****

**Сервитут – особенности государственной регистрации**

Сервитут (право ограниченного пользования чужим объектом недвижимости) представляют собой уникальное правовое явление и своим появлением обязан древнеримским юристам. Сервитут происходит от латинского слова «servus» - раб и представляет собой вещное право, позволяющее пользоваться чужой вещью в ограниченном отношении. В дореволюционной России сервитуты весьма успешно применялись на практике для разрешения разнообразных земельных споров между соседями. В СССР эти права на чужие вещи стали совершенно излишними и временно были забыты. В соответствии со ст. 274 Гражданского кодекса РФ собственник недвижимого имущества вправе требовать от собственника соседнего земельного участка предоставления права ограниченного пользования соседним участком - сервитута. Сервитуты подразделяются на частные и публичные.

Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом РФ, нормативным правовым актом субъекта РФ, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом общественных слушаний.

Частный сервитут согласно п. 1 ст. 23 ЗК РФ устанавливается в соответствии с гражданским законодательством. В соответствии с п. 1 ст. 274 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) 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). 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, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Как следует из п. 1 ст. 274 ГК РФ, сервитут может быть установлен только в отношении объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности.

Следует отметить, что правила об установлении сервитутов, предусмотренные гражданским законодательством, распространяются не только на земельные участки, но и на здания, строения, сооружения и другое недвижимое имущество, ограниченное пользование которым необходимо вне связи с пользованием земельным участком (ст. 277 ГК РФ).

Собственник объекта недвижимого имущества, обремененного сервитутом, не лишен прав владения, пользования и распоряжения таким объектом (п. 2 ст. 274 ГК РФ). При переходе права собственности на объект недвижимого имущества, обремененного сервитутом, сервитут сохраняется.

Сервитут не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, не может быть отчужден в иной форме, передан в залог, а также не может передаваться каким-либо способом лицам, не являющимся собственниками недвижимого имущества, для обеспечения использования которого сервитут установлен.

Согласно п. 4 ст. 23 ЗК РФ сервитут может быть срочным или постоянным, т.е. установленным на определенный срок или бессрочным.

Поскольку речь идет о правах на недвижимость, следовательно, как и другие права на недвижимость, сервитуты подлежат государственной регистрации и считаются установленными с момента такой регистрации.

В соответствии со ст.44 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственная регистрация сервитута, предусматривающего право ограниченного пользования частью земельного участка, осуществляется в отношении части земельного участка, учтенной в Едином государственном реестре недвижимости, или одновременно с государственным кадастровым учетом такой части. Государственный кадастровый учет части земельного участка осуществляется одновременно с государственной регистрацией сервитута, которым предусмотрено право ограниченного пользования такой частью без соответствующего заявления.

Согласно ст. 52 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» 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

Сервитут может быть прекращен на основании соглашения о прекращении сервитута, заключенным собственником земельного участка и лицом, в пользу которого установлен сервитут, либо по решению суда о прекращении сервитута. Публичный сервитут может быть прекращен  в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия акта об отмене сервитута.

Управление Федеральной службы государственной регистрации,

кадастра и картографии по Республике Алтай