

Пресс-релиз

Что такое «сервитут»? Возможно, ли с ним поставить на кадастровый учет земельный участок?

Сервитутом является право ограниченного пользования собственником недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) соседним земельным участком, например, 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.

Порядок установления сервитута в отношении участка, который находится в государственной или муниципальной собственности, требования к содержанию соглашения об установлении сервитута определены главой V.3 Земельного кодекса РФ.

По общему правилу сервитут подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости, а значит, земельный участок или часть участка, в случае если сервитут устанавливается в отношении части земельного участка, должны быть поставлены на кадастровый учет. Кадастровый учет указанной части и регистрация сервитута не требуются, если сервитут устанавливается на срок до трех лет и об этом достигнуто соглашение между сторонами соглашения об установлении сервитута (п.4 ст.39.25 Земельного кодекса РФ).

Лицо, заинтересованное в установлении сервитута (собственник либо арендатор), должно представить в уполномоченный орган (орган, осуществляющий полномочия по распоряжению соответствующим земельным участком) заявление о заключении соглашения об установлении сервитута с приложением схемы границ сервитута на кадастровом плане территории.

После получения им от уполномоченного органа уведомления о возможности заключения соглашения об установлении сервитута или предложения о заключении соглашения об установлении сервитута в иных границах, указанное лицо обеспечивает проведение кадастровых работ (заключает договор с кадастровым инженером, которым подготавливается межевой план для осуществления кадастрового учета той части земельного

участка, в отношении которой устанавливается сервитут) и обращается в орган регистрации прав с заявлением об осуществлении учета части земельного участка (п.5 ст.39.26 Земельного кодекса РФ).

После кадастрового учета части земельного участка заключается соглашение об установлении сервитута, которое является основанием для регистрации сервитута.

Таким образом, кадастровый учет части земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, сформированной в целях установления сервитута, осуществляется по заявлению лица, заинтересованного в установлении такого сервитута, которым получено от уполномоченного органа вышеуказанные уведомление или предложение о заключении соглашения об установлении сервитута.

Если с заявлением о кадастровом учете обращаются ненадлежащие лица, т.е. лица, чье право на указанное обращение не следует из положений ст.15 Закона №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и иных федеральных законов, то это является самостоятельным основанием для приостановления осуществления кадастрового учета.