

Вопрос – ответ: «Что такое сервитут?»

В рубрике «Вопрос – ответ» Управление Росреестра по Костромской области разъясняет актуальные вопросы в сфере недвижимости. В этот раз расскажем о сервитуте.

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 - сервитут, устанавливаемый в отношении земельного участка законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения.

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

Частный сервитут может устанавливаться для:

- обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок;
- индивидуального доступа к жилищу, когда проход или проезд возможен только через соседний земельный участок;
- прокладки и эксплуатации линии электропередач, связи и трубопроводов;
- других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Частный сервитут можно классифицировать по времени действия обременения 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.

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 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 можно 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.

Размер пошлины за госрегистрацию сервитута, в соответствии с п.п. 31 п. 1 ст. 333.33 НК РФ составляет:

- 6 000 руб., если сервитут устанавливается в интересах организаций;
- 1 500 руб., если сервитут устанавливается в интересах граждан.

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.

С уважением,
Управление Росреестра по Костромской области
тел. 8(4942) 64-56-58
E-MAIL: 44_upr@rosreestr.ru