

Что такое сервитут на земельный участок и как его установить?



Законодательством нашей страны предусмотрено несколько собственными, а иногда и чужими землевладениями. Чтобы разобраться в данном вопросе, необходимо более подробно изучить понятие земельного сервитута.

Что такое сервитут земли

Понятие сервитута представляет собой право, ограничивающее возможность эксплуатации чужого землевладения. Как правило, его устанавливают при возникновении у третьих лиц необходимости использовать участок. Накладывается ограничение лишь при наличии серьезных оснований.

Законный владелец в таком случае не утрачивает своих правомочий на такое имущество, а только в некоторой части ограничивается в возможности эксплуатации обремененной части принадлежащей земли. Осуществлять распоряжение своей недвижимостью в таком случае владелец может. Под распоряжением понимается право продажи, дарения, передачи в аренду и совершение прочих законных сделок.

В качестве примера по установлению сервитута можно привести ситуацию, когда через территорию определенного землевладения обеспечивается доступ населения к водоему, ввиду отсутствия других путей к водному пространству. На земле при этом отводится часть, обеспечивающая проход. Со стороны собственника могут быть заявлены требования об ограничении прохода по его земле, но лишь в четко установленное время.

Следующий пример состоит в проведении линии электропередач,

которые необходимы для использования населением, в том числе и владельцем земли, в отношении которой устанавливается обременение. ЛЭП подлежит обязательной фиксации на кадастровой карте.

Согласно статье 23 Земельного кодекса РФ, виды сервитутов подразделяются на:

Установление частного сервитута является итогом оформленного договора между собственником землевладения и лицом, заявляющим требование об ограничении правомочий по использованию данной территории. Наложение такого вида сервитута возможно как по взаимному согласию сторон, так и посредством судебного разбирательства.

Наложение публичного сервитута чаще всего возможно в случае обеспечения интересов определенной части жителей данной территории в целях разрешения проблем, имеющих общественное значение, согласно положениям действующих правовых актов. Как правило, установление публичного сервитута инициируется непосредственно органами власти.

Процедура наложения земельных сервитутов и их снятия, устанавливается нормами Гражданского кодекса РФ и соответствующими положениями действующего сегодня Земельного кодекса РФ.

Наделение землевладения сервитутом возможно в следующих случаях:

- на основании соглашения между собственником конкретной территории и лицом, заинтересованным в наложении обременения;
- на основании судебного акта, вынесенного по заявлению лица, заявившего требование об установлении сервитута (в соответствии с пунктом 3 статьи 274 Гражданского кодекса РФ).

Чтобы установить сервитут на землевладение через суд, в

качестве главного основания выступает наличие конфликта между собственниками недвижимости, ввиду которого разрешение возникшего вопроса добровольным способом невозможно.

Кроме того, основанием для установления сервитута может выступать вывод судебного органа о том, что удовлетворить притязания заявителя другим путем, кроме наложения земельного сервитута, не представляется возможным.

Ходатайствовать о наложении ограничения на участок вправе землевладелец. Также он правомочен заявить требование о пожизненном выполнении указанного условия. Субъекты, не являющиеся собственниками данного имущества, не могут просить о наложении сервитута.

Тем не менее в случае аренды земельного участка, законодателем обеспечивается право арендатора на осуществление проезда, прохода и прочих действий по эксплуатации такого объекта, если другого варианта нет.

Чтобы наложить сервитут посредством заключения соглашения, подготовьте пакет документации, состоящий из:

- надлежащим образом оформленных заявлений участников процедуры;
- документа, подтверждающего факт уплаты госпошлины;
- документов, удостоверяющих личности сторон;
- правоустанавливающих и правоподтверждающих бумаг на землю;
- кадастрового паспорта.

Любые правомочия в отношении земли, установленные главой 4 Земельного кодекса РФ, должны быть зарегистрированы уполномоченными органами. Это распространяется и на земельные сервитуты.

Процедура государственной регистрации сервитутов осуществляется в ЕГРН. В качестве основания для ее проведения выступает заявление правообладателя или лица, в пользу

которого установлен сервитут, при наличии у такого лица соответствующего документа о наложении ограничения.

Действие сервитута начинается с того дня, когда он был зарегистрирован. Не забывайте об обязательности проведения общественных слушаний перед наложением сервитута на земельный участок.

Требуйте наложения земельного сервитута через суд в следующих ситуациях:

- при невозможности свободного передвижения по территории;
- при необходимости выполнения ремонтных работ, мероприятий по проведения различных коммуникаций;
- при отсутствии возможности обеспечения водой;
- при необходимости сенокошения и выпаса домашнего скота.

Помимо вышеперечисленного, для требования о наложении сервитута необходимо использование землевладения по праву пожизненного пользования объектом. Например, при эксплуатации земли по краткосрочному договору аренды, предъявлять требования о назначении сервитута невозможно.

В таких обстоятельствах, в судебном процессе необходимо подтвердить следующие моменты:

- невозможность пользоваться своими правами без установления земельного сервитута (к примеру, когда лицо не может установить к своему жилью газопровод, не используя соседнего владения);
- наличие конфликтной ситуации относительно сервитута с владельцем конкретной территории, которая не позволяет заключить соглашение об установлении сервитута на участок (собственник недвижимости не согласен заключить договор по взаимной договоренности).

Как правило, истец не должен представлять доказательства того, что землевладелец препятствует использованию участка (например, установил ограждение территории, не допускает к

земле и прочее), так как нарушение землевладельцем правомочий заинтересованного лица, ходатайствующего о сервитуте, не причислено к предмету доказыванию по спорам относительно установления таких ограничений.

Имейте в виду, что сервитут и процесс ограниченного землепользования должны характеризоваться минимальными неудобствами и ограничениями для законного владельца имущества, находящегося под сервитутом, в связи с чем в судебном процессе будет выясняться порядок эксплуатации участка. При этом государственный орган должен принимать во внимание принцип разумного соотношения прав и интересов участников дела.

Таким образом, судебным решением сервитут устанавливается так, чтобы ограничение в использовании земли порождало минимальные неудобства для собственника конкретного землевладения и обеспечивало удовлетворение только реальных потребностей заявителя.

Например, в случае, если необходимо провести коммуникации, в пользование истца будет выделена только определенная часть землевладения, которую можно эксплуатировать только для установки необходимого оборудования.

После изложения сторонами своей позиции, суд самостоятельно определяет должные условия устанавливаемого сервитута, например, путь проезда владельцев смежных территорий, сумму оплаты, период действия сервитута.

Государственная регистрация сервитута

Налагаемый сервитут наделяется юридической силой лишь после проведения государственной регистрации. С этой целью они заносятся в ЕГРН. В отношении прекращения таких соглашений применяется тот же порядок, что и при наложении.

Для регистрации сервитута, подготовьте комплект бумаг, состоящий из:

- заявления, заполненного по установленному образцу, написанного землевладельцем, с просьбой зарегистрировать сервитут. Кроме того, такой документ может подать представитель (при публичном сервитуте, указанное заявление представляет государственный орган);
- квитанции об уплате предусмотренной налоговым законодательством госпошлины;
- общегражданского паспорта заявителя;
- подписанного сторонами договора об установлении сервитута;
- правоустанавливающих и правоутверждающих документов на земельное владение;
- документации на организацию (при участии в процедуре юридического лица);
- кадастрового плана на землю (необходим, если сервитут установлен лишь на часть земельного владения, если он действует в отношении всей территории – данный документ не требуется).

Сдать документы на регистрацию может любой участник соглашения.

Сумма госпошлины за осуществление процедуры устанавливается статьей 333.33 Налогового кодекса РФ, и составляет:

- для граждан – 1500 рублей;
- для организаций – 6000 рублей.

В срок, составляющий от 14 до 18 дней со дня предъявления необходимых бумаг, в ЕГРН фиксируется запись о наличии земельного сервитута. Запись содержит информацию о виде установленного обременения и продолжительности его действия.

Выписка из ЕГРН на такой объект недвижимости будет отображать сведения о наличии обременения в виде земельного сервитута.

Помимо Росреестра, сдать бумаги на регистрацию можно через многофункциональный центр. Однако при этом процедура завершится приблизительно через месяц. Это объясняется необходимостью перенаправления документации в уполномоченный орган. МФЦ выступает лишь в качестве принимающей организации. Если же комплект документов окажется неполным, потребуется дополнительное время на устранение обнаруженных недостатков.

Срок действия самого сервитута устанавливается по усмотрению участников договора.

В случае принятия решения об обременении земли сервитутом по обоюдной договоренности, заключить договор можно за один день.

При назначении платы за наложение сервитута, некоторое время понадобится на осуществление мероприятий по оценке имущества и исчисления суммы платежей. Если сервитут налагается на основании судебного решения, то время окончания разбирательства зависит от оперативности представления истцом необходимых доказательств.

Плата за земельный сервитут

Оплата частных и публичных сервитутов различна. Сумма и порядок платежей за установленный сервитут предусматривается в тексте договора, заключаемого землевладельцем конкретного участка и заинтересованным в обременении территории лицом. Также размер платежей может определить суд, на основании поданного иска.

При наличии на территории публичного сервитута, землевладелец вправе потребовать соразмерную оплату от государства или муниципалитета, в зависимости от того, кем из них наложен сервитут. Необходимость производить оплату возможна лишь тогда, когда обременение создает значительные затруднения в эксплуатации собственником принадлежащего участка. Земельным законодательством установлено, что размер оплаты публичного сервитута может предусматриваться в том же правовом акте,

которым указанное обременение было наложено.

Срок действия сервитута на участок

Статья 23 Земельного кодекса РФ предусматривает, что сервитуты могут различаться по продолжительности действия: они могут быть срочными (ограниченными в действии) и постоянными.

Если определенные факторы, ввиду которых был наложен земельный сервитут, прекратили свое существование, сервитут подлежит снятию. К примеру, устанавливается возможность пересечения конкретного землевладения во время строительства дороги. После того, как указанные работы завершены, обременение подлежит снятию.

Действие постоянного сервитута не ограничивается какими-либо временными рамками. Его может отменить наложивший такое обременение орган либо суд.

Каков порядок прекращения сервитута?

Сервитут на землю прекращает действовать при окончании его срока. Возможно снятие его через суд. Для этого с надлежащим иском должен обратиться сам землевладелец.

Окончание действия сервитута подлежит оформлению в органах Росреестра, таким образом происходит снятие обременения с принадлежащего участка.

Установление земельного сервитута допускается лишь при наличии серьезных причин. Его наложение возможно как по соглашению сторон, так и на основании соответствующего судебного акта.

При этом собственник землевладения сохраняет свои правомочия на принадлежащий объект недвижимости даже при установлении земельного сервитута.