

Что такое земельный сервитут и как он устанавливается?



Земельный сервитут относится к ограниченным вещным правам. Владелец сервитута вправе пользоваться земельным участком, находящимся в собственности другого лица, в пределах, необходимых для решения жизненно важных вопросов.

Эта возможность предоставляется на бесплатной или возмездной основе. К обязанностям хозяина земли в данной ситуации относится предоставление права беспрепятственного пользования участком.

Что такое сервитут земли

Сущность понятия сервитут исходит из необходимости использования надела земли, принадлежащего на праве собственности другому лицу.

Установление и порядок регулирования сервитутов регламентируется нормами гражданского и земельного законодательства. Применение сервитута необходимо его владельцу для решения значимых хозяйственных вопросов (проход или проезд через участок, получение возможности прокладки инженерных коммуникаций, необходимость доступа к водным объектам и т. д.).

Порядок установления обременения на землю может быть принят добровольно, на основании договоренностей между инициатором установления сервитута и хозяином участка. Если подобное соглашение с владельцем было достигнуто, то оформляйте это решение договором, чтобы обезопасить себя в дальнейшем.

В отдельных случаях земля, на которую необходимо наложить обременение, находится в собственности государства. При таких

обстоятельствах, предоставления сервитута будет зависеть от решения уполномоченного органа власти.

При возникновении необходимости использования чужой территории, первоначально попытайтесь прийти к согласию с владельцем этой земли. Если собственник разрешит наложить обременение на участок земли, то оформляйте двустороннее соглашение, подтверждающее этот факт.

Однако следует учитывать, что использование чужой территории может причинить неудобства хозяину земли, поэтому собственники имущества зачастую не дают разрешения на сервитут. Если возникшие хозяйственные проблемы нельзя решить без добровольного обременения чужой собственности, обращайтесь в судебные органы.

При весомой доказательственной базе (наличие справок о необходимости установки коммуникаций через территорию соседа, отсутствие возможности проезда и т. д.) суд выносит постановление о предоставлении сервитута. Данные обстоятельства регулируются положениями статьи 275 Гражданского кодекса РФ.

Если обстоятельства носят длящийся характер (долгосрочные), то в ходатайстве, кроме необходимости обременения чужой территории укажите и просьбу о возможности пользоваться сервитутом пожизненно.

При положительном решении судебных органов обременение на землю будет распространяться и в случае продажи или аренды участка.

Для оформления добровольного соглашения об ограниченном пользовании землей, подготовьте следующие документы:

- договор о порядке использования, с указанием целей и срока сервитута;
- документ об оплате государственной пошлины;
- документация на земельный участок (свидетельство о

собственности, кадастровый паспорт и т. д.).

В дальнейшем, имеющиеся документы вместе с заявлениями обеих сторон сделки, подаются в службу Росреестра для регистрации обременения на участок и внесения соответствующих записей в ЕГРН.

Согласно требованиям гражданского законодательства, все сделки с недвижимостью подлежат государственной регистрации. Установление обременений также должно пройти официальную процедуру узаконивания.

Подача всех необходимых документов в уполномоченный орган возможна одним из участников договора (собственником земли или лицом, претендующим на установление ограничений на участок), главное иметь на руках подписанный обеими сторонами договор о сервитуте.

Официальное действие сервитута начинается с момента государственной регистрации. На практике же этот вопрос стороны вправе решить самостоятельно, предоставление участка в пользование может произойти раньше.

Согласно положениям земельного законодательства, сервитуты подразделяются по видам:

- сервитуты частного характера;
- публичные сервитуты.

Сервитут, установленный в интересах частного лица, регламентируется договором, заключенным между хозяином участка и гражданином, нуждающимся в использовании чужой территории в личных целях. При отсутствии взаимопонимания сторон, решение о наложении обременения применяется в рамках судебного спора.

Сервитут публичного характера определяется для удовлетворения потребностей большой группы людей (муниципального образования).

Для его установления требуется издание нормативного акта

государственного органа. Для инициирования выделения публичных сервитутов созываются общественные слушания.

Сервитут частного характера устанавливается на основании следующих документов:

- договор о предоставлении права ограниченного пользования участком (укажите причины необходимости установления сервитута, характеристики участка, срок пользования и наличие или отсутствие платы за сервитут);
- судебный акт (в случае, когда инициатору установления сервитута не удалось достичь согласия с собственником имущества).

При судебном рассмотрении дела об установлении обременения на участок, подтвердите досудебный порядок урегулирования конфликта. Заблаговременно официально направьте или вручите обращение о необходимости выделения сервитута собственнику имущества. Если в течение 30 дней владелец участка не предоставит вам разрешение на использование своей земли, обращайтесь с ходатайством в судебные органы.

Основания определения сервитутов в целях удовлетворения общественных интересов установлены 23 главой Земельного кодекса. В любом случае, подобные обременения устанавливаются на основании нормативного документа органа власти. Зачастую инициатором определения данных ограничений выступает местная администрация.

Срок действия сервитута на земельный участок

Законодательством предусмотрено установление как срочных сервитутов, так и обременений, наложенных в бессрочном порядке. Если сервитут накладывается в целях получения возможности проведения каких-либо работ (прокладки коммуникаций, провоза материалов для строительства дома) или

ведения сельского хозяйства (выгона скота, доступа к водным объектам и т. д.), то укажите в договоре срок, необходимый для решения данных вопросов.

В отдельных случаях, кроме срока действия договора, участники сделки указывают в документе событие, послужившее наложению обременения. Кроме того, детально распишите порядок использования земли (режим проведения работ на участке, способ использования участка, площадь, занимаемая сервитутом).

Сервитут считается прекращенным при наличии следующих оснований:

- по договоренности сторон (оформляйте дополнительным соглашением к договору);
- когда обстоятельства, послужившие причиной наложения обременений, исчезли;
- по требованию собственника имущества (если наложение ограничений не позволяет владельцу земли полноценно ее использовать).

Для прекращения действия сервитута обращайтесь с заявлением в орган регистрации. Земельный участок будет считаться свободным от обременений с момента внесения отметки о данном факте в ЕГРН.

Плата за сервитут на земельный участок

В рамках гражданского законодательства собственник имущества вправе потребовать соразмерную плату за использование земельного надела (статья 274 Гражданского кодекса). Также владелец участка может предоставить сервитут на безвозмездной основе.

Это условие обязательно отразите в договоре. Если установление права ограниченного пользования определено в судебном порядке, то размер платы за сервитут указывается в судебном решении.

В случае установления обременений на землю в публичных интересах владелец участка вправе потребовать плату от государственного органа, издавшего постановление о выделении сервитута.

В большинстве ситуаций решение о необходимости оплаты за пользование землей принимается исходя из наличия обстоятельств, ухудшающих положение собственника в результате установления сервитута.

Если использование земли повлияло на качественные характеристики участка, обращайтесь в уполномоченный орган с заявлением о прекращении сервитута, компенсации расходов или выкупе надела.

Также собственник обремененного имущества вправе претендовать на предоставление равноценного участка. Будьте готовы к тому, что ухудшение качеств земли и невозможность ее дальнейшего использования придется доказывать документально (предоставьте справки из организаций, осуществляющих услуги по почвоведению, документы об оценке и т. д.).