

Порядок установления и регистрации сервитута на земельный участок Сервитут – это ограниченное право пользования земельным участком, не принадлежащим лицу или лицам на праве собственности. Есть два вида сервитутов: публичный и частный. Публичный сервитут обеспечивает интересы государства, местного самоуправления или местного населения (п. 2 ст. 23 ЗК РФ). Например, попасть на общественный пляж можно только через ваш участок. В таком случае он может быть обременен правом прохода (проезда) к этому пляжу. Этим публичный сервитут отличается от частных сервитутов, которые устанавливаются в интересах конкретных лиц. Например, у вашего участка нет выхода к дороге общего пользования и попасть на нее вы можете только через участок, который находится рядом. В таком случае возникают основания предоставить вам право проезжать по участку вашего соседа. Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком. Как устанавливается частный и публичный сервитут? Частный сервитут можно установить по соглашению сторон или через суд, если собственник соседнего участка не согласен на заключение соглашения (п. 3 ст. 274 ГК РФ). Публичный сервитут может установить исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, если необходимо удовлетворить государственные (муниципальные) интересы или нужды местного населения (п. 2 ст. 23 ЗК РФ). Например, для обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования (пп. 1 п. 4 ст. 23 ЗК РФ). Для установления публичного сервитута исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления принимает соответствующее решение (п. 2 ст. 23 ЗК РФ). Является ли сервитут платным? Собственник участка, обремененного сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком, плата может быть установлена как по соглашению сторон, так и на основании судебного акта в случае недостижения соглашения. Плата за сервитут определяется судом исходя из принципов разумности и соразмерности с учетом характера деятельности сторон, площади и срока установления сервитута, и может иметь как форму единовременного платежа, так и периодических платежей. Размер платы за сервитут должен быть соразмерен той материальной выгоде, которую приобретает собственник земельного участка в результате установления сервитута, компенсируя те ограничения, которые претерпевает собственник земельного участка, обремененного сервитутом. Если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его правообладатель также вправе требовать от установивших его органа государственной власти или органа местного самоуправления соразмерную плату (п. 13 ст. 23 ЗК РФ). Подлежит ли сервитут государственной регистрации? В соответствии с п. 3 ст. 274 Гражданского кодекса, п. 9 ст. 23 Земельного кодекса сервитуты (в том числе публичные) подлежат государственной регистрации. Кто может обратиться за государственной регистрацией сервитута? Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение об установлении публичного сервитута, направляют в орган регистрации прав решение об установлении или о прекращении публичного сервитута и описание местоположения границ публичного сервитута в течение пяти рабочих дней со дня принятия данного решения. Государственная регистрация сервитута осуществляется на основании заявления лица, приобретающего право ограниченного пользования чужой вещью, или

лица, права которого ограничиваются, в том числе в случае, если сведения о месте и об условиях ограниченного пользования чужим объектом недвижимости установлены судебным актом или соглашением об установлении сервитута. Как осуществляются государственная регистрация и государственный кадастровый учет в связи с установлением сервитута? Согласно пункту 4 части 3 статьи 14, части 4 статьи 44 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав в связи с образованием части земельного участка, в отношении которой устанавливается сервитут, осуществляются одновременно. Особенности кадастрового учета при установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности? Согласно пункту 11 части 5 статьи 14 Закона о регистрации в отношении части земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, которая образуется в целях установления применительно к ней сервитута, государственный кадастровый учет осуществляется без одновременной государственной регистрации прав.