

Как установить частный сервитут на земельный участок?



Под частным сервитутом понимается право осуществлять использование чужой недвижимой вещи. Примером, иллюстрирующим частный сервитут, является, например, дорожка, проходящая по участку соседа или же проведение через чужой участок линии коммуникаций. Частные сервитуты устанавливаются между лицами, имеющими смежные земельные участки, то есть соседями.

Каким образом установить частный сервитут на земельный участок?

Сервитут – это ограниченное вещное право, срок его существования совпадает со сроком существования права собственности.

Управомоченной стороной является тот, кто владеет сервитутом, а обязанной стороной выступает владелец участка, который сервитутом обременен.

У обязанной и управомоченной сторон имеются различные права и обязанности. Право пользования имеет управомоченное лицо, а право распоряжения – сторона обязанная.

В соответствии с гражданским законодательством за сервитут может устанавливаться равноценная справедливая плата по требованию собственника участка, который обременен. Однако данное условие распространяется, если законом не установлен иной вариант. Это значит, что может быть установлен и сервитут бесплатного характера, но в настоящее время такой вариант в гражданском законодательстве не содержится.

Частный сервитут может устанавливаться в соответствии с соглашением сторон или же в соответствии с решением суда.

Для того, чтобы сервитут зарегистрировали, необходимо подать соответствующее заявление в органы Росреестра. Такое заявление может подать собственник или владелец, стороны соглашения, пристав-исполнитель, если имеется решение суда, а также лицо, имеющее согласно доверенности право осуществлять регистрационные действия.

Кроме заявления необходимо также предоставить и иные документы:

- решение суда или соответствующее соглашение;
- подтверждение оплаты госпошлины. Её размер составляет 1 500 руб. для лиц физических и 6 000 руб. для юридических;
- доверенность или иной документ, являющийся подтверждением полномочий представителя;
- кадастровый план обремененного участка, в котором должно быть отмечено наличие сервитута.

Правила, которые необходимо помнить, осуществляя регистрацию сервитута:

- не может осуществляться отчуждение сервитута без соответствующего ему участка земли;
- при установлении сервитута на участок, у которого есть несколько собственников, а собственность совместная, требуется получить согласие от каждого из них;
- не нужно предоставлять кадастровый план, если наложение сервитута было осуществлено на весь участок целиком;
- на участок накладывается обременение после того, как будет установлен сервитут.

В Едином государственном реестре должна содержаться соответствующая запись об установленном сервитуте, так как он является ограниченным вещным правом.

Сведения о проведенной регистрации должны быть обязательно доведены до сведения собственника или законного владельца, не являющегося заявителем, через пять рабочих дней.

Основными целями устанавливаемого по соглашению сторон частного сервитута являются:

- возможность осуществления проезда, прохода, перемещения через чужой земельный участок;
- для проведения электрических сетей;
- для проведения канализационных работ или водопроводной сети;
- для реализации иных интересов лица, которое в этом заинтересовано, если иными законными путями достичь этого не представляется возможным.

Вышеприведенный перечень исчерпывающим не является и может быть расширен (кроме отдельных видов сервитута личного характера).

Заинтересованное лицо может выдвигать свои требования только к лицу, являющемуся собственником участка земли. Если же земельный участок относится к фонду государственной или муниципальной собственности, для наложения сервитута лицу следует обратиться в органы государственной власти или местного управления. Требование также может предъявить лицо, который обладает участком на основании различных прав.

Установление сервитута осуществляется в отношении граничащих между собой участков, однако существуют исключения, когда он устанавливается и в отношении иных участков.

Оформление осуществляется путем составления соглашения между собственником земельного участка и лицом, которое в этом заинтересовано. В случае отсутствия компромисса между ними или в случае отсутствия соглашения возможно обращение в суд третьего лица с соответствующим иском.

Результатом оформления сервитута личного является

государственная регистрация.

Выделяют следующие основание прекращения данного обременения:

- в случае отпадения причин, по которым сервитут был установлен;
- в судебном порядке установлена невозможность использования участка по целевому назначению из-за сервитута. В таком случае собственник обремененного участка имеет право требования выкупа государственным или муниципальным органом участка, компенсации убытков или предоставления соразмерного участка;
- если участок перестанет существовать физически;
- если управомоченная и обязанная стороны соединяется в одном лице;
- отмена нормативно-правового акта, в соответствии с которым сервитут был установлен;
- если земля перестанет находиться в гражданском обороте.