

Омский Росреестр об особенности государственной регистрации сервитутов

В соответствии со статьей 274 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (другого соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования их участками (право на сервитут).

Сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка и подлежит регистрации в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество. В случае не достижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута.

Таким образом, земельный сервитут дает право ограниченного пользования чужим земельным участком.

Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, не препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Стоит отметить, что установление сервитута на участке никак не ограничивает его собственника в правах. Однако суть сервитута сводится к тому факту, что лицо, не являющееся собственником земельного участка, имеет право ограниченного пользования другим земельным участком.

Также факт смены собственника земельного участка никак не прекращает действия сервитута. В соответствии с п. 1 ст. 275 ГК РФ сервитут сохраняется в случае перехода права на земельный участок, обремененный сервитутом, к другому лицу.

Кроме того, собственник участка, обремененного сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от лиц, в

интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком.

Согласно статье 52 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее – Закон о регистрации) 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.

В случае если заключение соглашения об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, допускается при наличии согласия органа государственной власти или органа местного самоуправления, к документам, представляемым для проведения государственной регистрации сервитута, прилагается согласие вышеуказанных органов.

Основные нормы, посвященные сервитутам, публичным сервитутам, содержатся в главе IV Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Публичный сервитут обеспечивает интересы государства, местного самоуправления или местного населения (п. 2 ст. 23 ЗК РФ).

Сервитут может быть установлен решением исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления в целях обеспечения государственных или муниципальных нужд, а также нужд местного населения без изъятия земельных участков (публичный сервитут).

Публичный сервитут может устанавливаться для:

1) прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе;

2) размещения на земельном участке межевых знаков, геодезических пунктов государственных геодезических сетей, гравиметрических пунктов, нивелирных пунктов и подъездов к ним;

3) проведения дренажных работ на земельном участке;

4) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;

5) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;

6) сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;

7) использования земельного участка в целях охоты, рыболовства, аквакультуры (рыбоводства);

8) использования земельного участка в целях, предусмотренных статьей 39.37 ЗК РФ.

Публичный сервитут может быть установлен в отношении одного или нескольких земельных участков и (или) земель.

Обременение земельного участка сервитутом, публичным сервитутом не лишает правообладателя такого земельного участка прав владения, пользования и (или) распоряжения таким земельным участком.

Переход прав на земельный участок, обремененный публичным сервитутом, предоставление обремененного публичным сервитутом земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, гражданам или юридическим лицам не являются основанием для прекращения публичного сервитута и (или) изменения условий его осуществления.

Срок сервитута определяется по соглашению сторон (п. 7 ст. 23 ЗК РФ). Если участок, обременяемый сервитутом, взят в аренду или в безвозмездное пользование у государства или муниципалитета, этот срок не может превышать срок самой аренды (безвозмездного пользования) (п. 4 ст. 39.24 ЗК РФ).

Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.

Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Законом о регистрации за исключением сервитутов, предусмотренных пунктом 4 статьи 39.25 ЗК РФ.

Для установления сервитута по соглашению сторон требуются следующие документы:

- заявление на государственную регистрацию;
- документ – основание для установления сервитута.

При представлении заявления о государственной регистрации посредством личного обращения физическое лицо предъявляет документ, удостоверяющий его личность, а представитель физического лица – также нотариально удостоверенную доверенность, подтверждающую его полномочия, если иное не установлено федеральным законом.

Размер госпошлины составляет: 1500 рублей физического лица и 6000 рублей для юридического лица.

Сервитут считается действительным с момента его регистрации, устанавливается как на бессрочный период, так и на определенный срок.

Прекращение действия сервитута возможно по обоюдному соглашению сторон при исчезновении условий, ставших причиной введения сервитута. В случаях, когда земельный участок, принадлежащий гражданину или юридическому лицу, в результате обременения сервитутом не может использоваться в соответствии с целевым назначением участка, собственник вправе требовать по суду прекращения сервитута.

Публичный сервитут прекращается, в частности, с истечением срока, на который он был установлен.

Если отсутствуют общественные нужды, для которых был установлен публичный сервитут, по общему правилу он также может быть прекращен:

- уполномоченным органом – посредством принятия акта об отмене сервитута (п. 2 ст. 48 ЗК РФ);
- судом (в результате оспаривания решения или бездействия вышеуказанного уполномоченного органа).

Марал Сыздыкова,
специалист-эксперт Омского отдела
Управления Росреестра
по Омской области