

Эксперты Кадастровой палаты разъяснили правила установления сервитута

При приобретении земельного участка собственники недвижимости могут столкнуться с ситуацией, когда для обеспечения прохода или проезда к своему участку, прокладки и эксплуатации линий электропередачи и других нужд необходимо воспользоваться соседним участком. Возникшую проблему поможет решить установление сервитута. Эксперты Кадастровой палаты рассказали, что такое право ограниченного пользования, как заключить соглашение о частном сервитуте и как его зарегистрировать.

Что такое сервитут?

Сервитут – это право лица (лиц) на ограниченное пользование чужим земельным участком. Существует два вида сервитута: публичный и частный.

Публичный сервитут устанавливается в целях обеспечения государственных или муниципальных нужд, а также нужд 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.

Зачем нужен сервитут?

- для индивидуального доступа к жилищу, когда проход или проезд возможен только через соседний земельный участок;
- для строительства, реконструкции и эксплуатации линейных объектов;
- для обеспечения других нужд землевладельца.

Таким образом, ограничение на объект недвижимости устанавливается в интересах конкретных лиц.

Как заключить соглашение о сервитуте?

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

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 такая часть земельного участка не поставлена на кадастровый учет, необходимо выполнить соответствующие кадастровые работы (межевание). Если же сервитут будет установлен на весь земельный участок, и он стоит на кадастровом учете, то проведение кадастровых работ не требуется.

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 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 с паспортными данными;
- 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 вашей обязанности после прекращения сервитута привести участок в состояние, соответствующее разрешенному использованию (например, при прокладке коммуникаций засыпать траншею, восстановить плодородный слой почвы и т. д.).

Стоит отметить, что размер платы за сервитут определяется сторонами соглашения об установлении сервитута. Если соглашение не достигнуто – 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 сервитута

Частный сервитут надлежит зарегистрировать в Росреестре. Для этого участникам заключенного соглашения (или одному из них), необходимо обратиться в офис Центра государственных услуг «Мои документы» (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.

После завершения регистрационных действий заявитель получит выписку из ЕГРН, содержащую сведения об обременениях, наложенных на земельный участок.

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.

«Сервитут не может быть самостоятельным предметом купли-продажи либо залога, не может быть передан лицам, не являющимся собственниками объекта недвижимости, для обеспечения которой он был установлен. При переходе прав на земельный участок обременения в виде сервитута перейдут к новому владельцу», – отметил заместитель директора – главный технолог **Кадастровой палаты по Москве Виктор Горелышев.**

Добавим, что обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком.

Контакты для СМИ

Кадастровая палата по Москве
Москва, шоссе Энтузиастов, д. 14
8(495)587-78-55 (вн.23-33)
press@77.kadastr.ru