

29. Сервитута на земельные участки

Сервитут, или ограниченное право пользования одним или несколькими чужими (соседними) земельными участками, так же, как и иные формы пользования землей, является вещным правом и регламентируется в ст. 23 Земельного кодекса Российской Федерации, ст.ст. 274—278 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Выделяют два вида сервитута: частный и пуб-личный.

В соответствии с п. 1 ст. 274 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях — и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута).

Частный сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственника недвижимого имущества (ч. 2 п. 1 ст. 274 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно п. 2 ст. 23 Земельного кодекса Российской Федерации публичный сервитут устанавливается на основании закона или иного нормативно-правового акта Российской Федерации, субъекта Российской Федерации либо органов местного самоуправления и учреждается без непосредственного изъятия земельного участка.

По времени действия публичный сервитут может быть срочным или постоянным и должен быть зарегистрирован органами государственной власти.

Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, имеют право на судебную защиту своих прав и законных интересов в отношении принадлежащего им земельного участка.

Публичные сервитуты могут устанавливаться для следующих целей:

- проход или проезд через земельный участок;
- размещение на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- использование земельного участка в целях ремонта
- коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- проведение дренажных работ на земельном участке;
- забор воды и водопой;
- прогон скота через земельный участок;
- сенокос или пастьба скота на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям, обычаям, за исключением таких земельных участков в пределах земель лесного фонда;
- использование земельного участка в целях охоты, ловли рыбы в расположенном на земельном участке замкнутом водоеме, сбора дикорастущих растений в установленные сроки и в установленном порядке;

— временное пользование земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;

— свободный доступ к прибрежной полосе. На уровне субъектов Российской Федерации могут устанавливаться дополнительные основания для установления публичного сервитута — права государственных органов и органов местного самоуправления ограниченного пользования чужими земельными участками.

В случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута.

Сервитут может быть установлен также в интересах и по требованию лица, которому участок предоставлен на праве пожизненного наследуемого владения или праве постоянного пользования.

Собственник участка, обремененного сервитутом, вправе требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком.

В соответствии со ст. 275 Гражданского кодекса Российской Федерации сервитут сохраняется в случае перехода прав на земельный участок, который обременен этим сервитутом, к другому лицу.