****

**КП разъяснила правила установления частного сервитута**

**Представим: вы приобрели земельный участок, построили дом. Пришло время провести электричество и воду – и вдруг проблема. Коммуникации можно провести только через соседний участок. Решение - установление сервитута. Кадастровая палата рассказала волгоградцам, что это, как заключить соглашение о частном сервитуте и как его зарегистрировать.**

**Что такое сервитут?**

Сервитут – это право лица (лиц) на ограниченное пользование чужим земельным участком. Существует два вида сервитута: публичный и частный.

Публичный сервитут устанавливается в целях обеспечения государственных или муниципальных нужд, а также нужд местного населения без изъятия земельных участков. Например, если попасть к водоему общественного пользования и его береговой полосе, 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, установлены ли границы земельного участка, в пределах которых регистрируется ограничение (обременение) в виде частного сервитута. Если сервитут будет установлен на часть земельного участка, и она не стоит 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 стоит на кадастровом учете, то проведение кадастровых работ не требуется.

Чтобы оформить межевой план, содержащий необходимые для государственного кадастрового учета сведения о части земельного участка, которая образуется в целях установления применительно к ней сервитута, 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 – то вопрос об установлении сервитута решается 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 нужно зарегистрировать в Росреестре. Для этого участникам заключенного соглашения (или одному из них), необходимо обратиться в МФЦ с заявлением о государственном кадастровом учете в связи с образованием части земельного участка и государственной регистрации прав в виде ограничения (обременения) части земельного участка, приложив к нему необходимый пакет документов.

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.

Когда государственный регистратор примет положительное решение, заявителю будет выдана 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.

Ответственный за взаимодействие

Кадастровой палаты

по Волгоградской области

со средствами массовой информации Елена Золотарева