

Особенности осуществления государственной регистрации сервитута

Правовое понятие сервитута закреплено в части 1 статьи 274 Гражданского кодекса Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ и статье 23 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее ЗК РФ).

Согласно вышеуказанных норм закона, собственник недвижимого имущества 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). Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, не препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком. Сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка. В случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута.

Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний. Порядок заключения соглашения об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности регламентирован статьей 39.26 ЗК РФ.

Сервитут может быть срочным или постоянным. Осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен. Собственник земельного участка, обремененного сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут, если иное не предусмотрено федеральными законами.

Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон о регистрации).

Особенности осуществления государственной регистрации сервитута и внесения в Единый государственный реестр недвижимости записей (далее ЕГРН) о государственной регистрации сервитутов регламентированы статьей 52 Закона о регистрации, разделом 6.5. Приказа Минэкономразвития России от 16.12.2015 N 943 "Об установлении порядка ведения ЕГРН, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в ЕГРН сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки».

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.

При внесении записей об ограничении (обременении) указываются: вид ограничения: предмет сервитута; срок, условия сервитута; лицо (объект), в пользу которого установлен сервитут: данные о гражданине, юридическом лице или объекте, для которого установлено право ограниченного пользования, либо слово "Публичный", когда сервитут является публичным указывается учетный номер такой части. При переходе права собственности на объект недвижимого имущества, обремененный сервитутом, в запись об ограничении (обременении) со статусом "актуальная" изменения не вносятся

Сервитут может устанавливаться как в отношении всего земельного участка, так и в отношении части земельного участка.

Для внесения в кадастр недвижимости Единого государственного реестра недвижимости сведений о сервитуте, необходимо подготовить межевой план на образование части земельного участка, подготовленный в соответствии с требованиями Закона о регистрации и Приказа Минэкономразвития России от 08.12.2015 N 921 "Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке"

В соответствии со статьей 17 Закона о регистрации, пунктом 31 части 2 статьи 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации от 05.08.2000 № 117-ФЗ за государственную регистрацию сервитутов в интересах физических лиц уплачивается государственная пошлина в размере 1 500 рублей; в интересах организаций - 6 000 рублей.

Обращаем внимание, что в соответствии с пунктом 4 части 3 статьи 14 Закона о регистрации в связи с образованием части объекта недвижимости, на которую распространяются сервитут, государственный кадастровый учет и государственная регистрация сервитута осуществляется одновременно, за исключением образования части земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, которая образуется в целях установления применительно к ней сервитута.

Порядок, условия и случаи установления сервитутов в отношении земельных участков в границах полос отвода автомобильных дорог для прокладки, переноса, переустройства инженерных коммуникаций, их эксплуатации, а также для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов дорожного сервиса, их эксплуатации, размещения и эксплуатации рекламных конструкций устанавливаются Федеральным законом от 8 ноября 2007 года N 257-ФЗ "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

*Начальник отдела регистрации земельных участков
Управления Росреестра по Владимирской области
Н.К. Шувалова*