

Образец соглашения о сервитуте для проезда по земельному участку

[Главная](#) » [Земля](#) » Образец соглашения о сервитуте земельного участка для проезда по нему



Возможность использовать на законных основаниях имущество, принадлежащее другому лицу, называется сервитутом. В некоторых конкретных ситуациях в качестве имущества выступает земельный надел. Данное право носит законный характер, но имеет некоторые ограничения.

Пользоваться земельным участком, находящимся в чужой собственности, можно только в рамках конкретных целей, и в пределах, которые строго определены. Что необходимо сделать для установления сервитута на земельный надел для обеспечения проезда по данной территории – выясним в статье.

Образец соглашения о сервитуте для обеспечения проезда по земельному участку

Чтобы свободно передвигаться или проезжать на транспорте через конкретный земельный надел, необходимо установить сервитут, носящий публичный характер. Данное действие совершается для того, чтобы удовлетворить потребности граждан, проживающих в данной местности или органов власти на местах.

Чтобы использовать с какой-либо целью землю, находящуюся во владение другого лица, необходимо заключить с собственником договор, который подтвердит установление частного сервитута.

Данная бумага предоставляет возможность проезда или прохода через территорию, которая прописывается в одном из пунктов документа.

В данной ситуации следует обозначить предмет договора, в котором прописывается установление сервитута:

- Личные данные обеих сторон, подписывающих договор (ФИО) или название юридических лиц;
- Номер, под которым надел, являющийся предметом данного соглашения, занесен в кадастровый реестр;
- Максимально подробное описание части землевладения, которую планируется использовать в соответствии с соглашением;
- Перечень конкретных действий, которые будут совершаться на данной территории;
- Все основания, которые повлекли за собой возникновение соглашения;
- Срок действия заключенного договора, или пункт, в котором прописывается бессрочный характер заключаемого соглашения;
- Возможность компенсации за предоставленное право использования, прописанная отдельным положением в заключаемом договоре.

Обязательно также максимально точно прописать права и обязанности лиц, между которыми заключается данное соглашение. Владельцу участка следует знать о том, что договор сервитута является обременением земельного надела, находящегося в частной собственности. Вследствие этого возникают определенные ограничения использования конкретного земельного владения, в том числе передачи прав на участок земли. Данные пункты в обязательном порядке прописываются в заключаемом договоре.

Составить подобный договор могут владельцы разных, но чаще всего прилегающих друг к другу земельных наделов. Одна из сторон должна иметь право собственности на надел, который будет по заключенному соглашению обременен сервитутом

(владелец данного участка часто именуется землепользователем).

Другая сторона – это собственник землевладения, в пользу которого на участок, являющийся предметом договора, будет устанавливаться сервитут (в дальнейшем его могут называть пользователем или обладателем сервитута).

Будет полезно дополнить уже указанные сведения о землевладении (такие, как название сервитута и его содержание, а также данные о земельных наделах) планом кадастра, на котором будет обозначен сервитут.

Когда проезд по территории земельного владения будет разрешен, необходимо обозначить дорогу, по которой он будет осуществляться. Данные о тропе, отмеченные на карте, позволят в будущем избежать возникновения разногласий и конфликтов, которые могут быть начаты обладателем сервитута, утверждающим, что он не знает границы территории, поступившей в его пользование.

Цена установления сервитута редко влияет на заключение соглашения, поскольку часто договор о пользовании заключается на безвозмездной основе. По закону, собственник обременяемого земельного надела вправе назвать денежную сумму, которую необходимо выплатить, чтобы соглашение о сервитуте было достигнуто. Но он может и воздержаться от данного заявления. Владелец имеет право обозначить цену, но не обязан совершать данное действие.

Лучше всего срок и стоимость записать отдельными пунктами в заключаемом договоре. Если данные указания отсутствуют, то договор приобретает бессрочный и безвозмездный характер.

Обременение устанавливается в добровольном порядке, существует возможность оплаты, соответствующей размеру сделки, то есть сторона, в дальнейшем использующая сервитут, должна компенсировать собственнику участка все расходы и убытки, вызванные отчуждением, а также компенсировать выгоду, которая может быть извлечена из данной земли.

Кроме того, на протяжении всего срока, на который заключается соглашение об обременении, лицо, обладающее сервитутом, несет ответственность за земельный надел и обязуется сохранять доверенную ему собственность в надлежащем виде. Использовать часть территории, на которую распространяется сервитут, можно только с целью, прописанной в официальном соглашении.

Собственник надела, в свою очередь соглашается с тем, что предоставленная в рамках заключенного соглашения территория может беспрепятственно использоваться обладателем территории на условиях, указанных в договоре. Он должен соблюдать установленные граничные точки, а также устранить все препятствия, находящиеся вблизи обремененной части территории, которые могут помешать ее использованию.

В данном случае запрещено:

- Использовать земли не по целевому назначению или выходить за рамки категории;
- Производить действия, ведущие к снижению плодородия почвы;
- Наносить вред экологии;
- Захватывать землю, принадлежащую другим лицам.

Обязательным является соблюдение требований противопожарной и санитарной безопасности.

Если возникла необходимость оформить сервитут на соседний участок, для того чтобы на законных основаниях использовать его в каких-либо целях, обратитесь к владельцу данного надела. Дальнейшие действия необходимо осуществлять в соответствии с инструкцией. Обсудив все условия, при которых будет возможно использовать интересующие земли совместно, стороны должны заключить письменное соглашение, оформленное соответствующим образом, которое одновременно является договором об установлении сервитута.

Стороны прописывают в данном документе все правовые моменты, имеющие для них значение, с целью избежать возникновения

спорных ситуаций, а также для того, чтобы все обязанности, указанные в договоре сервитута соблюдались безукоризненно. Необходимо учесть все нюансы использования земли заранее, чтобы в дальнейшем четко следовать прописанным условиям, не выходя за их рамки.

Зарегистрируйте сервитут в органах государственной власти и внесите сведения об обременении в Росреестр. Для этого необходимо, чтобы договор был составлен в соответствии с образцом и был подписан обеими сторонами.

Зарегистрировать сервитут в соответствующем органе, можно только получив выписку из решения, принятого специальной административной комиссией.

Обратитесь к регистратору, который работает в местном отделении кадастровой палаты или отделе картографии, либо в МФЦ, и подайте пакет бумаг, подтверждающий:

- Личность сторон, заключивших договор;
- Наличие разрешения, выданного администрацией на установление сервитута;
- Факт нахождения в собственности у одной из сторон участка, по поводу которого заключен договор.

При принятии документов выдается расписка с указанием даты, когда будет произведена выдача бумаги, подтверждающей регистрацию сервитута. В большинстве случаев это происходит через 21 день.

При подсчете величины соразмерной платы за установление на определенной территории сервитута должны быть учтены вид обременения, требования владельца земли и решение, которое вынесено соответствующим органом власти.

Участники соглашения могут самостоятельно установить размеры денежной суммы и прописать ее в соответствующем пункте заключаемого договора. Помимо этого, величина может быть отражена в судебном решении.

Если говорить о публичных сервитутах, которые устанавливаются для организации прохода или проезда по конкретной территории, величина соразмерной платы за использование земельного надела может быть зафиксирована в официальных документах, выпущенных органом власти, производят установку обременения.

Действия, производимые органами власти на местах, осуществляются на безвозмездной основе. Оплата производится только в том случае, если для разрешения спорных вопросов стороны воспользуются услугами стороннего юриста.

Для составления договора нужно будет заплатить примерно 5000-10000 рублей. Конкретная цена зависит от региона, где находится надел и квалификации юриста, занимающегося данным вопросом.

При подаче договора в органы, занимающиеся регистрацией подобных сделок, оплатите госпошлину. Ее размер указан в статье 333.33 Налогового кодекса РФ.

С 2015 года за официальную регистрацию сервитута придется отдать:

- Физическим лицам – 2000 рублей;
- Юридическим – 22000 рублей.