

Публичный сервитут на земельный участок



Собственник земельного участка обладает полной способностью осуществлять свои правомочия в отношении него по своему желанию свободно. Однако данные действия не должны ущемлять интересы иных граждан и вредить окружающей среде. Данные ограничения являются единственными, а право собственности находится под охраной и защитой закона. Но на практике нередко складываются непростые ситуации.

Например, собственник осуществляет свои правомочия, не нарушая ничьи интересы, но оказывается, что провести линии электропередач или же подъехать к соседскому участку можно лишь через его земельный участок и никак иначе. В таких случаях на его участок накладывается сервитут, который является обременением.

Наличие сервитута предполагает, что третьи лица, в чьих интересах он был наложен, имеют право пользования недвижимостью в той степени, в которой это будет необходимо для удовлетворения их интересов, если иными законными способами осуществить это не представляется возможным. Владелец же такого участка не теряет своих правомочий в отношении него, в том числе он имеет право продолжать распоряжаться им (например, продать или обменять).

Что значит публичный сервитут на земельный участок?

Под сервитутом понимается законное право на ограниченное пользование чужим имуществом, а именно недвижимым.

Обладателями сервитута являются лица, у которых есть право на

такое пользование, то есть право на сервитут.

Сервитут не будет являться предметом таких сделок, как купля-продажа и залог, а также не может быть передан лицам, у которых не находится в собственности та недвижимость, для использования которой налагается сервитут.

Целью установления сервитута именно публичного является удовлетворение интересов как государства, так и населения. Собственники не утрачивают свои земельные участки при наложении такого сервитута.

В силу земельного законодательства публичный сервитут должен наименьшим образом обременять тот участок, на котором он устанавливается.

В зависимости от срока выделяют 2 вида сервитутов: срочный и постоянный сервитуты.

Публичный сервитут вводится несколькими способами:

1. посредством общественных слушаний;
2. по закону;
3. согласно нормативному акту, принимаемому на региональном или местном уровнях.

Публичные сервитуты могут устанавливаться 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.

Данный перечень содержится в статье 23 ЗК РФ.

Если после наложения публичного сервитута собственник или иной владелец или пользователь, обладающий законными правами, будет испытывать существенные затруднения при пользовании своим участком, он может потребовать соответствующей выплаты.

Если же после наложения публичного сервитута утрачивается возможность использовать земельный участок, собственник имеет право требования выкупа участка наложившим сервитут органом или возмещения причиненных убытков.

Согласно ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» публичный сервитут обязательно должен пройти государственную регистрацию.

Прекращение сервитута осуществляется посредством издания акта, который его отменяет (например, в силу отпадения причин, в соответствии с которыми он был установлен).

Главным отличием публичного сервитута от иных сервитутов является способ его установления, а также цель, для которой он устанавливается.

Если собственник участка для проведения газопровода или иных линий коммуникации заключает соглашение со своим соседом, чтобы задействовать его участок, то здесь налицо обычный сервитут. Если же через определенный жилой район будут

проводиться линий коммуникаций для новой территории, то здесь будет устанавливаться уже не просто обычный сервитут, а публичный.

При установлении срочного сервитута указывается определенный срок его действия, а при установлении постоянного срок не указывается. Данное правило распространяется в соответствии с Земельным Кодексом как на обычные сервитуты, так и на публичные.

Плата за сервитут

Различной является плата за обычный сервитут и за публичный.

Согласно пункту 5 статьи 274 Гражданского Кодекса РФ и пункту 6 статьи 23 Земельного Кодекса РФ собственник участка, который обременен, имеет право требования платы от лиц, удовлетворение чьих интересов осуществляется посредством наложения сервитута. Плата должна быть равноценной и справедливой. Размер и порядок выплаты должен быть указан в соглашении между участниками. Если сервитут устанавливается решением суда, соответствующая плата в этом же решении и может быть определена.

В случае наложения сервитута публичного собственник участка, который обременен, также имеет право требования равноценной платы, только уже от органов государства или местного самоуправления, которые наложили данный сервитут. Однако такая плата допустима лишь в случае существенного затруднения пользования таким участком из-за сервитута. В статье 23 Земельного Кодекса РФ также указано, что размер платы определяется нормативно правовым актом, установившим публичный сервитут.