

Для чего нужно соглашение о сервитуте и как его зарегистрировать?

Многие владельцы земельных участков сталкивались с ситуацией, когда для подведения коммуникаций необходимо затронуть соседний участок или муниципальные службы для проведения работ просят предоставить доступ к участку. Защитить свои права поможет установление сервитута. Эксперты Росреестра рассказали, для чего нужно соответствующее соглашение, как его заключить и зарегистрировать сервитут.

Что такое сервитут?

Сервитут – это право лица (лиц) на ограниченное пользование чужим земельным участком. Сервитут является вещным правом, а также выступает в качестве обременения земли, однако не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения.

Существует два вида сервитута:

- **Публичный сервитут.** Он устанавливается в интересах государства, муниципалитета или местного населения без изъятия земельных участков. Например, 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.
- **Сервитут.** Он устанавливается в интересах конкретных лиц. Например, если проход на ваш участок возможен только через участок соседа. Или, если для подведения коммуникаций к вашему участку, необходимо перекопать соседний участок, с соседом нужно заключить соглашение о сервитуте.

Обращаем внимание! Сервитут и публичный сервитут имеют разную правовую природу:

- сервитут, как вещное право, а также как ограничение прав и обременение недвижимого имущества подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в реестре прав на недвижимость ЕГРН;
- при установлении публичного сервитута определяются границы его действия, включая ограничения по использованию земельных участков, находящихся в таких границах; сведения о границах публичного сервитута вносятся в реестр границ ЕГРН; при внесении сведений о публичном сервитуте в реестр границ ЕГРН указывается в том числе цель и сроки публичного сервитута; в сведениях ЕГРН о земельном участке указывается, что он полностью или частично расположен в границах публичного сервитута.

Порядок установления публичного сервитута

Публичный сервитут устанавливается решением исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления в целях обеспечения государственных или муниципальных нужд, а также нужд местного населения без изъятия земельных участков.

При этом необходимо отметить, что порядок установления публичного сервитута в целях, предусмотренных пунктом 4 статьи 23 ЗК РФ (например, для прохода или проезда через земельный участок) и не указанных в статье 39.37 ЗК РФ, федеральным законодательством не определен.

В отсутствие порядка установления публичного сервитута в целях, указанных в пункте 4 статьи 23 ЗК РФ и не указанных в статье 39.37 ЗК РФ, на федеральном уровне, порядок и условия установления публичного сервитута в указанных случаях могут быть установлены нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации.

Относительно установления публичного сервитута для использования земельного участка в целях, предусмотренных статьёй 39.37 ЗК РФ.

Публичный сервитут устанавливается решением уполномоченного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления, предусмотренных статьёй 39.38 ЗК РФ, на основании ходатайства об установлении публичного сервитута.

Публичный сервитут может быть установлен на срок, определенный решением об его установлении, с учетом ограничений, предусмотренных статьёй 39.45 ЗК РФ. Например, на время дорожных строительных работ на участке могут расположить строительные материалы и временные постройки.

После установления публичного сервитута в течение 5 рабочих дней орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявший решение об установлении публичного сервитута, направляет копию такого решения в орган регистрации прав.

Орган регистрации прав при внесении в ЕГРН сведений о публичном сервитуте в том числе определяет перечень земельных участков, ограничения в использовании которых установлены в связи с установлением такого публичного сервитута.

В течение 5 рабочих дней со дня принятия решения об установлении публичного сервитута орган, принявший такое решение, обязан направить копию решения правообладателям земельных участков, полностью или частично расположенных в границах публичного сервитута.

Для осуществления публичного сервитута на участке заключается письменное соглашение между его обладателем и собственником земельного участка, находящегося в частной собственности, или арендатором, землепользователем, землевладельцем участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в отношении которых установлен публичный сервитут.

Может ли владелец участка отказаться от осуществления публичного сервитута?

Согласие правообладателей земельных участков для принятия решения об установлении публичного сервитута в порядке, предусмотренном главой V.7 ЗК РФ, не требуется.

Вместе с тем решение об установлении публичного сервитута может быть оспорено правообладателем земельного участка в судебном порядке.

Также правообладатель земельного участка вправе направить обладателю публичного сервитута уведомление об отказе в подписании соглашения об осуществлении публичного сервитута либо в течение 14 дней со дня получения проекта соглашения об осуществлении публичного сервитута направить обладателю публичного сервитута предложение о заключении такого соглашения на иных условиях.

Если в течение 30 дней со дня получения правообладателем земельного участка проекта соглашения об осуществлении публичного сервитута, такое соглашение не заключено, за исключением случая оспаривания правообладателем земельного участка решения об установлении публичного сервитута в суде, плата за публичный сервитут, предусмотренная проектом указанного соглашения, вносится обладателем публичного сервитута в депозит нотариуса по месту нахождения земельного участка.

В указанном случае обладатель публичного сервитута, внесший плату за публичный сервитут в депозит нотариуса, вправе осуществлять публичный сервитут до заключения соглашения об осуществлении публичного сервитута, в том числе выполнять необходимые работы в соответствии с графиком и сроками, которые предусмотрены проектом указанного соглашения.

При этом отмечаем, что в соглашении об осуществлении публичного сервитута могут быть определены, например, график и сроки выполнения работ, указание на обязанность обладателя публичного сервитута привести земельный

участок в состояние, пригодное для его использования в соответствии с разрешенным использованием, и снести сооружение, размещенное на основании публичного сервитута.

Порядок установления сервитута

Сервитут может быть установлен по взаимному соглашению сторон или судебному решению, если собственник соседнего участка не согласен на заключение соглашения.

Если собственник земельного участка согласен установить сервитут, нужно заключить с ним соглашение о сервитуте с указанием:

- кадастрового номера земельного участка, в отношении которого устанавливается сервитут;
- сведений о сторонах соглашения;
- цели 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 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.).

Регистрация сервитута

Участники соглашения об установлении сервитута (или один из них), либо лицо, в пользу которого судом установлен сервитут, вправе обратиться за государственной регистрацией сервитута, представив документы (в том числе соглашение либо решение суда) в электронном виде либо путем личного обращения, например, через МФЦ,

Если сервитут устанавливается на часть участка, необходимо также приложить межевой план. Тогда будет проведена процедура одновременной

государственной регистрации сервитута и государственного кадастрового учета в отношении части земельного участка.

После завершения процедуры регистрации заявителю будет выдана выписка из ЕГРН, содержащая сведения о сервитуте, если он зарегистрирован как вещное право.

Как прекратить сервитут?

Сведения о публичном сервитуте исключаются из реестра границ ЕГРН по истечении срока, на который он был установлен. По общему правилу публичный сервитут может быть прекращен до истечения срока:

- уполномоченным органом (посредством принятия соответствующего акта);
- судом (в результате оспаривания решения или бездействия вышеуказанного уполномоченного органа).

Также правообладатель вправе требовать прекращения публичного сервитута в судебном порядке по основаниям, приведенным в статье 48 Земельного кодекса Российской Федерации.

Сервитут прекращается, если:

- истек срок, на который он был установлен;
- стороны договорились о прекращении сервитута и заключили соответствующее соглашение;
- отпали основания, на которых он был установлен (в этом случае собственник обремененного участка может потребовать прекратить сервитут);
- обремененный участок не может использоваться по целевому назначению из-за сервитута (в этом случае для его прекращения собственнику нужно обратиться в суд).



press23@23.kadastr.ru



https://t.me/kadastr_kuban