**Как установить сервитут?**

Не можете пройти к своему участку кроме, как через участок соседа, или подвести коммуникации к своему дому? Хотите пользоваться природным источником, который расположен на земельном участке, находящемся в собственности частного лица? Выход есть – сервитут.

Сервитут - это разрешение на пользование земельным участком, которое предоставляется лицам, не имеющим на него права.

С юридической точки зрения, сервитут - это обременение, налагаемое на земельный участок, которое заключается в праве лица (лиц) на ограниченное пользование чужими землями или чужими земельными участками (статья 274 ГК РФ).

Сервитут устанавливается на условиях, как можно менее обременительных для использования земельного участка, в отношении которого он установлен.

Земельный участок, в отношении которого устанавливается сервитут, должен быть поставлен на кадастровый учет.

Сервитут на земельный участок может быть установлен несколькими способами:

* по договоренности сторон (на основании соглашения об установлении сервитута);
* на основании судебного решения;
* в порядке, установленном законом, на основании соответствующего решения органа государственной власти или органа местного самоуправления.

По общему правилу сервитут не прекращается и при переходе прав на обремененный земельный участок.

В зависимости от оснований возникновения сервитут может быть частным или публичным, срочным или бессрочным, платным или бесплатным.

*Частный сервитут* устанавливается в интересах конкретных лиц на основании соглашения между владельцем земли и заинтересованным лицом.

По общему правилу собственник участка, обремененного частным сервитутом, может требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых данный сервитут установлен. Собственник может согласиться и на безвозмездный сервитут.

Срок частного сервитута определяется по соглашению сторон.

Если соглашение о сервитуте не достигнуто или имеются разногласия по его условиям, понадобится обратиться в суд. Суд установит сервитут, только если без него Вы не сможете пользоваться своей недвижимостью и если это не помешает собственнику обремененного участка использовать его согласно разрешенному использованию. Если сервитут устанавливает суд, то он определяет его условия, в том числе плату и условия перехода к иному лицу при отчуждении.

*Публичный сервитут* устанавливается в интересах государства или местного населения на основании соответствующего решения органа государственной власти или органа местного самоуправления. Например, он может быть установлен для обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования.

Если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, собственник также вправе требовать от органа государственной власти или органа местного самоуправления соразмерную плату.

Срок публичного сервитута определяется уполномоченным органом и указывается в решении о его установлении.

Независимо от формы образования, сервитут должен быть зарегистрирован в ЕГРН.

Государственная регистрация сервитута осуществляется Росреестром по заявлению одной из сторон:

* правообладателя недвижимости;
* сторон соглашения;
* по требованию пристава-исполнителя (в случае наличия решения суда).

Если правообладатель не являлся заявителем, то он уведомляется Росреестром о регистрации сервитута в течение 5 рабочих дней со дня проведения регистрации.