

Чек-лист для установления частного сервитута

Частный сервитут, то есть сервитут, который устанавливается между частными лицами, законодательно не закреплен и значит просто как «сервитут». При этом он может устанавливаться как по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего объекта недвижимости, так и — при не достижении соглашения об установлении или условиях сервитута — в судебном порядке (п. 3 ст. 274 ГК РФ).

Цели установления частного сервитута

- для прохода и проезда через соседний земельный участок;
- строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линий электропередач (связи), трубопроводов, автомобильных дорог и других линейных объектов;
- обеспечения водоснабжения и мелиорации.

Наиболее часто сервитут применяется именно для получения права прохода и проезда через соседний земельный участок (например, если дачный участок соседа закрывает проезд к Вашему дачному участку).

Какие документы и информация нужны чтобы оценить частный сервитут?

1. Выписка из ЕГРН на земельный участок, обременяемый сервитутом;
2. Договор аренды земельного участка, если обременяемый участок принадлежит на праве аренды (Примером может быть аренда гос. земли РЖД)
3. Соглашение об установлении сервитута (при наличии). Данный документ устанавливает существенные условия пользования участком
4. Схема расположения границ публичного сервитута на кадастровом плане территории (готовит кадастровый инженер, +геодезист)
5. Срок на который устанавливается сервитут
6. Вид платежа (Единовременная плата, годовая, месячная)
7. Количество пользователей (Сервитуариев), помимо собственника.

Какой срок проведения оценки?

Срок проведения оценки - 5-10 рабочих дней

Какие методики при проведении оценки используются?

Официально утвержденных методик для оценки частного сервитута не существует. В этом есть сложность его оценки. Однако есть достаточное количество различных методик, применяемых оценщиками. Мы подбираем ту методику, которая наиболее подходящая к конкретно вашему случаю и устоит в суде, благо имеем большой опыт в области оценки сервитутов.

Чек-лист для установления публичного сервитута

Публичный сервитут устанавливается в интересах государства, органов местного самоуправления либо населения посредством принятия соответствующего решения исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления. Перечень оснований установления публичного сервитута приведен в пункте 3 статьи 23 Земельного кодекса РФ и является исчерпывающим. Например, одной из самых распространенных причин установления публичного сервитута является ситуация, когда через земельный участок проходит единственный путь к дороге общего пользования.

Какие документы и информация нужны чтобы оценить публичный сервитут?

1. Решение (распоряжение, постановление) об установлении публичного сервитута;
2. Схема расположения границ публичного сервитуту на кадастровом плане территории;
3. Выписка из ЕГРН на земельный участок, обременяемый сервитутом;

Какой срок проведения оценки?

Срок проведения оценки - 5-10 рабочих дней

Какие методики при проведении оценки используются?

- Приказ Минэкономразвития России от 04.06.2019 N 321 "Об утверждении методических рекомендаций по определению платы за публичный сервитут в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности или находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных гражданам или юридическим лицам"
- "Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок" (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017)