**Сервитут**

Многие владельцы земельных участков сталкивались с ситуацией, когда для подведения коммуникаций необходимо затронуть соседний участок или муниципальные службы для проведения работ просят предоставить доступ к участку. Защитить свои права поможет установление сервитута.

Сервитут – это право лица (лиц) на ограниченное пользование чужим земельным участком. Сервитут является вещным правом, а также выступает в качестве обременения земли, однако не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения.

Существует два вида сервитута:

1. Публичный сервитут. Он устанавливается в интересах государства, муниципалитета или 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.

2. Сервитут. Он устанавливается в интересах конкретных лиц. Например, если проход на ваш участок возможен только через участок соседа. Или, если для подведения коммуникаций к вашему участку, необходимо перекопать соседний участок, с соседом нужно заключить соглашение о сервитуте.

Сервитут и публичный сервитут имеют разную правовую природу:

- сервитут, как вещное право, а также как ограничение прав и обременение недвижимого имущества подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в реестре прав на недвижимость ЕГРН;

- при установлении публичного сервитута определяются границы его действия, включая ограничения по использованию земельных участков, находящихся в таких границах; сведения о границах публичного сервитута вносятся в реестр границ ЕГРН; при внесении сведений о публичном сервитуте в реестре границ ЕГРН указывается в том числе цель и сроки публичного сервитута; в сведениях ЕГРН о земельном участке указывается, что он полностью или частично расположен в границах публичного сервитута.

Публичный сервитут устанавливается решением исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления в целях обеспечения государственных или муниципальных нужд, а также нужд местного населения без изъятия земельных участков.

При этом необходимо отметить, что порядок установления публичного сервитута в целях, предусмотренных пунктом 4 статьи 23 ЗК РФ (например, для прохода или проезда через земельный участок) и не указанных в статье 39.37 ЗК РФ, федеральным законодательством не определен.

В отсутствие порядка установления публичного сервитута в целях, указанных в пункте 4 статьи 23 ЗК РФ и не указанных в статье 39.37 ЗК РФ, на федеральном уровне, порядок и условия установления публичного сервитута в указанных случаях могут быть установлены нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации.

Относительно установления публичного сервитута для использования земельного участка в целях, предусмотренных статьей 39.37 ЗК РФ.

Публичный сервитут устанавливается решением уполномоченного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления, предусмотренных статьей 39.38 ЗК РФ, на основании ходатайства об установлении публичного сервитута.

Публичный сервитут может быть установлен на срок, определенный решением об его установлении, с учетом ограничений, предусмотренных статьей 39.45 ЗК РФ. Например, на время дорожных строительных работ на участке могут расположить строительные материалы и временные постройки.

После установления публичного сервитута в течение 5 рабочих дней орган государственный власти или орган местного самоуправления, принявший решение об установлении публичного сервитута, направляет копию такого решения в орган регистрации прав.

Орган регистрации прав при внесении в ЕГРН сведений о публичном сервитуте в том числе определяет перечень земельных участков, ограничения в использовании которых установлены в связи с установлением такого публичного сервитута.

В течение 5 рабочих дней со дня принятия решения об установлении публичного сервитута орган, принявший такое решение, обязан направить копию решения правообладателям земельных участков, полностью или частично расположенных в границах публичного сервитута.

Для осуществления публичного сервитута на участке заключается письменное соглашение между его обладателем и собственником земельного участка, находящегося в частной собственности, или арендатором, землепользователем, землевладельцем участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в отношении которых установлен публичный сервитут.