

Кто и как может установить публичный сервитут на земельный участок?



Установление публичного сервитута относится к одному из видов ограничений прав собственника земельного участка. Отличительная черта публичного сервитута в том, что он устанавливается по инициативе государственного органа в интересах широкого круга лиц и не предполагает изъятие земельного надела.

В большинстве случаев публичные сервитуты выделяются в интересах отдельного муниципалитета, для нужд которого необходимо задействовать территорию, находящуюся в чужой собственности.

Кто может установить публичный сервитут на земельный участок

Гарантом установления публичного сервитута вправе выступать только государство в лице уполномоченного органа. Оформляется подобное обременение нормативным актом субъекта, в ведении которого находится обремененный земельный участок. В документе излагаются причины определения ограничений на участок, цель применения сервитута и период времени действия обременений.

Нормативный акт государственного органа издается по результатам публичных слушаний, на которых претенденты на сервитут должны мотивированно обосновать необходимость использования угодий в личных целях.

Гражданское законодательство характеризует сервитут как объект вещного права, обременяющий земельный надел и носящий длящийся

(бессрочный) или срочный характер.

Основания возникновения публичных сервитутов следующие:

- издание правового акта федерального уровня;
- издание нормативного акта регионального значения;
- издание нормативного документа муниципального органа власти.

Наличие сервитута на земельном наделе не должно противоречить интересам собственника имущества, нарушать его права.

Владелец участка вправе обратиться в уполномоченный орган с ходатайством об изъятии земельного участка с предоставлением компенсации, если размещение сервитута мешает реализации его прав. В таком случае, в обязанности государственного органа входит возмещение владельцу земли убытков за причиненные ему неудобства или выделение равноценного надела в собственность.

Целевая направленность публичных обременений земли:

- предоставление возможности проезда (прохода) через чужую территорию;
- осуществление изыскательной деятельности;
- организация жизнедеятельности животных (выгон скота, предоставление возможности для прохода стада на водопой);
- сбор ягод и грибов;
- рыболовство и охота.

В целях узаконивания публичного сервитута соблюдайте следующий алгоритм действий.

Подавайте обращение о необходимости выделения сервитута в уполномоченный орган

Согласно требованиям законодательства, инициаторами обременений на землю могут быть органы государственной власти (федеральные, региональные и муниципальные), а также граждане и юридические лица.

Подавайте обращение в тот государственный орган, в чьем ведении находится интересующий вас участок. Например, если у вас есть намерение образовать сервитут на землях, расположенных в муниципальном образовании (деревне, поселке городского типа, селе и т. д.), то подавайте обращение в местную администрацию.

В заявлении на установление сервитута указывайте:

- месторасположение земельного надела, на котором предполагается установление сервитута;
- в каких целях возникла необходимость установления обременений;
- информацию о владельце участка;
- круг лиц, в отношении которых предполагается установление сервитута.

В случае положительного решения вопроса об установлении обременений на участок в интересах неопределенного круга лиц в нормативном акте уполномоченного органа указывается период, в течение которого будет предоставлено право пользования наделом. Четко регламентированных сроков в данных обстоятельствах законом не предусмотрено.

Проводите публичные слушания

Общественные слушания назначаются для принятия решений по жизненно важным для большого количества людей вопросам.

Результат проведения публичных слушаний (общее решение) оформляется протоколом. В его содержании указывается перечень вопросов, по которым была собрана группа граждан, наличие кворума и итоговое решение.

Действующее законодательство не устанавливает требований по обязательному проведению общественных слушаний для возможности установления сервитута. Данный вопрос может также решаться в рамках подачи коллективного обращения в государственный орган, где все заинтересованные лица поставят свои подписи.

Договоренность о проведении обременения земельного участка в публичных целях может быть оформлена соглашением между собственником имущества и лицами, претендующими на получение сервитута. Также законодательством предусмотрена возможность предоставления сервитута исходя из содержания завещания собственника (владелец указал на необходимость предоставления сервитута определенной группе лиц или государственному органу).

В отдельных случаях, когда участники правоотношений по необходимости установления ограничений на землю не пришли к согласию, а уполномоченный орган затягивает процесс принятия решений, обращайтесь в судебные органы.

Документ, содержанием которого подтверждается право на возможность использования чужой территории (завещание, судебный акт, протокол о проведении публичных слушаний, соглашение участников сделки) предоставляйте в уполномоченный орган с целью издания официального нормативного акта об установлении сервитута.

В распоряжении государственного органа о выделении публичного сервитута указывается местонахождение участка земли, границы установленного обременения (если сервитут установлен только в части земельного надела), информация о владельце участка, период времени (если сервитут носит срочный характер) и целевое использование земли.

Право пользования земельным участком в рамках установленного сервитута возникает с момента внесения соответствующих изменений в ЕГРН.

Для завершения процедуры узаконивания сервитута (внесения изменений в ЕГРН) предоставьте следующие документы:

- обращение о необходимости проведения регистрации;
- квитанцию об оплате установленного размера госпошлины;
- акт уполномоченного органа об установлении сервитута;
- кадастровый план земельного надела;

- нотариальную доверенность представителя граждан, заинтересованных в установлении сервитута.

Фиксированный размер оплаты за установление сервитута законодательством не определен. Вместе с тем содержится оговорка, что владелец участка вправе рассчитывать на разумное возмещение его убытков, вызванных ограничением прав на землю.

Сумма оплаты за использование участка земли, как правило, определяется соглашением сторон, в рамках достигнутых договоренностей. Проводит такие переговоры с собственником имущества уполномоченный орган, выдавший разрешение на установление обременений.

Таким образом, если вы выступаете в данных правоотношений в качестве собственника имущества, права которого собираются ограничить в общественных интересах, просите компенсировать понесенные вами в связи с этим обстоятельством неудобства.

Для успешного решения данного вопроса позаботьтесь о наличии подтверждений, доказывающих ваши убытки в связи с установлением сервитута. Это может быть заключение об ухудшении качества почвы и невозможности использования участка для сельскохозяйственных нужд, акт о необходимости ремонта коммуникаций в связи с повышенной эксплуатацией участка и т. д.