КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА
ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Кадастровая палата разъяснила волгоградцам правила установления частного сервитута

Представим: вы приобрели земельный участок, построили дом. Пришло время провести электричество и воду – и вдруг проблема. Коммуникации можно провести только через соседний участок. Решение - установление сервитута. Кадастровая палата рассказала волгоградцам, что это, как заключить соглашение о частном сервитуте и как его зарегистрировать.

Что такое сервитут?

Сервитут – это право лица (лиц) на ограниченное пользование чужим земельным участком. Существует два вида сервитута: публичный и частный.

Публичный сервитут устанавливается в целях обеспечения государственных или муниципальных нужд, а также нужд 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.

Частный сервитут – когда проход и проезд к вашему участку возможен только через соседний участок.

Зачем нужен частный сервитут?

- для индивидуального доступа к жилищу, когда проход или проезд возможен только через соседний земельный участок.
- для обеспечения водоснабжения.
- для строительства, реконструкции и эксплуатации линий электропередач (связи), трубопроводов, автомобильных дорог и других линейных объектов;
- для обеспечения других нужд землевладельца.

Таким образом, ограничение на объект недвижимости устанавливается в интересах конкретных лиц.

Как заключить соглашение о частном сервитуте?

Как правило, частный сервитут устанавливается по добровольному соглашению сторон или по судебному решению, если собственник соседнего участка не согласен на заключение соглашения. Предоставление сервитута на земельный участок требует документального оформления. В этом заинтересован, в первую очередь, будущий обладатель сервитута.

Прежде чем заключать такое соглашение, необходимо определить, установлены ли границы земельного участка, в пределах которых регистрируется ограничение (обременение) в виде частного сервитута. Если сервитут будет установлен на часть земельного участка, и она не стоит на кадастровом учете как часть земельного участка, то необходимо выполнить кадастровые работы (межевание) по образованию такой части. Если же сервитут будет установлен на весь земельный участок, и он стоит на кадастровом учете, то проведение кадастровых работ не требуется.

Чтобы оформить межевой план, содержащий необходимые для государственного кадастрового учета сведения о части земельного участка, которая образуется в целях установления применительно к ней сервитута, необходимо обратиться к кадастровому инженеру.

Если собственник земельного участка согласен установить частный сервитут, нужно заключить с ним соглашение о сервитуте с указанием:

- кадастрового номера земельного участка, в отношении которого устанавливается сервитут;
- сведений о сторонах соглашения с паспортными данными;
- цели и основания установления сервитута;
- срока действия сервитута (если сервитут не бессрочный);
- размера платы (если сервитут устанавливается за плату);
- прав и обязанностей сторон соглашения, в том числе вашей обязанности после прекращения сервитута привести участок в состояние согласно разрешенному использованию (например, при прокладке коммуникаций засыпать траншею и восстановить плодородный слой почвы и т. д.).

Важно! Размер платы за частный сервитут определяется сторонами соглашения об установлении сервитута. Если соглашение не достигнуто – то вопрос об установлении сервитута решается в судебном порядке. Как правило, размер платы зависит от множества факторов, поэтому для его определения целесообразно обратиться к специалисту (оценщику).

Регистрация частного сервитута

Частный сервитут нужно зарегистрировать в Росреестре. Для этого участникам заключенного соглашения (или одному из них), необходимо обратиться в МФЦ с заявлением о государственном кадастровом учете в связи с образованием части земельного участка и государственной регистрации прав в виде ограничения (обременения) части земельного участка, приложив к нему необходимый пакет документов.

Однако в случае заключения соглашения об установлении сервитута сроком до трех лет, законом допускается установление сервитута в отношении части такого земельного участка без проведения кадастровых работ (межевания), без осуществления государственного кадастрового учета указанной части земельного участка и без государственной регистрации ограничения (обременения), возникающего в связи с установлением данного сервитута. В этом случае граница действия сервитута определяется в соответствии с прилагаемой к соглашению об установлении сервитута схемой границ сервитута на кадастровом плане территории.

Когда государственный регистратор примет положительное решение, заявителю будет выдана выписка из ЕГРН, содержащая обременения, наложенные на данную территорию.

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

Средний срок предоставления сведений из ЕГРН для волгоградцев сократился на треть

Средний фактический срок предоставления сведений из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) в 2020 году сократился на треть, по сравнению с предыдущим годом, и составил два дня. Более 1,3 млн сведений ЕГРН было предоставлено Кадастровой палатой по Волгоградской области за восемь месяцев 2020 года.

Подать запрос на получение сведений из ЕГРН можно несколькими способами: подав заявление через МФЦ, почтовым отправлением с объявленной ценностью при его пересылке, описью вложения и уведомлением о вручении, а также через Интернет с помощью специализированных электронных сервисов.

При подаче документов через сеть многофункциональных центров срок госуслуги увеличивается до пяти рабочих дней.

«Недвижимость – неотъемлемая часть жизни любого человека. Ее приобретение всегда требует повышенного внимания. Особенно остро это ощущается сегодня, когда манипуляции мошенников становятся все более изощренными. Сфера использования выписок из ЕГРН обширна. Чаще всего выписки из реестра недвижимости требуются гражданам при совершении любых сделок с недвижимостью, так как информация в выписке является подтверждением права на собственность и того, что все данные совпадают с заявленными. Для определения налоговых обязательств владельца недвижимости, при оформлении наследства, споры и судебные разбирательства также требуют наличие выписки из ЕГРН. Предоставление сведений в электронном виде фактически в режиме онлайн позволяет повысить качество и оперативность оказания госуслуг и существенно сократить временные затраты заявителя», – говорит **и. о. директора филиала Кадастровой палаты по Волгоградской области Наталья Бирюлькина.**

Согласно действующему законодательству, запросить общедоступную информацию об объекте недвижимости может любой гражданин. К общедоступной информации относятся сведения об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, а также сведения о переходе прав на объект недвижимости.

Сведения реестра недвижимости, полученные в электронном виде, имеют ту же юридическую силу, что и предоставленные в виде бумажного документа. Электронные выписки заверяются усиленной квалифицированной электронной подписью.

При использовании сервиса Федеральной кадастровой палаты для получения сведений Единого госреестра недвижимости время ожидания сокращается до нескольких минут.

Утверждены правила, связанные с комплексным развитием земель

Разработан порядок включения земельных участков для размещения объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур в границы территорий, подлежащих комплексному развитию. Так, в конце августа вступило в силу

новое постановление Правительства России. Эксперты Федеральной кадастровой палаты объясняют, что оно привнесло.

До этого момента в части 3.1 статьи 46.9 Градостроительного кодекса Российской Федерации было указано, что по разрешению властей в границы территорий, подлежащих комплексному развитию, можно включить дополнительные земельные участки, чтобы разместить объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур. Однако правил, как согласовывать включение земельных участков, разработано не было. 29 августа 2020 года вступил в силу документ, определяющий порядок выдачи разрешения на это.

СПРАВОЧНО

Речь идет о постановлении Правительства Российской Федерации от 19.08.2020 № 1260 «Об утверждении Правил согласования включения в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, земельных участков для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур».

Согласно правилам, правообладатель может инициировать включение своего земельного участка в границы территории комплексного развития или прилегающей части земли, находящейся в собственности государства. Присоединяемые земельные участки не должны иметь обременений правами третьих лиц.

Приведем пример: некто приобретает земельный участок для постройки детского сада. Чтобы родителям было удобно привозить и забирать детей, нужно от шоссе построить дорогу к детскому саду. Для этого нужно получить в пользование через органы власти смежные с территорией детского сада участки земли, где расположится такой проезд. В проекте могут принять участие несколько владельцев земельных участков.

Согласно правилам, этапы согласования проекта выглядят так:

1. **Правообладатель => орган, уполномоченный на заключение договора о комплексном развитии. Чтобы согласовать включение земельных участков в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, последнему следует обратиться в орган местного самоуправления, уполномоченному на заключение договора о таком развитии.** Обязательно понадобится

заявление, проект договора и документация по планировке указанной территории, подготовленные правообладателями земельных участков.

Если земельный участок для строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур предоставляется лицу, заключившему договор о комплексном развитии территории, договор аренды земельного участка заключается без проведения торгов (ч. 8 ст. 46.9 ГрК Российской Федерации, подпункт 13.3 пункта 2 статьи 39.6 ЗК Российской Федерации).

Когда комплексное развитие территории проводят два и более правообладателя, им нужно заключить соглашение, которое разграничит их обязанности в этом процессе. Его необходимо будет также приложить к заявлению. Это соглашение предусмотрено ч. 4 ст. 46.9 ГрК Российской Федерации.

2. **Орган, уполномоченный на заключение договора о комплексном развитии => орган государственной власти или орган местного самоуправления, занимающиеся предоставлением земельных участков.** В течение 5 рабочих дней со дня поступления заявления уполномоченный орган направляет полученный пакет документов в орган государственной власти или орган местного самоуправления, занимающиеся предоставлением земельных участков, которые находятся в государственной либо муниципальной собственности.

3. **Орган государственной власти или орган местного самоуправления, занимающиеся предоставлением земельных участков => орган, уполномоченный на заключение договора о комплексном развитии.** В свою очередь, орган государственной власти или орган местного самоуправления в течение 20 рабочих дней уведомляют уполномоченные органы о согласовании либо об отказе в согласовании. Уведомление об отказе в согласовании должно быть обоснованным.

4. **Орган, уполномоченный на заключение договора о комплексном развитии => правообладатель.** О принятом решении уполномоченный орган уведомляет правообладателя способом, указанным в заявлении.

После устранения обстоятельств, послуживших основанием для отказа, заявитель может повторно обратиться в уполномоченный орган.

Утвержденные правила включения земельных участков для размещения объектов определенных инфраструктур в границы территорий, подлежащих комплексному развитию, заполнили пробел в земельном

законодательстве и позволят более эффективно управлять земельными ресурсами.

Кадастровая палата рассказала волгоградцам о последствиях нецелевого использования земель

Эксперты Кадастровой палаты помогают разобраться волгоградцам, что такое целевое использование земельного участка и какие меры могут быть приняты в отношении лица, нарушившего правила целевого использования земельного участка.

Целевое назначение земельного участка – это разделение земельных участков по категориям (например, земли сельскохозяйственного назначения, земли населенных пунктов и др.) и видам разрешенного использования (для ведения сельского хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, для размещения жилых помещений и др.). Категория земли зависит от цели ее использования и устанавливается законодательством. Согласно Земельному кодексу РФ, собственник земельного участка может выбрать самостоятельно один или несколько видов разрешенного использования из числа предусмотренных зонированием территорий.

Виды разрешенного использования не привязаны к конкретным категориям земель, поэтому могут встречаться в одной и той же категории. Например, земли населенных пунктов могут иметь вид разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства».

Если собственник использует свой земельный участок не по назначению, это является правонарушением. Нарушителями могут быть как граждане, так и юридические лица.

Примером нецелевого использования земельного участка может быть ситуация, когда земельный участок имеет вид разрешенного использования «личное подсобное хозяйство», но на земельном участке собственник открыл магазин – это нарушение.

Факты нецелевого использования земельных участков выявляются в ходе проверок должностными лицами Управления Росреестра по Волгоградской области, а также при рассмотрении обращений заинтересованных лиц.

При выявлении нарушений владельцу земельного участка дается полгода на их устранение. Через полгода проводится повторная проверка. Если в ходе повторной проверки нарушения не устранены, то владельцу земельного участка грозит взыскание в виде штрафа, а в более серьезных случаях - прекращение права постоянного бессрочного пользования и даже изъятие земельного участка.

Помимо ненадлежащего использования основанием для принудительного изъятия земельного участка, предназначенного для ведения сельского хозяйства либо жилищного или иного строительства, может также являться неиспользование земельного участка для заявленной цели в течение трех лет.

В случае если земельный участок находится в аренде, с арендатора, помимо возмещения вреда, причиненного нецелевым использованием, могут быть взысканы иные убытки, например, расходы собственника на снос (демонтаж) незаконно возведенных объектов, а также недополученная прибыль правообладателя земельного участка из-за невозможности его использования.

Ответственный за взаимодействие
Кадастровой палаты
по Волгоградской области
со средствами массовой информации Елена Золотарева