

## **КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ПО МУРМАНСКОЙ ОБЛАСТИ ИНФОРМИРУЕТ**

---

### **ОБ УСТАНОВЛЕНИИ ЧАСТНОГО СЕРВИТУТА**

#### **Что такое сервитут?**

Сервитут – это право лица (лиц) на ограниченное пользование чужим земельным участком.

Существует два вида сервитута: публичный и частный.

Публичный сервитут обеспечивает интересы государства, органов местного самоуправления или местного населения, которые заключаются в использовании части собственности других лиц для блага общества. Например, если попасть на общественный пляж, к роднику или иному социально значимому объекту можно только через ваш участок, он может быть обременен правом прохода или проезда к этим объектам.

Частный сервитут – когда проход и проезд к вашему участку возможен только через соседний участок.

#### **Зачем нужен частный сервитут?**

- для индивидуального доступа к жилищу, когда проход или проезд возможен только через соседний земельный участок.
- для обеспечения водоснабжения.
- для строительства, реконструкции и эксплуатации линий электропередач (связи), трубопроводов, автомобильных дорог и других линейных объектов;
- для обеспечения других нужд землевладельца.

Таким образом, ограничение на объект недвижимости устанавливается в интересах конкретных лиц.

### **Как заключить соглашение о частном сервитуте?**

Как правило, частный сервитут устанавливается по добровольному соглашению сторон или по судебному решению, если собственник соседнего участка не согласен на заключение соглашения. Предоставление сервитута на земельный участок требует документального оформления. В этом заинтересован, в первую очередь, будущий обладатель сервитута.

Прежде чем заключать такое соглашение, необходимо определить местоположение границ земельного участка, в пределах которых регистрируется ограничение (обременение) в виде частного сервитута. Если сервитут будет установлен на часть земельного участка, и она не состоит на кадастровом учете как часть земельного участка, то необходимо выполнить кадастровые работы (межевание) по образованию такой части. Если же сервитут будет установлен на весь земельный участок, и он состоит на кадастровом учете, то проведение кадастровых работ не требуется.

Чтобы оформить межевой план, содержащий необходимые для государственного кадастрового учета сведения о части земельного участка, в отношении которой устанавливается частный сервитут, необходимо обратиться к кадастровому инженеру.

Если собственник земельного участка согласен установить частный сервитут, нужно заключить с ним соглашение о сервитуте с указанием:

- кадастрового номера земельного участка, в отношении которого устанавливается сервитут;
- сведений о сторонах соглашения с паспортными данными;
- цели и основания установления сервитута;
- срока действия сервитута (если сервитут не бессрочный);
- размера платы (если сервитут устанавливается за плату);

- прав и обязанностей сторон соглашения, в том числе вашей обязанности после прекращения сервитута привести участок в состояние согласно разрешенному использованию (например, при прокладке коммуникаций засыпать траншею и восстановить плодородный слой почвы и т. д.).

**Важно!** Размер платы за частный сервитут определяется сторонами соглашения об установлении сервитута. Если соглашение не достигнуто – в судебном порядке. Как правило, размер платы зависит от множества факторов, поэтому для его определения целесообразно обратиться к специалисту (оценщику).

### **Регистрация частного сервитута**

Частный сервитут подлежит государственной регистрации в Росреестре. Для этого участникам заключенного соглашения, либо одному из них, необходимо обратиться в МФЦ с необходимым пакетом документов и заявлением на государственный кадастровый учет в связи с образованием части земельного участка и государственную регистрацию прав в виде ограничения (обременения) части земельного участка, в отношении которой устанавливается сервитут.

Однако в случае заключения соглашения об установлении сервитута сроком до трех лет, законом допускается установление сервитута в отношении части такого земельного участка без проведения кадастровых работ (межевания), без осуществления государственного кадастрового учета указанной части земельного участка и без государственной регистрации ограничения (обременения), возникающего в связи с установлением данного сервитута. В этом случае граница действия сервитута определяется в соответствии с прилагаемой к соглашению об установлении сервитута схемой границ сервитута на кадастровом плане территории.

После принятия государственным регистратором положительного решения заявителю выдается выписка из ЕГРН, содержащая обременения, наложенные на данную территорию.

**Важно!** Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком.

---