

Мухомов
Сервитуты 17.11.2019

Сервитуты, подлежащие государственной регистрации

Правовой режим сервитутов, в том числе вопросы их государственной регистрации, закреплены положениями Гражданского кодекса российской Федерации (далее – ГК РФ) и Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Так, согласно статей 274, 277 ГК РФ собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута).

Сервитутом также могут обременяться здания, сооружения и другое недвижимое имущество, ограниченное пользование которым необходимо вне связи с пользованием земельным участком.

Сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка и подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество.

Согласно ч. 17 ст. 23 ЗК РФ сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о недвижимости), за исключением сервитутов, предусмотренных п. 4 ст. 39.25 ЗК РФ. Сведения о публичных сервитутах вносятся в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

Пунктом 4 ст. 39.25 ЗК РФ закреплено, что в случае заключения соглашения об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок до трех лет допускается по соглашению сторон установление сервитута в отношении части такого земельного участка без проведения работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о части земельного участка, в отношении которой устанавливается данный сервитут, без осуществления государственного кадастрового учета указанной части земельного участка и без государственной регистрации ограничения (обременения), возникающего в связи с установлением данного сервитута. В этом случае граница действия сервитута определяется в соответствии с прилагаемой к соглашению об установлении сервитута схемой границ сервитута на кадастровом плане территории.

При этом анализ норм ЗК РФ и Закона о недвижимости позволяет сделать вывод, что законодатель разделяет понятия «сервитут» и «публичный сервитут», и, поскольку ЗК РФ не установлено иное, публичный сервитут не подлежит государственной регистрации в реестре прав ЕГРН (Письмо Росреестра от 04.06.2019 N 01-05327-ГЕ/19).

При этом, пунктом 3 ч. 2 ст. 7 Закона о недвижимости установлено, что сведения о публичном сервитуте подлежат внесению в реестр границ ЕГРН в качестве дополнительных сведений.

На основании пункта 21 ч. 1, ч. 15.1 ст. 32 Закона о недвижимости исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение об установлении публичного сервитута, направляют в орган регистрации прав решение об установлении (или о прекращении) публичного сервитута и описание местоположения границ публичного сервитута в течение пяти рабочих дней со дня принятия данного решения.

Особенности государственной регистрации сервитута закреплены статьей 52 Закона о недвижимости, согласно которой государственная регистрация сервитута осуществляется на основании заявления лица, приобретающего право ограниченного пользования чужой вещью, или лица, права которого ограничиваются, в том числе в случае, если сведения о месте и об условиях ограниченного пользования чужим объектом недвижимости установлены судебным актом или соглашением об установлении сервитута.

В случае, если заключение соглашения об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, допускается при наличии согласия органа государственной власти или органа местного самоуправления, к документам, представляемым для проведения государственной регистрации сервитута, прилагается согласие указанных органа государственной власти или органа местного самоуправления.

Начальник отдела
регистрации объектов недвижимости
нежилого назначения и ипотеки

Т.М. Никитюк

Коломиец Мария Геннадьевна
8(3822) 65-19-39 (доп.2155)