

ПРЕСС-РЕЛИЗ

Управление Росреестра по Владимирской области информирует об установлении частного сервитута на земельный участок

Если вы не можете пользоваться своей недвижимостью без использования чужого земельного участка, то на него можно установить частный сервитут. Сервитут - это право лица (лиц) на ограниченное пользование чужими землями. В частности, сервитут может быть нужен: для прохода и проезда через соседний земельный участок; строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линий электропередач (связи), трубопроводов, автомобильных дорог и других линейных объектов; обеспечения водоснабжения и мелиорации.

«Частный сервитут устанавливается 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 могут быть основания предоставить вам право проезжать по земле вашего соседа», - разъясняет заместитель руководителя Управления Александр Киреев.

Вы можете потребовать установления сервитута, если владеете недвижимостью на определенных вещных правах, например: на правах собственности, пожизненного наследуемого владения или постоянного бессрочного пользования (пункты 1, 4 статьи 274 Гражданского Кодекса РФ) (ГК РФ).

Если собственник земельного участка согласен установить частный сервитут, заключите с ним соглашение об этом. Если же договориться не удалось, то для установления сервитута вам нужно обратиться в суд.

При составлении соглашения об установлении частного сервитута целесообразно включить в соглашение следующие условия:

- 1) кадастровый номер земельного участка, в отношении которого предполагается установить сервитут;
- 2) учетный номер части земельного участка, применительно к которой устанавливается сервитут, за исключением ряда случаев, например, если сервитут устанавливается в отношении всего земельного участка;
- 3) сведения о сторонах соглашения;
- 4) цели и основания установления сервитута;
- 5) срок действия сервитута;
- 6) размер платы;

7) права лица, в интересах которого установлен сервитут, осуществлять деятельность, в целях обеспечения которой установлен сервитут;

8) обязанность лица, в интересах которого установлен сервитут, вносить плату;

9) обязанность лица, в интересах которого установлен сервитут, после прекращения сервитута привести участок в состояние согласно разрешенному использованию.

Некоторые из данных условий (например о сроке сервитута, о лице, в пользу которого установлен сервитут) понадобятся для регистрации сервитута в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН).

Условия сервитута должны быть наименее обременительными для использования земельного участка в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием (пункт 8 статьи 23 Земельного Кодекса РФ) (ЗК РФ).

Управление обращает внимание, что обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком (пункт 2 статьи 274 ГК РФ).

«Сервитут сохраняется при разделе, объединении, перераспределении или выделе обремененных участков в отношении образованных участков (пункт 5 статьи 11.8 ЗК РФ). По общему правилу сервитут не прекращается и при переходе прав на обремененный земельный участок (пункт 1 статьи 275 ГК РФ, пункт 6 статьи 23 ЗК РФ)», - отмечает заведующий кафедрой гражданско-правовых дисциплин Владимирского филиала РАНХиГС, кандидат юридических наук Андрей Баринов.

На необходимость государственной регистрации сервитута на земельный участок указано в пункте 3 статьи 274 ГК РФ, пункте 17 статьи 23 ЗК РФ и части 6 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (Закон о регистрации).

За регистрацией сервитута может обратиться одно из следующих лиц (часть 1 статьи 52 Закона о регистрации, пункт 155 Приказа Росреестра от 07.12.2023 № П/0514 «Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости») (Приказ № П/0514):

1) лицо, приобретающее право ограниченного пользования земельным участком. В этом случае будет зарегистрировано вещное право такого лица, а также ограничение права и обременение участка;

2) собственник (лицо, права которого ограничиваются). При этом регистрируются ограничение права и обременение участка.

Если за регистрацией обратятся оба лица, сервитут будет зарегистрирован и как вещное право, и как ограничение, обременение (пункт 155 Приказа № П/0514).

Размер пошлины за государственную регистрацию сервитута составляет (подпункт 31 пункта 1 статьи 333.33 Налогового Кодекса РФ): 6 000 руб. - если сервитут устанавливается в интересах организаций; 1 500 руб. - если сервитут устанавливается в интересах граждан.

Контакты для СМИ

Управление Росреестра по Владимирской области
г. Владимир, ул. Офицерская, д. 33-а
Отдел организации, мониторинга и контроля
(4922) 45-08-29
(4922) 45-08-26