

Что такое сервитут?

Сервитут – это право лица (лиц) на ограниченное пользование чужим земельным участком.

Сервитут используется в земельных, вещных и иных отношениях. В рамках правоприменительной практики под сервитутом понимаются обстоятельства, согласно которым одна из сторон в рамках допустимой по закону договоренности, получает от другой стороны разрешение и допуск на использование своих объектов или территорий, находящихся в собственности.

Существует два вида сервитута: публичный и частный:

Публичный сервитут устанавливается законом РФ в интересах государства, местного административного аппарата или жителей. Например, вас могут обязать обеспечить людям проход, если дорога через ваш участок является единственной или если попасть к водоему общественного пользования и его береговой полосе, к роднику или иному социально значимому объекту можно только через ваш участок, он может быть обременен правом прохода или проезда к этим объектам.

Частный сервитут — это ограниченное пользование земельным участком (чаще всего соседним), закрепленное в соглашении об установлении сервитута.

Рассмотрим более подробно частный сервитут.

Частный сервитут может устанавливаться для:

- для индивидуального доступа к жилищу, когда проход или проезд возможен только через соседний земельный участок
- обеспечения водоснабжения и мелиорации;
- прокладки и эксплуатации линии электропередач, связи и трубопроводов;
- обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок;

также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Частный сервитут можно классифицировать разными способами:

Например, по времени действия обременения частный сервитут разделяется на:

срочный(временный) — временные рамки действия обременения четко зафиксированы в соглашении;

бессрочный (постоянный) — сервитут может быть прекращен исключительно либо по решению суда, либо в случае, когда потребность в нем отпадет.

Также частный сервитут может разделяться на водный и лесной:

лесной— это право пользования лесными массивами, не входящими в лесной фонд, которое предоставляется заинтересованным лицам; данное право закрепляется в государственных актах, договорах и других документах;

водный— устанавливается в пользу заинтересованных лиц, если последним необходим проезд по водным путям на малогабаритных плавательных средствах,

водопой и прогон скота, забор воды без применения технических устройств; сервитут устанавливается по решению суда и только в том случае, если это не противоречит законодательству РФ.

Как заключить соглашение о частном сервитуте?

Предоставление сервитута на земельный участок требует документального оформления. В этом заинтересован, в первую очередь, будущий обладатель сервитута. Как правило, частный сервитут устанавливается по добровольному соглашению сторон или по судебному решению, если собственник соседнего участка не согласен на заключение соглашения.

Прежде чем заключать такое соглашение, необходимо определить, установлены ли границы земельного участка, в пределах которых регистрируется ограничение (обременение) в виде частного сервитута. Если сервитут будет установлен на часть земельного участка, и она не стоит на кадастровом учете как часть земельного участка, то необходимо выполнить кадастровые работы (межевание) по образованию такой части. Чтобы оформить межевой план, содержащий необходимые для государственного кадастрового учета сведения о части земельного участка, которая образуется в целях установления применительно к ней сервитута, необходимо обратиться к кадастровому инженеру.

Если же сервитут будет установлен на весь земельный участок, и он стоит на кадастровом учете, то проведение кадастровых работ не требуется.

Если определены границы земельного участка, заключается соглашение о сервитуте с указанием:

- кадастрового номера земельного участка, в отношении которого устанавливается сервитут;
- сведений о сторонах соглашения с паспортными данными;
- целей и основания установления сервитута;
- срока действия сервитута (если сервитут не бессрочный);
- размера платы (если сервитут устанавливается за плату);
- прав и обязанностей сторон соглашения, в том числе вашей обязанности после прекращения сервитута привести участок в состояние согласно разрешенному использованию (например, при прокладке коммуникаций засыпать траншею и восстановить плодородный слой почвы и т. д.).

Размер платы за частный сервитут определяется сторонами соглашения об установлении сервитута. Если соглашение не достигнуто – то вопрос об установлении сервитута решается в судебном порядке. Как правило, размер платы зависит от множества факторов, поэтому для его определения целесообразно обратиться к специалисту (оценщику).

Регистрация частного сервитута

Частный сервитут нужно зарегистрировать в Росреестре. Для этого участникам заключенного соглашения (или одному из них), необходимо обратиться в МФЦ с заявлением о государственном кадастровом учете в связи с образованием части земельного участка и государственной регистрации прав в

виде ограничения (обременения) части земельного участка, приложив к нему необходимый пакет документов.

Однако в случае заключения соглашения об установлении сервитута сроком до трех лет, законом допускается установление сервитута в отношении части такого земельного участка без проведения кадастровых работ (межевания), без осуществления государственного кадастрового учета указанной части земельного участка и без государственной регистрации ограничения (обременения), возникающего в связи с установлением данного сервитута. В этом случае граница действия сервитута определяется в соответствии с прилагаемой к соглашению об установлении сервитута схемой границ сервитута на кадастровом плане территории.

Когда государственный регистратор примет положительное решение, заявителю будет выдана выписка из ЕГРН, содержащая обременения, наложенные на данную территорию.

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