

УДК/UDC 347.2/.3

## Особенности осуществления государственной регистрации сервитута в российском законодательстве

Алешина Елена Евгеньевна

студентка юридического факультета

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина

г. Краснодар, Россия

e-mail: aleshina.alena363@gmail.com

Седова Наталья Александровна (научный руководитель)

кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского права

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина

г. Краснодар, Россия

e-mail: natawa3050@rambler.ru

### Аннотация

В данной статье рассматриваются особенности государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости сервитутов - публичного и частного. В зависимости от вида данного обременения орган регистрации прав осуществляет регистрацию в порядке, установленном законом, на основании представленных заявителем в регистрирующий орган правоустанавливающих документов. При исследовании данной темы была выявлена и обозначена правовая коллизия, которая заключается в противоречии земельного законодательства закону, регулиющему осуществление государственной регистрации прав. Эта коллизия возникает ввиду правовой неопределенности в регламентации порядка внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости, в связи с чем усложняется не только сама правовая сущность такого явления, как публичный сервитут, но и применение норм действующего законодательства на практике.

**Ключевые слова:** государственная регистрация, сервитут, правоустанавливающие документы, сервитутные правоотношения.

## Features of implementation of state registration of easement in russian law

Aleshina Yelena Yevgenyevna  
student of the Faculty of Law  
Kuban State Agrarian University  
Krasnodar, Russia  
e-mail: aleshina.alena363@gmail.com

Sedova Nataliya Aleksandrovna (research author)  
Candidate of Law, assistant professor of the Department of Civil Law  
Kuban State Agrarian University  
Krasnodar, Russia  
e-mail: natawa3050@rambler.ru

### Abstract

This article examines the features of state registration in the Unified State Register of Real Estate Easements - public and private. Depending on the type of this encumbrance, the registration authority carries out registration in the manner prescribed by law on the basis of the documents of title submitted by the applicant to the registration authority. When researching this topic, a legal conflict was identified and indicated, which consists in a contradiction of land legislation to the law governing the implementation of state registration of rights. This collision arises due to legal uncertainty in the regulation of the procedure for entering information into the Unified State Register of Real Estate, which complicates not only the very legal essence of such a phenomenon as a public servitude, but also the application of the norms of current legislation in practice.

**Key words:** state registration, easement, documents of title, easement legal relations.

С момента легализации в отечественном законодательстве частной собственности и вовлечении ее в гражданский оборот появилась острая необходимость в обеспечении функционального, опционального и целенаправленного правового регулирования сферы имущественных интересов граждан, в частности касающихся недвижимого имущества. Вопрос правового регулирования недвижимого имущества отличается высокой востребованностью, поскольку у большинства граждан Российской Феде-

рации имеются в собственности объекты недвижимости и каждый гражданин заинтересован в надежной правовой защите объектов своей собственности.

При этом государство также позаботилось о контроле гражданского оборота объектов недвижимого имущества путем введения необходимости государственной регистрации таких объектов. Ст. 131 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) [1] установлена необходимость государственной регистрации в уполномоченном регистрирующем органе права собственности и других вещных прав, имеющих ограничения этих прав, возникновения таких прав, перехода и их прекращения в отношении объектов недвижимого имущества. Дополнительно в данной статье дан перечень прав и ограничений (обременений), которые должны быть зарегистрированы в установленном законом порядке: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных ГК РФ и иными законами. Так и появился Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН), представляющий собой свод достоверных сведений об объектах недвижимого имущества, сделок с этими объектами, а также ограничений и обременений таких объектов.

В настоящее время роль регистрирующего органа, а соответственно, и ведение ЕГРН, осуществляет Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии. Основным законом, которым регулируется деятельность данного органа, является Федеральный закон от 15 июля 2015 г. «О государственной регистрации недвижимости» № 218-ФЗ (далее - Закон о регистрации) [2].

Рассмотрим некоторые аспекты такой государственной регистрации. Ст. 14 Закона о регистрации для осуществления государственной регистрации сервитута предусмотрен заявительный порядок подачи документов в регистрирующий орган. Следует помнить, что за государственной регистрацией сервитута должно обратиться надлежащее лицо, при-

обретающее право ограниченного пользования чужой вещью, или лицо, права которого ограничиваются, в т. ч. если сведения о месте и об условиях ограниченного пользования чужим объектом недвижимости установлены судебным актом или соглашением об установлении сервитута. В ином случае в государственной регистрации сервитута будет отказано.

Сервитут является обременением (ограничением) права собственности. Этот существенно отличает государственную регистрацию сервитута от регистрации иных вещных прав. Например, регистрация частного сервитута осуществляется на основании соглашения между собственником объекта недвижимого имущества и лицом, требующим установления сервитута, в котором стороны определяют порядок пользования земельным участком (в т. ч. по соглашению сторон может быть установлена плата за установление сервитута). При наличии материально-правовых притязаний стороны обращаются в суд, и вступивший в законную силу судебный акт также будет являться правоустанавливающим документом при государственной регистрации сервитута.

Несколько иная ситуация с публичным сервитутом. Дело в том, что государственная регистрация публичного сервитута в реестре прав не предусмотрена, однако необходимо внесение сведений о публичном сервитуте в реестр границ. Отсылочные нормы Закона о регистрации и Земельного кодекса Российской Федерации создают правовую неопределенность в отношении государственной регистрации публичного сервитута в ЕГРН. Кроме того, данное противоречие норм права в вышеуказанных федеральных законах подмечено и самим регистрирующим органом, а именно в Письме Минэкономразвития Российской Федерации от 31 июля 2019 г. № Д23и-25919 [3].

Поэтому, на наш взгляд, имеется правовая коллизия, исправление которой возможно путем регламентирования порядка внесения сведений о публичном сервитуте как в реестр прав, так и в реестр границ. По нашему мнению, это существенно упростит применение данных норм права на практике.

Таким образом, осуществление государственной регистрации сервитута во многом зависит от вида самого обременения, поскольку в зависимости от того, частный ли это сервитут или публичный, будет различаться как сама процедура государственной регистрации, так и правоустанавливающие документы.

### Список литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
2. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29 (часть I). Ст. 4344.
3. По вопросу внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о частях земельных участков в связи с установлением публичного сервитута: Письмо Министерства экономического развития РФ от 31.07.2019 № Д23и-25919 // Министерство экономического развития Российской Федерации. URL: <http://old.economy.gov.ru/wps/wcm/connect/5821fd64-2337-47a3-9235-1af08f86e066/D23u-25919.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=5821fd64-2337-47a3-9235-1af08f86e066> (дата обращения: 20.09.2020).

### References

1. Civil Code of the Russian Federation (part one) of 30.11.1994 No. 51-FZ // Collection of the Legislation of the Russian Federation. 1994. No. 32. Art. 3301.
2. On state registration of real estate: Federal Law of 13.07.2015 No. 218-FZ // Collection of the Legislation of the Russian Federation. 2015. No. 29 (Part I). Art. 4344.
3. On the issue of entering information on parts of land plots in the Unified State Register of Real Estate in connection with the establishment of a public easement: Letter of the Ministry of Economic Development of the Russian Federation of July 31, 2019 No. D23i-25919 // Ministry of Economic Development of the Russian Federation. URL: <http://old.economy.gov.ru/wps/wcm/connect/5821fd64-2337-47a3-9235-1af08f86e066/D23u-25919.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=5821fd64-2337-47a3-9235-1af08f86e066> (date of access date: September 20, 2020).