****

**Управление Росреестра по Республике Адыгея**

**Порядок установления и регистрации сервитута на земельный участок**

***Сервитут*** – это ограниченное право пользования земельным участком, не принадлежащим лицу или лицам на праве собственности.

Есть два вида сервитутов: публичный и частный. Публичный сервитут обеспечивает интересы государства, местного самоуправления или местного населения (п. 2 ст. 23 ЗК РФ). Например, попасть на общественный пляж можно только через ваш участок. В таком случае он может быть обременен правом прохода (проезда) к этому пляжу.

Этим публичный сервитут отличается от частных сервитутов, которые устанавливаются в интересах конкретных лиц. Например, у вашего участка нет выхода к дороге общего пользования и попасть на нее вы можете только через участок, который находится рядом. В таком случае возникают основания предоставить вам право проезжать по участку вашего соседа.

Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком.

***Как устанавливается частный и публичный сервитут?***

***Частный сервитут*** можно установить по соглашению сторон или через суд, если собственник соседнего участка не согласен на заключение соглашения (п. 3 ст. 274 ГК РФ).

***Публичный сервитут*** может установить исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, если необходимо удовлетворить государственные (муниципальные) интересы или нужды местного населения (п. 2 ст. 23 ЗК РФ). Например, для обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования (пп. 1 п. 4 ст. 23 ЗК РФ).

Для установления публичного сервитута исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления принимает соответствующее решение (п. 2 ст. 23 ЗК РФ).

***Является ли сервитут платным?***

Собственник участка, обремененного сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком, плата может быть установлена как по соглашению сторон, так и на основании судебного акта в случае недостижения соглашения.

Плата за сервитут определяется судом исходя из принципов разумности и соразмерности с учетом характера деятельности сторон, площади и срока установления сервитута, и может иметь как форму единовременного платежа, так и периодических платежей.

Размер платы за сервитут должен быть соразмерен той материальной выгоде, которую приобретает собственник земельного участка в результате установления сервитута, компенсируя те ограничения, которые претерпевает собственник земельного участка, обремененного сервитутом.

Если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его правообладатель также вправе требовать от установивших его органа государственной власти или органа местного самоуправления соразмерную плату (п. 13 ст. 23 ЗК РФ).

***Подлежит ли сервитут государственной регистрации?***

В соответствии с п. 3 ст. 274 Гражданского кодекса, п. 9 с. 23 Земельного кодекса сервитуты (в том числе публичные) подлежат государственной регистрации.

***Кто может обратиться за государственной регистрацией сервитута?***

Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение об установлении публичного сервитута, направляют в орган регистрации прав решение об установлении или о прекращении публичного сервитута и описание местоположения границ публичного сервитута в течение пяти рабочих дней со дня принятия данного решения.

Государственная регистрация сервитута осуществляется на основании заявления лица, приобретающего право ограниченного пользования чужой вещью, или лица, права которого ограничиваются, в том числе в случае, если сведения о месте и об условиях ограниченного пользования чужим объектом недвижимости установлены судебным актом или соглашением об установлении сервитута.

***Как осуществляются государственная регистрация и государственный кадастровый учет в связи с установлением сервитута?***

Согласно пункту 4 части 3 статьи 14, части 4 статьи 44 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав в связи с образованием части земельного участка, в отношении которой устанавливается сервитут, осуществляются одновременно.

***Особенности кадастрового учета при установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности?***

Согласно пункту 11 части 5 статьи 14 Закона о регистрации в отношении части земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, которая образуется в целях установления применительно к ней сервитута, государственный кадастровый учет осуществляется без одновременной государственной регистрации прав.