

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

**ПИСЬМО  
от 3 декабря 2025 г. N 13-01686/25**

Управление нормативно-правового регулирования в сферах регистрации недвижимости, геодезии и картографии Росреестра рассмотрело в рамках компетенции обращение по вопросу предоставления обладателю публичного сервитута сведений Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН) о почтовых адресах и (или) адресах электронной почты правообладателей земельного участка, в границах которого расположен многоквартирный дом и в отношении которого установлен публичный сервитут, и с учетом ранее направленного письма от 13.11.2025 N 13-01604/25 сообщает следующее.

В соответствии с Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 N 457, Росреестр является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим в том числе выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности. Росреестр не наделен полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, толкованию нормативных правовых актов.

В этой связи письма Росреестра не содержат правовых норм или общих правил, конкретизирующих нормативные предписания, не являются нормативными правовыми актами, имеют информационный характер и не препятствуют руководствоваться непосредственно нормами законодательства.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

Порядок и условия установления публичного сервитута в целях размещения объектов, указанных в статье 39.37 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - Земельный кодекс), урегулированы главой V.7 Земельного кодекса.

Согласно части 19 статьи 34 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ) орган регистрации прав в течение пяти рабочих дней со дня внесения в ЕГРН сведений о публичном сервитуте или об уточнении местоположения границ публичного сервитута направляет обладателю публичного сервитута по адресу его электронной почты сообщение с указанием фамилии, имени, отчества или наименования правообладателя земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут (в соответствии с данными о местоположении границ земельного участка), почтового адреса и (или) адреса электронной почты, по которым осуществляется связь с таким правообладателем.

Данная информация необходима обладателю публичного сервитута для заключения соглашения об осуществлении публичного сервитута с правообладателями земельных участков в соответствии со статьей 39.47 Земельного кодекса.

В соответствии со статьей 16 Федерального закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" (далее - Закон N 189-ФЗ), а также пунктом 4 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - Жилищный кодекс) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и

благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты, принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме.

В силу положений статей 246, 247 Гражданского кодекса Российской Федерации владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников.

Вместе с тем, в зависимости от способа управления многоквартирным домом, выбранным собственниками помещений в многоквартирном доме, соглашение об осуществлении публичного сервитута может быть заключено с лицом, уполномоченным на заключение таких соглашений решением общего собрания.

В соответствии со статьей 44 Жилищного кодекса общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в целях управления многоквартирным домом путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование. К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится в том числе принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им, а также о заключении соглашения об установлении сервитута, соглашения об осуществлении публичного сервитута в отношении земельного участка, относящегося к общему имуществу в многоквартирном доме, а также об определении лица, уполномоченного заключать такое соглашения от имени собственников.

В тех случаях, когда такое лицо не определено общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, проекты соглашений об осуществлении публичного сервитута в соответствии с пунктом 5 статьи 39.47 Земельного кодекса направляются только собственникам помещений в многоквартирном доме, сведения о которых содержатся в ЕГРН, либо были выявлены в рамках проведенных процедур, предусмотренных статьей 39.42 Земельного кодекса.

Таким образом, положения части 19 статьи 34 Закона N 218-ФЗ позволяют направить обладателю публичного сервитута информацию о правообладателях земельного участка, в отношении которого он установлен, и на котором расположен многоквартирный дом, независимо от факта проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Вместе с тем необходимо отметить, что частью 5 статьи 40 Закона N 218-ФЗ установлено, что при государственной регистрации права собственности на первое помещение в многоквартирном доме одновременно без соответствующего заявления осуществляется государственная регистрация права общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме на помещения и земельный участок, составляющие общее имущество в нем, если сведения о таких объектах недвижимости содержатся в ЕГРН (без указания в ЕГРН имен (наименований) собственников помещений в многоквартирном доме и размеров принадлежащих им долей в праве общей долевой собственности).

Соответственно, в ЕГРН в записи о праве общей долевой собственности на помещения и земельный участок, составляющие общее имущество в многоквартирном доме, в качестве правообладателя указываются слова "собственники помещений, машино-мест в многоквартирном доме" (пункт 199 Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденного приказом Росреестра от 07.12.2023 N П/0514).

В данном случае, учитывая положения статьи 16 Закона N 189-ФЗ, пункта 4 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса, полагаем возможным направление в порядке части 19 статьи 34 Закона N 218-ФЗ обладателю публичного сервитута информации о том, что земельный участок, в отношении которого установлен публичный сервитут, принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам помещений, машино-мест в многоквартирном доме с указанием сведений об указанных лицах - собственниках помещений, машино-мест в многоквартирном доме (фамилии, имени, отчества или наименования, почтового адреса и (или) адреса электронной почты, по которым осуществляется связь с таким лицом), согласно актуальным записям о праве, содержащимся в ЕГРН.

Начальник Управления  
нормативно-правового регулирования  
в сферах регистрации недвижимости,  
геодезии и картографии  
Э.У.ГАЛИШИН