

Письмо № Д23и-2143 от 18 апреля 2017 г. по вопросу государственного кадастрового учета в отношении части земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, которая образуется в целях установления применительно к ней сервитута.

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости) рассмотрел обращение и сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437 (далее – Положение), Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности. Согласно Положению Минэкономразвития России не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

Порядок установления сервитута в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, урегулирован положениями главы V.3 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс).

В соответствии с пунктом 5 статьи 39.26 Земельного кодекса лицо, которому направлено уведомление о возможности заключения соглашения об установлении сервитута или предложение о заключении соглашения об установлении сервитута в иных границах, обеспечивает проведение работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о части земельного участка, в отношении которой устанавливается сервитут, и обращается за осуществлением государственного кадастрового учета указанной части земельного участка, за исключением случаев установления сервитута в отношении всего земельного участка, а также случаев, предусмотренных пунктом 4 статьи 39.25 Земельного кодекса.

В срок не более чем тридцать дней со дня представления заявителем в уполномоченный орган уведомления о государственном кадастровом учете частей земельных участков, в отношении которых устанавливается сервитут, уполномоченный орган направляет заявителю соглашение об установлении сервитута, подписанное

уполномоченным органом, в трех экземплярах. Заявитель обязан подписать указанное соглашение не позднее чем через тридцать дней со дня его получения.

Согласно пункту 11 части 5 статьи 14 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) государственный кадастровый учет в отношении части земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, которая образуется в целях установления применительно к ней сервитута, осуществляется без одновременной государственной регистрации прав.

В соответствии с пунктом 6 части 2 статьи 15 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет без одновременной государственной регистрации прав может осуществляться по заявлению определенного лица в случаях, установленных федеральным законом.

Таким образом, положения пункта 5 статьи 39.26 Земельного кодекса наделяют лицо, которому направлено уведомление о возможности заключения соглашения об установлении сервитута или предложение о заключении соглашения об установлении сервитута в иных границах, правом на обращение в орган регистрации прав с заявлением о государственном кадастровом учете части земельного участка, применительно к которой заключается соглашение об установлении сервитута.

Кроме того, считаем необходимым отметить, что согласно пункту 1 статьи 274 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) 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). Статьей 23 Земельного кодекса предусматривается возможность установления публичного сервитута.

В соответствии с пунктом 3 статьи 274 Гражданского кодекса, пунктом 9 статьи 23 Земельного кодекса указанные сервитуты, в том числе публичные сервитуты, подлежат государственной регистрации.

В этих случаях согласно пункту 4 части 3 статьи 14, части 4 статьи 44 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав в связи с образованием части земельного участка, в отношении которой устанавливается сервитут, осуществляются одновременно. В соответствии с пунктом 5 части 1 статьи 15 Закона

№ 218-ФЗ при осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав одновременно такие государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются по заявлению собственника объекта недвижимости и (или) лица, в пользу которого устанавливаются ограничения прав и обременения объекта недвижимости, - при государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации ограничений прав и обременений объекта недвижимости, в том числе в связи с образованием или прекращением существования части объекта недвижимости, на которую распространяются соответствующие ограничения прав и обременения.