

Что такое сервитут участка земли и порядок его установления



Правоотношения в сфере земельных вопросов складываются в результате оформления сделок по приобретению или отчуждению земельных участков. Законодательство выделяет особый режим землепользования – сервитут, который можно рассматривать как право или как обременение, исходя из того, кем он установлен. В представленной статье будут рассмотрены вопросы, связанные с правовой природой сервитута, его основные виды и практическое применение.

Определение сервитута на земельный участок

Согласно теории, сервитут является ограниченным правом пользования земельным участком, принадлежащим другому лицу. Владелец земельного надела передает часть прав на землю, которая находится в его распоряжении.

Характерные признаки сервитута:

- обременение земельного участка (предоставляется возможность использования земли лицом, не являющимся собственником земли);
- право собственности владельца участка остается неприкосновенным (наличие сервитута не препятствует распоряжению собственником землей);
- владелец земли вправе установить плату для обладателей сервитута за пользование землей (размер платы рассчитывается исходя из неудобств, вызванных наличием сервитута);

- установление сервитута возможно по соглашению сторон и в рамках судебного решения (в определенных законом случаях);
- обладателю сервитута предоставлено право пользования землей, без возможности распоряжаться участком.

Наличие сервитута требует официального оформления. Сведения о праве ограниченного использования земельным наделом указываются в кадастровом учете.

Выделение сервитута происходит при наличии установленных законом оснований. Разновидность сервитутов зависит от характера и правовой природы правоотношений, возникших до их установления. Выделение сервитутов в земельных вопросах определяется необходимостью предоставления ограниченных прав по использованию участка, если другой возможности прийти к согласию нет.

Наложение земельных сервитутов может происходить и в рамках соглашений граждан на добровольной основе, так и без согласия собственника имущества, в процессе судебного заседания (принудительно). Возможность узаконивания сервитута представляется только лицу, который не может реализовать свое право без эксплуатации земли, находящейся в чужом владении.

Виды сервитутов установлены нормами земельного законодательства (статья 23 Земельного кодекса). Земельные сервитуты подразделяются в зависимости от оснований.

По основаниям возникновения сервитуты делятся на следующие виды.

Частный сервитут

Основывается на соглашении владельцев земли с третьим лицом. Выделение сервитута подобным образом всегда носит добровольный характер. При отсутствии согласия между собственником имущества и лицом, претендующим на пользование земельным участком, выделение сервитута может происходить в судебном

порядке.

Для этих целей обращайтесь с ходатайством в судебные органы. В случае положительного решения суд установит ограниченное право пользования участком со стороны третьего лица, несмотря на возражения собственника.

В тексте соглашения или судебного акта, дающего основание на выделении земельного сервитута, должны быть указаны условия предоставления права пользования, срок подобного обременения, целевое использования и размер оплаты.

Установление сервитута возможно не только на землях, находящихся в частной собственности, но и на государственных угодьях. Характерная черта сервитута – наличие частных интересов со стороны отдельных граждан или организаций.

Публичный сервитут

Основаниями для установления публичного земельного сервитута являются нормативные акты федерального, регионального и муниципального органа. Таким образом, наделением правом ограниченного использования земельным участком, происходит в силу закона. Правовая природа данного вида сервитута исходит из публичных (общественных) интересов (органов муниципального образования, населенных пунктов).

Исходя из сроков земельные сервитуты, подразделяются на следующие виды.

Срочные сервитуты

Обладателю сервитута предоставляется право ограниченного использования земельного надела в пределах определенного срока. Период пользования определяется по соглашению сторон (собственником и обладателем сервитута), а также может быть установлен по решению суда.

Бессрочные сервитуты

Обладатель сервитута располагает неограниченным во времени правом использования земельного участка. Решение о прекращении пользования землей правообладатель принимает самостоятельно. Вместе с тем участники земельных отношений вправе прийти к соглашению о возможности расторжения данных обязательств.

По целевому назначению земельные сервитуты делятся на такие виды.

Городские сервитуты

Земельные сервитуты формируются на застроенных территориях. Целевое предназначение городских сервитутов – ограничение в предоставлении возможности совершения определенных действий или напротив разрешение на дополнительные действия.

Примерами городских сервитутов являются: право использования части чужого дома для укрепления собственной постройки, возможность расположения на участке, находящимся в собственности другого лица, скважин на воду, ограничение на возможность застройки земельного участка строениями высокой этажности (чтобы не закрывать дом другого собственника).

Подобное определение сервитутов устанавливается на земельных участках, находящихся не только в черте города, но и в отдаленных поселениях.

Сельские сервитуты

Устанавливаются в пределах участков земель, на которых отсутствуют строения, а также на полевых угодьях. Целевое предназначение сервитута в данном случае ведение сельскохозяйственных работ (прогон скота по земельному наделу, проведение водоснабжения, предоставление возможности прохода через участок земли и т. д.).

Другая группа сервитутов подразделяется в зависимости от месторасположения.

Водные сервитуты

Предполагает использование водных объектов, размещенных на чужой территории (предоставление возможности прогона скота на водопой, проведение через участок канализационных стоков и т. д.).

Лесные сервитуты

Дают возможность использовать лесные угодья для личных нужд (свободного передвижения по лесу, сбора грибов и ягод и т. д.).

Один сервитут может содержать в себе признаки различных видов земельных обременений. Частный сервитут может объединять в себе характеристики бессрочного и городского сервитута. Тот же принцип применим и в отношении публичного сервитута.

Чтобы воспользоваться правом на выделение земельного сервитута обращайтесь в службу Росреестра с соответствующим заявлением и подтверждающими ваше право документами.

Перечень необходимых документов для регистрации сервитута:

- документ, удостоверяющий личность (для граждан), документы, подтверждающие образование юридического лица (для организаций);
- соглашение собственника и претендента на получение земельного сервитута (при добровольном согласовании) или судебный акт о принудительном выделении сервитута;
- кадастровый план с указанием части участка, на котором предполагается выделение сервитута;
- квитанция, подтверждающая внесение платы за юридически значимые действия (госпошлина).

Для юридических лиц госпошлина за регистрацию сервитута определена в размере 6 тысяч рублей, для граждан – 1500 рублей.

Если на землю распространяется режим общей собственности, то прежде чем определять право пользования для третьего лица,

получите согласование от всех владельцев участка.

Регистрация сервитута проводится уполномоченным органом по результатам рассмотрения представленных документов в срок, не превышающий 30 дней. После получения на руки разрешения на выделение сервитута, начинайте работы по его использованию.

Иницируйте установление сервитута в рамках судебного разбирательства в следующих случаях:

- принятие действий, направленных на ограничение передвижения по участку земли;
- необходимость осуществления инженерных работ на чужом участке;
- необходимость выполнения работ по установке или демонтажу специализированного оборудования;
- ограничение доступа к объекту водоснабжения;
- невозможен прогон скота.

Для узаконивания сервитута необходимо обладать правом бессрочного пользования земельным наделом. Арендатор, осуществляющий использование земли менее 12 месяцев не вправе рассчитывать на выделении для него сервитута.

В качестве доказательства необходимости определения обременений на земельный участок, предъявите в суде следующие обоснования:

- отсутствие возможности на реализацию законных прав без наложения ограничений на чужую территорию (газификация дачного дома невозможна без прокладывания оборудования через рядом стоящий участок);
- разногласия между владельцем участка и лицом, имеющим намерение обладать сервитутом для реализации своих прав и законных интересов (стороны не пришли к соглашению о возможности наложения обременений на земельный участок или требования собственника по вопросу оплаты за пользование наделом завышены).

Не перегружайте исковое заявление информацией о том, каким образом владелец земли ограничивает вам доступ на свой участок, эти действия собственника не будут являться предметом рассмотрения спора. Укажите только сам факт недостижения согласия с владельцем чужой территории и причины, по которым вам необходимо получить к участку доступ.

Учитывайте, что решение суда о наделении вас статусом владельца сервитута будет содержать условия, при соблюдении которых собственнику имущества будет причинено минимальное беспокойство. Не забывайте, что право сервитута, это ограниченное право пользования землей только в непосредственно установленных целях.

Таким образом, в компетенцию суда входит не только установление ограничений прав собственника, но и его защита от неправомерных действий со стороны владельца сервитута, соблюдается принцип равенства интересов сторон.

Если ваше требование будет заключаться в предоставлении возможности провести коммуникации через территорию, принадлежащую соседу, то суд примет решение только об использовании части участка с целью проведения вышеуказанных работ. В случае принудительного установления обременений на землю, суд вправе самостоятельно решить вопросы, касающиеся размера платы за пользование участком, порядок проезда по чужому наделу, а также период времени действия сервитута.

Плата за использование земли после установления сервитута

В процессе оформления соглашения о наложении обременения на землю укажите пункт о размере платы за пользование участком. В случае, если достигнута договоренность с собственником о безвозмездном праве пользования, обязательно зафиксируйте данное обстоятельство в соглашении, чтобы избежать конфликтных ситуаций и непонимания в дальнейшем.

Суммарная стоимость установления обременений, как правила, определяется исходя из имущественной выгоды, упущенной владельцем участка в результате использования его земли. Немаловажными факторами, влияющими на величину размера оплаты, являются объем и цели использования земельного участка.

Если наложение сервитута обосновано необходимостью постоянного проезда через территорию соседа, то оплата этого права складывается из расчета затрат на обустройство подъездных путей. Когда размер платы, на ваш взгляд, необоснованно завышен, требуйте проведение независимой оценки и определения адекватной цены.

В отношении обременений государственных и муниципальных угодий принимается во внимание Постановление Правительства РФ от 23 декабря 2014 года № 1461. Согласно данному документу (пункт 2) ежегодная плата за пользование землей, находящейся в собственности государства составляет 0,01% от стоимости участка (при кадастровом учете).

Государственная регистрация сервитута земельного участка

Право на пользование чужим участком гражданин приобретает только после государственной регистрации. С этой целью вносятся изменения в реестр прав. Снятие обременений также должно быть зафиксировано в данном реестре.

В целях регистрации сервитута:

- подайте обращение установленной формы о разрешении наложения обременений на ваш участок (заявление вправе подать как собственник участка, так и лицо, претендующее на его использование);
- оплатите государственную пошлину за процедуру регистрации;
- предоставьте соглашение о наличии договоренностей по

- поводу добровольного установления обременений на землю;
- покажите документ, удостоверяющий личность или учредительные документы (если владельцем является организация);
 - представьте кадастровый план земельного участка (в случае наложения обременений на часть участка земли).

Размер государственной пошлины за регистрацию обременений на земельный участок составит 1500 руб. для граждан и 6 тыс. руб. для юридических лиц.

Решение по регистрации сервитута принимается службой Росреестра в срок, не превышающий 30 дней. На практике же, данная процедура занимает не более двух недель.

При положительном решении в разрешительном документе органа регистрации указано наименование сервитута и срок его использования. Эта же информация будет отражена и в выписке из ЕГРП.

Заявление на регистрацию сервитута также можно подать через многофункциональный центр.

Процедура узаконивания будет проведена уполномоченным органом в рамках межведомственного взаимодействия, без участия сторон соглашения. Однако в этом случае возникает риск увеличения срока рассмотрения документов, если будет представлен неполный пакет бумаг.

Поскольку информация о необходимости предоставить дополнительные бумаги сначала попадает в МФЦ, а затем к заинтересованным лицам, срок регистрации увеличивается.

Приступить к пользованию земельным наделом гражданин может и до официального оформления его прав, если возражения со стороны собственника имущества отсутствуют. Этот вопрос, как правило, находит отражение в соглашении сторон об установлении сервитута.

Если размер оплаты определяется исходя из результатов оценки специальной организации, то эта процедура займет определенное количество времени и пользование участком можно будет осуществить только после согласования условий по оплате.