(cc) BY

Левинов Александр Геннадьевич
магистрант
ФГБОУ ВО «Калмыцкий государственный
университет им. Б.Б. Городовикова»
г. Элиста, Республика Калмыкия

РЕГИСТРАЦИЯ И СОГЛАШЕНИЕ О СЕРВИТУТЕ

***Аннотация**: в данной статье раскрывается определение понятия «сервитут», рассматриваются его виды, порядок установления и прекращения, а также особенности регистрации. В работе разъясняется порядок заключения Соглашения о сервитуте.*

***Ключевые слова**: законодательство Российской Федерации, гражданско-правовое регулирование, сервитутные отношения, сервитутное право, частный сервитут, публичный сервитут, Соглашение о сервитуте.*

В повседневной хозяйственной деятельности нередко возникают случаи, когда необходимо обеспечить проход и проезд через соседний земельный участок, обеспечить водоснабжение и мелиорацию, прокладку и эксплуатацию линий электропередачи, связи и иных линейных объектов, в частности трубопроводов, а также другие нужды собственника недвижимого имущества. Для решения подобных вопросов законодатель предусмотрел возможность установления сервитута. Сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком, зданием, сооружением и другим недвижимым имуществом. Порядку установления сервитутов в Российской Федерации посвящены статьи 274–277 Гражданского Кодекса РФ и статья 23 Земельного Кодекса РФ. Данные статьи содержат определение сервитута, его виды, порядок установления и прекращения. Различают два вида сервитутов: публичный и частный.

Частный сервитут – сервитут, устанавливаемый по соглашению между конкретными участниками гражданско-правовых отношений, а именно между лицом, требующим установления сервитута в отношении определенного объекта недвижимости и обладателем соответствующего права подобного объекта

недвижимости. В случае если не достигнуто соглашение об установлении или условиях сервитута, спор разрешается судом по иску лица, требующего установление сервитута.

Публичный сервитут – это сервитут, установленный в отношении земельного участка законом или иным нормативным актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения.

Сервитут может быть срочным или постоянным.

В соответствии с пунктом 3 статьи 23 Земельного кодекса Российской Федерации сервитуты могут устанавливаться для:

1) прохода или проезда через земельный участок;

2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;

3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;

4) проведения дренажных работ на земельном участке;

5) забора воды и водопоя;

6) прогона скота через земельный участок;

7) сенокоса или пастьбы скота на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям, обычаям, за исключением таких земельных участков в пределах земель лесного фонда;

8) использования земельного участка в целях охоты, ловли рыбы в расположенном на земельном участке замкнутом водоеме, сбора дикорастущих растений в установленные сроки и в установленном порядке;

9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;

10) свободного доступа к прибрежной полосе.

Сервитут подлежит обязательной государственной регистрации в соответствии с нормами, установленными Федеральным Законом от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (Закон о регистрации). Согласно статьи 27 Закона о регистрации государственная регистрация сервитута проводится в Едином государственном реестре прав на основании заявления собственника недвижимого имущества или лица, в пользу которого установлен сервитут, при наличии у последнего соглашения о сервитуте. Сервитут вступает в силу после его регистрации в Едином государственном реестре прав. Также, государственной регистрации подлежат и прекращения сервитутов.

Для государственной регистрации сервитута необходимыми документами являются:

– заявление собственника о государственной регистрации сервитута или заявление лица, в пользу которого установлен сервитут (в случае установления публичного сервитута заявление о регистрации подается органом государственной власти или органом местного самоуправления, его установившим);

– документ, подтверждающий оплату государственной пошлины за регистрацию в установленных законодательством размерах;

– документ, удостоверяющий личность заявителя или его представителя;

– документ, свидетельствующий об установлении сервитута. Таким документом может быть: соглашение (договор) лиц об установлении частного сервитута, копия распорядительного акта соответствующего государственного органа об установлении публичного сервитута или судебное решение об установлении сервитута;

– учредительные документы правообладателя сервитута (если это юридическое лицо) и учредительные документы юридического лица, на основании соглашения с которым сервитут установлен (если речь идет о частном сервитуте);

– документы, подтверждающие полномочия руководителей юридических лиц на подписание соответствующих документов;

– документы, описывающие земельный участок или иной объект недвижимого имущества, в отношении которого установлен сервитут (кадастровый план или кадастровый паспорт земельного участка, технический паспорт или кадастровый паспорт иного объекта недвижимости);

– иные необходимые для проведения регистрации документы.

При этом в силу требований статьи 6 и статьи 13 Закона «О регистрации» государственная регистрация сервитута возможна только при наличии в Едином государственном реестре прав записей о государственной регистрации права на объект недвижимого имущества, обременяемый сервитутом.

Соглашение о сервитуте – договор, заключенный между лицом, требующим установления сервитута (собственником земельного участка, обладателем права постоянного (бессрочного) пользования, обладателем права пожизненного наследуемого владения на земельный участок, собственником иного объекта недвижимости), и собственником соседнего земельного участка или иного объекта недвижимости, а в необходимых случаях – собственником другого земельного участка (соседнего участка). Соглашением о сервитуте может быть предусмотрена обязанность лица, в интересах которого сервитут установлен, по выплате лицу, земельный участок которого обременен сервитутом, соразмерной платы за сервитут, а также может быть установлен размер данной платы.

Соглашение об установлении частного сервитута должно содержать:

– сведения о сторонах соглашения;

– сведения об объекте недвижимого имущества, обременяемом сервитутом (наименование, назначение, местоположение, площадь, кадастровый номер);

– цели и задачи установления сервитута;

– сфера действия сервитута;

– срок действия сервитута;

– размер платы за сервитут и порядок ее внесения (в случае ее установления);

– иные права и обязанности сторон.

В случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута, спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута.

В случае, если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка собственником или приводит к существенным затруднениям в его использовании, собственник земельного участка вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением органом государственной власти или органом местного самоуправления, установившими публичный сервитут, убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

В том же случае, если, если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от органа государственной власти или органа местного самоуправления, установивших публичный сервитут, соразмерную плату.

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

Арендатор одного земельного участка не может обратиться к арендатору смежного участка с требованием установить сервитут. Однако в данном случае, арендатор может требовать от арендодателя устранения препятствий в пользовании арендованным имуществом, а также требовать устранения нарушения своего права, не связанного с лишением владения. Сервитут может быть установлен как по соглашению собственников недвижимости, так и на основании решения суда.

Сервитут сохраняется в случае перехода прав на земельный участок, который обременен этим сервитутом, к другому лицу.

При этом сервитут не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, залога и не может передаваться каким-либо способом лицам, не яв-

ляющимся собственниками недвижимого имущества, для обеспечения использования которого сервитут установлен.

Список литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая (в ред. Федерального закона от 06.12.2007 №333-ФЗ).

2. Земельный кодекс Российской Федерации. Федеральный закон от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ (с изм. и доп. от 31 декабря 2005 г. // Собрание законодательства РФ. – 2001. – №44. – Ст. 4147.

3. Федеральный закон от 21.07.1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Собрание законодательства РФ. – 1997. – №30. – Ст. 3594.

4. Гражданское право: Учебник: В 3 т. Т. 1. – 6-е изд., перераб. и доп. / Отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. – М.: ТК Велби; Проспект, 2003.

5. Как зарегистрировать сервитут [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.vrn.kp.ru/daily/25924/2875416/