера]. По каждому прилагаем имеющиеся основания и схему. Потребность клиента [транспорт, режим, цель]. Просим оценить подтверждённость доступа, применимость сервитута и недостающие действия. Известные альтернативы прилагаются».

Приложение	Зачем нужно
Все отрезки	Не потерять часть пути
Имеющиеся документы	Разделить установленное и предполагаемое
Альтернативы	Проверить необходимость и баланс интересов
Задача покупателя	Не обсуждать абстрактный доступ

Вопрос	Ответ / основания	Следующее действие

9. Сообщите клиенту точный статус

Учебное сообщение Денису
«Маршрут проходит через Б и В. По Б получено соглашение, регистрация и условия проверяются. По В основание не представлено. Доставка материалов и содержание дороги требуют отдельного ответа. Весь подъезд пока не называем оформленным».

Итог	Что включить
Подтверждено	Отрезок, право и источник
Неизвестно	Документ или условие
Задача клиента	Совпадение с режимом
Дальше	Ответственный и нужное подтверждение

Шаг	Кто	Когда вопрос считается закрытым

Пройдите отдельный чек-лист перед обсуждением покупки. Диагностическая карта помогает встроить проверки доступа в клиентский процесс.

Источники и проверка

ГК РФ, статья 274

ГК РФ, статья 275

Обзор практики Верховного Суда от 26.04.2017, раздел 2