**Кадастровая палата разъясняет: что такое земельный сервитут и для чего он нужен?**

**Представим: вы приобрели земельный участок, построили дом. Пришло время провести электричество и воду – и вдруг проблема. Коммуникации не подвести – мешает соседний участок. Проблему решит установление сервитута. Эксперты Кадастровой палаты рассказали, какие виды сервитутов существуют, чем они отличаются, как заключить соглашение о частном сервитуте.**

**Что такое сервитут?**

Сервитут – это право на ограниченное пользование чужим земельным участком. Существует два вида сервитута: публичный и частный. Первый вид устанавливается в целях обеспечения государственных или муниципальных нужд, а также потребностей 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 или проезд к вашему участку и жилищу возможен только через соседний земельный участок. Он может потребоваться в различных ситуациях, например, для обеспечения водоснабжения, для строительства, реконструкции и эксплуатации линий электропередач (связи), трубопроводов, автомобильных дорог и других линейных объектов. Таким образом, ограничение на объект недвижимости при регистрации частного сервитута устанавливается в интересах конкретных лиц.

**В каком порядке может быть установлен частный сервитут?**

Как правило, частный сервитут устанавливается по добровольному соглашению сторон или по судебному решению из-за несогласия соседа. Предоставление права ограниченного пользования на чужой участок требует документального оформления. В этом заинтересован, в первую очередь, будущий обладатель сервитута.

Перед заключением соглашения, стоит убедиться, что границы земельного участка, на одной из частей которого планируется зарегистрировать ограничение или обременение в виде частного сервитута, точно установлены. Если нет, а пользоваться таким правом вы намерены более трёх лет, то сначала необходимо провести межевание. Это нужно и для образования нужной вам части в качестве самостоятельного объекта, и для дальнейшей постановки его на кадастровый учёт. Выполнить работы по межеванию поможет кадастровый инженер, к услугам которого потребуется обратиться. По итогам процедуры он обязан оформить межевой план.

Если же вы собираетесь прибегать к праву ограниченного пользования частью чужой земли менее трёх лет, закон разрешает обойтись без межевания. А также без кадастрового учёта данной части и регистрации сервитута. В этом случае граница его действия определяется в строгом соответствии со схемой на кадастровом плане территории, прилагаемом к соглашению.

Кстати, не требуется проведение межевания и в ситуации, когда сервитут планируется установить на весь земельный участок, ранее поставленный на кадастровый учёт.

**Как заключить соглашение о частном сервитуте?**

Если ваш сосед согласен на установление сервитута, нужно заключить с ним соглашение, указав в нём: кадастровый номер земельного участка, сведения о сторонах соглашения с паспортными данными, цели и основания предоставления сервитута, а также его срок действия (если сервитут не бессрочный) и размер оплаты (если сервитут устанавливается за плату).

**Важно!** Решение о величине платы за частный сервитут принимается сторонами соглашения. Если договорённости не достигнуты, то вопрос рассматривается в судебном порядке. Как правило, размер оплаты зависит от множества факторов, поэтому для его определения целесообразно обратиться к специалисту-оценщику.

Кроме того, в соглашении должны быть обозначены права и обязанности обеих сторон. В том числе требования к вам после прекращения сервитута – привести участок в состояние, которое соответствует виду его разрешенного использования. К примеру, после прокладки коммуникаций вы должны засыпать траншею и восстановить плодородный слой почвы.

**Регистрация частного сервитута**

Для регистрации частного сервитута участникам соглашения (или одному из них) нужно обратиться в ближайший офис МФЦ. Здесь предстоит подать заявление о государственном кадастровом учёте в связи с образованием части земельного участка и государственной регистрации прав в виде ограничения (обременения) части земельного участка, приложив необходимый пакет документов.

Когда государственный регистратор примет положительное решение, заявителю будет выдана выписка из ЕГРН. В этом документе помимо другой информации обязательно указываются сведения об ограничениях, наложенных на данную территорию. Но важно знать: обременение земельного участка сервитутом не лишает его основного собственника прав владения, пользования и распоряжения этим участком.