

Образец договора об обеспечении доступа к земельному участку



Что представляет собой договор сервитута, который дает право доступа к чужому участку земли? Чтобы приобрести право пользоваться соседним участком, лицу достаточно заключить соглашение с владельцем данного участка.

В основном на практике имеет место устная договоренность между собственниками соседних участков. Однако более надежным способом будет являться именно заключение договора, содержащего весь объем прав, обязанностей и ответственности.

Образец договора об обеспечении доступа к участку

Чтобы получить доступ к чьему-либо участку земли с согласия его собственника, заключите с ним договор. В данном документе обязательно укажите все основные условия (в частности, варианты использования земли, порядок, способы оплаты и т. д.).

Укажите также возлагаемую на стороны ответственность и иные дополнительные условия. Не забывайте, что стоимость не должна быть больше, чем предполагаемые убытки, которые понесет обремененная сторона. В каждой ситуации стоимость определяется по-разному.

В случае невозможности достигнуть соглашения между сторонами и подписать договор единственным выходом из ситуации будет обращение в суд. В данной ситуации обязательным будет предоставление доказательств того, что устанавливать сервитут

действительно необходимо. Обязательно подтвердите свое право собственности на участок и определите ответчика. Судья вынесет решение, в котором будут обозначены условия установления сервитута.

Под публичным сервитутом понимается соглашение, дающее право использовать часть территории лица для обеспечения прохода или проезда к иному участку земли.

Правоотношения, возникающие в данном случае, оформляются посредством заключения особого соглашения. Договор составляется письменно в соответствии со стандартным образцом. Он подлежит обязательной регистрации в органах Росреестра.

Согласно статье 39.24 Земельного Кодекса Российской Федерации сторонами договора могут быть:

- пользователи, владельцы и арендаторы, если в отношении участка имеют место соответствующие обязательства, срок которых превышает 1 год. В такой ситуации получение письменного разрешения распорядительного органа обязательным не является, но уведомление должно поступить;
- местная администрация (если землей распоряжается муниципальное унитарное предприятие). В данной ситуации необходимым является наличие письменного согласия собственника на установление сервитута.

Лица, которые заключили соглашение, устанавливающее сервитут, должны в обязательном порядке уведомить об этом соответствующее ведомство в течение 10 суток после его подписания.

Срок, в течение которого документ сохраняет свое действие, не должен быть больше, чем срок договоренности с пользователем. Прекращение обязательств является основанием для прекращения действия сервитута.

Предметом договора, в соответствии с которым устанавливается

сервитут, является часть участка, которая будет использоваться обеими сторонами сделки.

В соответствии со статьей 161 Гражданского Кодекса Российской Федерации соглашение должно быть письменным, нотариальное заверение обязательным не является.

Данная статья содержит следующие положения:

- сделки, которые должны быть заключены в простой письменной форме (кроме тех сделок, которые необходимо нотариально заверить);
- сделки, в которых участвуют юридические лица;
- сделки между физическими лицами, если стоимость предмета сделки превышает 10.000 руб., и в иных предусмотренных законодательством случаях;
- для сделок, которые согласно статье 159 Гражданского Кодекса РФ могут быть осуществлены в устной форме, письменное оформление обязательным не является.

Под договором понимается официальный документ, который подтверждает право участвующих в сделке лиц использовать участок на равных условиях, если это будет необходимо (в том числе, если потребуются перемещаться по участку).

Договор должен содержать следующие сведения:

- информацию об участке, в отношении которого будет установлен сервитут (кадастровый номер и учетный номер доли участка);
- информацию о сторонах сделки, а также их реквизиты;
- срок, в течение которого договор сохраняет свое действие;
- основания для наложения сервитута и его целевое назначение;
- размер денежной суммы, которую пользователь территории должен будет платить собственнику используемого участка;
- права лица, которое владеет обремененным участком;
- обязанности, возлагаемые на заинтересованное в

установлении сервитута лицо. Обязанность вносить соответствующую плату и вернуть участок в первоначальное состояние по окончании его использования.

Если одним из участников соглашения является уполномоченное ведомство, от заинтересованной стороны в обязательном порядке должно исходить заявление о заключении договора, в котором будет указан срок и цель использования участка. Обязательным является приложение к такой заявке межевой схемы расположения земельного участка на кадастровом плане. Однако при установлении сервитута на весь участок земли данный план нужен не будет.

Если участок находится в долевой собственности, сервитут тоже устанавливается посредством заключения договора.

В случае отсутствия выделения долей соглашение должно быть подписано каждым собственником участка. Если же доли отделены друг от друга, то заключать договор должно лицо, которое владеет соответствующей частью участка. От остальных собственников должно быть поступить заверенное нотариально согласие.

Сделка оформляется посредством заключения договора, устанавливающего сервитут. Договор представляет собой письменный документ, содержащий всех необходимые условия и разделенный на соответствующие разделы. Именно соблюдение всех правил при заключении договора поможет разрешить дальнейшие споры и разногласия.

Одним из необходимых этапов установления сервитута является регистрация договора, в соответствии с которым сервитут налагается.

Процесс осуществления регистрации состоит из следующих действий:

- Заинтересованное лицо подписывает договор, в соответствии с которым устанавливается сервитут, а затем

- передает его в соответствующий распорядительный орган;
- Лицо, владеющее участком, направляет заявление и все необходимые документы в Росреестр;
 - Осуществляется проверка заявки;
 - Документ ставится на учет, а заявителю выдается соглашение, на котором проставлена соответствующая отметка. Срок выполнения данных действий составляет 1 месяц.

Если срок договора не превышает 3 года, то регистрация такого договора обязательной не является.

Чтобы заключить соглашение, подготовьте следующие документы:

- заявление, содержащее волеизъявление установить сервитут;
- документы, удостоверяющие личность (для физических лиц);
- учредительные документы организаций (юридических лиц);
- документ, который подтверждает право собственности;
- кадастровые документы, содержащие зоны ограничения права пользования участком земли;
- квитанция, подтверждающая оплату государственной пошлины. В соответствии со статьей 333.33 Налогового Кодекса РФ она составляет 6000 руб. для юридических лиц и 1500 руб. для физических.

Если установление сервитута происходит на основании судебного решения, предоставьте соответствующее решение.

В соответствии со статьей 23 Земельного Кодекса Российской Федерации публичный сервитут может быть установлен законом или иным нормативно-правовым актом РФ, нормативно-правовым актом субъекта РФ или органов местного самоуправления, если это является необходимым, чтобы удовлетворить потребности государства, местного самоуправления или населения, минуя изъятие участка. При установлении публичного сервитута обязательно учитываются результаты, полученные на общественных слушаниях.

Публичные сервитуты устанавливаются в следующих случаях:

- для проезда по участку на транспорте или же прохода по нему, для получения доступа к водному объекту, который подлежит общему пользованию, а также к его берегам;
- для проведения ремонтных работ коммунальных, электрических и иных сетей и линий;
- для установления межевых знаков, а также гравиметрических, геодезических, нивелирных пунктов и соответствующих подъездов;
- для осуществления дренажа;
- для осуществления охоты, рыбной ловли и рыбоводства;
- для осуществления исследований и иных работ (здесь имеет место срочное использование участка);
- в целях кошения на участке сена и выпаса животных, которые являются сельскохозяйственными, в установленные местными обычаями сроки;
- в целях осуществления прогона животных, являющихся сельскохозяйственными, по территории участка;
- для набора воды и водных ресурсов из водопоя и иных объектов.