Что такое публичный сервитут?

Специалисты Роскадастра рассказали о  публичном сервитуте как юридическом инструменте, ограничивающем права собственников земельных участков для общественных целей. Сервитут осуществляется без изъятия участка и без прекращения права собственности.

«Сервитуты традиционно используются для создания доступа к водоемам, строительства дорог или проведения муниципальных мероприятий. Они регулируются Гражданским кодексом РФ, что делает их легитимными и защищаемыми законом»,- объясняет заместитель директора Роскадастра по Орловской области Вячеслав Бувин.

Понятие и юридические аспекты регулируют: статья 23 Гражданского кодекса Р — «О сервитутах», ФЗ № 115 — «О государственной регистрации недвижимости», Закон № 131-ФЗ — «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

Также публичный сервитут может быть установлен в отношении помещений (при приватизации) для обеспечения доступа к ним.

Публичный сервитут устанавливается с общественными целями, где основная задача - удовлетворение общественных нужд, которые не могут быть решены иным способом. Например, подпадающие под определение территории обеспечат строительство или расширение общественных инфраструктурных объектов, таких как дороги, электросети или водопроводы.

Понятие и целесообразность публичного сервитута в его способности обеспечить баланс между частными и общественными интересами. Без него многие проекты, имеющие стратегическое значение, были бы невозможны в условиях существующих земельных прав. Часто общественные нужды превалируют над частными интересами, поэтому основанием для установления публичного сервитута является правовое обоснование, соответствующее законодательству РФ.

«Сервитут может быть установлен решением органов государственной власти или местного самоуправления. Такие решения принимаются в случае, если участок необходим для государственных нужд или в интересах местного сообщества»,- говорит Бувин.

Установление публичного сервитута предполагает прохождение нескольких процедурных этапов. Органы власти обязаны провести  и проводят консультации и публичные слушания. Они являются способом вовлечения общественности и владельцев участков в процесс принятия решения.

Дальнейший этап - юридическая экспертиза и согласование деталей. Решение об установлении сервитута публикуется в официальных изданиях, а право пользования регистрируется в ЕГРН, что обеспечивает прозрачность и юридическую силу сервитута.

Существует судебная практика по публичным сервитутам, когда владелец рассчитывает на компенсацию. По по общему правилу собственник объекта недвижимости вправе требовать возмещения убытков, причиненных ограничением прав (при условии возникновения таких убытков). В свою очередь размер компенсации за пользование часто становится предметом споров. Зависит сумма платежей от оценки неудобств и фактического использования участка. В основном, дела, касающиеся дел по сервитутам, требуют участия экспертов в области земельных  правоотношений.

Оспорить установление сервитута также возможно, с обоснованием нарушения прав владельца.

Действие сервитута может быть ограничено установленным периодом, и, не смотря на то, что собственники могут воспринимать его как вмешательство, установление сервитута обычно оправдано в случае стратегической значимости объекта.

Правильное установление и контроль за исполнением сервитута минимизируют трения между государством и владельцами земель.

К слову, недавно в силу вступили законодательные изменения, защищающие интересы собственников.

Имеется ввиду право на ограниченное пользование для доступа к другим помещениям.

Например, в планах приватизировать помещение в муниципальной или государственной собственности, а доступ в такое помещение возможно только через другие помещения в здании и альтернативного прохода к ним нет.

Если такие пункты отражены сделке, то оформление публичного сервитута – существенное условие и должно быть прописано в договоре, а право ограниченного пользования оформлено одновременно с регистрацией недвижимости.

Если проход к другим помещениям возможен через места общего пользования, публичный сервитут не устанавливается.