Что такое земельный сервитут и как он устанавливается?

Земельный сервитут дает право ограниченного пользования чужим земельным участком. Сервитут устанавливается по соглашению сторон или через суд. Публичный сервитут устанавливается нормативным правовым актом для обеспечения государственных нужд.

Земельный сервитут устанавливается, например, для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, не препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием. Кроме того, сервитут может потребоваться для других нужд собственника недвижимого имущества (абз. 2 п. 1 ст. 274 ГК РФ; п. 1 ст. 23, ст. 39.23 ЗК РФ).

Обычно сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником (правообладателем) соседнего участка.

Соглашение оформляется письменно. Сервитут, установленный соглашением, подлежит обязательной государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости. Без регистрации сервитут нельзя считать установленным. Исключение составляют земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, если срок установления сервитута в отношении такого участка не превышает трех лет (п. 1 ст. 131, п. 3 ст. 274 ГК РФ; п. 17 ст. 23, п. 1 ст. 39.24, п. 4 ст. 39.25 ЗК РФ; ст. 52 Закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ).

Если достичь соглашения об установлении или условиях сервитута не удалось, установить его можно только в судебном порядке (п. 3 ст. 274 ГК РФ).

Сервитут может быть установлен, только если отсутствует иная возможность для удовлетворения нужд лица, в пользу которого устанавливается сервитут, а собственник земельного участка, обремененного сервитутом, не лишится возможности использовать его по назначению (п. п. 7, 8 Обзора, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017).

Сервитут, установленный на основании судебного решения, также должен быть зарегистрирован в Едином государственном реестре недвижимости (ч. 1 ст. 52 Закона №218-ФЗ).

Помощник прокурора Беловского района Пронина Н.В.