**Кадастровая палата по РТ разъясняет особенности сервитута**

В современном мире мы сталкиваемся с ситуациями, решение которых требует особого подхода и тонкого законодательного регулирования. Например, приобрели землю, построили на нем дом, а коммуникации к этому дому невозможно подвести: мешает соседний участок.

Круг таких случаев достаточно широк: необходимость обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, подъезда (подхода) к пунктам государственной геодезической сети и их охранным зонам, а также других нужд собственника недвижимого имущества. В этих случаях устанавливается сервитут.

«Законодательство определяет **сервитут** как частичное, либо ограниченное право использования чужого земельного участка для личных или общественных целей, основой которого является соглашение между сторонами. С точки зрения закона, сервитут – это сделка, предметом которой выступает передача ограниченных прав пользования от одного собственника – другому», – *отмечает эксперт Кадастровой палаты по РТ* **Анна Кайнова.**

В зависимости от ситуаций сервитуты делятся на: частный и публичный.

**Частный сервитут** – соглашение, заключенное между двумя физическими лицами (на практике – соседями), об ограниченном использовании соседнего участка земли для индивидуального доступа к жилищу (проезд, проход и т.д.); для подведения коммуникаций к дому; для прокладки теле- и электрокоммуникационных сетей и т.п.

**Публичный сервитут** – волеизъявление населения, органов местного самоуправления или государственного управления использовать часть собственности других лиц для блага общества. Это делается в целях: доступности транспортной инфраструктуры; выполнения геодезических изысканий или работ по мелиорации; свободного доступа к прибрежной территории; размещения межевых меток (знаков) и т.д. Например, если попасть на общественный пляж, к роднику или иному социально значимому объекту можно только через ваш участок, он может быть обременен правом прохода (проезда) к этим объектам.

В зависимости от временных рамок сервитуты бывают срочные – с указанием конкретного временного промежутка, и бессрочные – без ограничения по времени.

Порядок установления сервитута и его прекращения регламентируется гражданским законодательством и аналогичными нормативами земельного законодательства. Следует учесть, что право на ограниченное использование чужого земельного участка устанавливается в следующих случаях: по письменному соглашению между правообладателем земельного участка и лицом, в пользу которого устанавливается сервитут; при возникновении спорной ситуации, по решению судебного органа; по решению уполномоченного органа государственной власти или органа местного самоуправления.

Частный сервитут подлежит государственной регистрации в Росреестре. Такая регистрация осуществляется в отношении учтенной части земельного участка, либо одновременно с государственным кадастровым учетом такой части. Для этого участникам заключенного соглашения, либо одному из них, необходимо обратиться в МФЦ с соответствующим пакетом документов. После принятия государственным регистратором положительного решения, заявителю выдается выписка из ЕГРН, содержащая  обременения, наложенные на данную территорию.

Публичный сервитут государственной регистрации не подлежит, однако сведения о нем подлежат включению в реестр недвижимости. Для этого уполномоченный орган, принявший решение об установлении публичного сервитута, направляет соответствующий комплект документов в орган регистрации прав. Далее с правообладателями земельных участков, в отношении которых установлено право ограниченного пользования, заключаются соглашения.

Продажа собственником участка другому лицу не может быть основанием для прекращения сервитута: право на сервитут в данном случае сохраняется и переходит к новому владельцу земли.

Установление сервитута – необходимость, являющаяся порой единственным возможным решением вопросов владельцев земельных участков. Прекращение сервитута возможно по истечении срока его установления; по соглашению сторон, если отпала необходимость в установленном ограничении; по решению уполномоченного органа (в отношении публичного сервитута); либо на основании решения суда.

⠀⠀⠀

⠀⠀⠀