

## Итоги «горячей линии» по вопросам установления и регистрации сервитута

30.04.2019

15 апреля 2019 года в рамках мероприятий по повышению качества и доступности государственных услуг Кадастровой палатой по Москве проведена «горячая телефонная линия» на тему: «Сервитут. Порядок установления и регистрации сервитута на земельный участок».

Представляем Вам поступившие вопросы с разъяснениями специалистов учреждения.

**Вопрос:** Что такое сервитут?

**Ответ:** Сервитут – это ограниченное право пользования земельным участком, не принадлежащим лицу или лицам на праве собственности.

Есть два вида сервитутов: публичный и частный. Публичный сервитут обеспечивает интересы государства, местного самоуправления или местного населения ([п. 2 ст. 23 ЗК РФ](#)). Например, попасть на общественный пляж можно только через ваш участок. В таком случае он может быть обременен правом прохода (проезда) к этому пляжу.

Этим публичный сервитут отличается от частных сервитутов, которые устанавливаются в интересах конкретных лиц. Например, у вашего участка нет выхода к дороге общего пользования и попасть на нее вы можете только через участок, который находится рядом. В таком случае возникают основания предоставить вам право проезжать по участку вашего соседа.

Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком.

**Вопрос:** Как устанавливается частный и публичный сервитут?

**Ответ:** Частный сервитут можно установить по соглашению сторон или через суд, если собственник соседнего участка не согласен на заключение соглашения ([п. 3 ст. 274 ГК РФ](#)).

Публичный сервитут может установить исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, если необходимо удовлетворить государственные (муниципальные) интересы или нужды местного населения ([п. 2 ст. 23 ЗК РФ](#)). Например, для обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования ([пп. 1 п. 4 ст. 23 ЗК РФ](#)).

Для установления публичного сервитута исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления принимает соответствующее решение ([п. 2 ст. 23 ЗК РФ](#)).

**Вопрос:** Является ли сервитут платным?

**Ответ:** Собственник участка, обремененного сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком, плата может быть установлена как по соглашению сторон, так и на основании судебного акта в случае недостижения соглашения.

Плата за сервитут определяется судом исходя из принципов разумности и соразмерности с учетом характера деятельности сторон, площади и срока установления сервитута, и может иметь как форму единовременного платежа, так и периодических платежей.

Размер платы за сервитут должен быть соразмерен той материальной выгоде, которую приобретает собственник земельного участка в результате установления сервитута, компенсируя те ограничения, которые претерпевает собственник земельного участка, обремененного сервитутом.

Если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его правообладатель также вправе требовать от установивших его органа государственной власти или органа местного самоуправления соразмерную плату ([п. 13 ст.](#)

**Вопрос:** Подлежит ли сервитут государственной регистрации?

**Ответ:** В соответствии с п. 3 ст. 274 Гражданского кодекса, п. 9 ст. 23 Земельного кодекса сервитуты (в том числе публичные) подлежат государственной регистрации.

**Вопрос:** Кто может обратиться за государственной регистрацией сервитута?

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.

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.

**Вопрос:** Как вносится запись о государственной регистрации сервитутов в ЕГРН?

**Ответ:** Особенности внесения в ЕГРН записей о государственной регистрации сервитутов регламентированы [главой 6.5 Порядка](#) ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943.

В случае обращения с заявлением о государственной регистрации сервитута собственника объекта недвижимого имущества, обремененного сервитутом, в реестр прав на недвижимость вносится запись об ограничении (обременении) – государственной регистрации сервитута.

В случае обращения с заявлением о государственной регистрации сервитута лица, в пользу которого установлен сервитут, или собственника объекта недвижимого имущества, обремененного сервитутом, и лица, в пользу которого установлен сервитут, в реестр прав на недвижимость вносятся:

- запись о вещном праве – государственной регистрации сервитута как вещного права;
- запись об ограничении (обременении) – государственной регистрации сервитута как ограничении права и обременении объекта недвижимости.

В случае установления публичного сервитута на земельный участок в реестр прав на недвижимость вносится запись об ограничении (обременении) – государственной регистрации сервитута.

При внесении записей об ограничении (обременении) указываются:

- вид ограничения: слово "сервитут";
- предмет сервитута: объект (если сервитут относится к части объекта недвижимости, также указывается учетный номер такой части);
- срок, который указывается посредством внесения даты начала и окончания сервитута или даты начала сервитута и его продолжительности либо слов «Срок не определен», когда срок сервитута не определен;
- 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.

При переходе права собственности на объект недвижимого имущества, обремененный сервитутом, в запись об ограничении (обременении) со статусом «актуальная» изменения не вносятся.

**Вопрос:** Как осуществляются государственная регистрация и государственный кадастровый учет в связи с установлением сервитута?

**Ответ:** Согласно пункту 4 части 3 статьи 14, части 4 статьи 44 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав в связи с образованием части земельного участка, в отношении которой устанавливается сервитут, осуществляются одновременно.

**Вопрос:** Особенности кадастрового учета при установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности?

**Ответ:** Согласно пункту 11 части 5 статьи 14 Закона о регистрации в отношении части земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, которая образуется в целях установления применительно к ней сервитута, государственный кадастровый учет осуществляется без одновременной государственной регистрации прав.

---

Кадастровая палата по Москве (филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве) – обособленное подразделение федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (ФГБУ «ФКП Росреестра»).

Кадастровая палата по Москве реализует на территории Москвы полномочия ФГБУ «ФКП Росреестра» по приему-выдаче документов на государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, а также предоставлению сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

---

#### **Контакты для СМИ**

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве

Москва, Зеленый проспект, 20

8(495)587-78-55 (вн.23-33)

press@77.kadastr.ru

---

Адрес страницы: <http://brateevo.mos.ru/helpful-information-for-residents-of-the-area/detail/8060260.html>