**Министерство Экономического Развития Российской Федерации**

**П и с ь м о
[ Об установлении сервитута на земельный участок ]**

|  |  |
| --- | --- |
| № Д23-3607 | 03.11.2009 |

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее - Департамент) рассмотрел обращение по вопросу об установлении сервитута на земельный участок и сообщает.

Исходя из представленного обращения федеральный орган исполнительной власти предлагает установить сервитут на земельный участок, находящийся в собственности Московской области и предоставленный государственному учреждению Московской области в постоянное (бессрочное) пользование.

В соответствии с пунктом 1 статьи 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).

Согласно пункту 3 указанной статьи сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка и подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество. Сервитут может быть установлен также в интересах и по требованию лица, которому участок предоставлен на праве пожизненного наследуемого владения или праве постоянного (бессрочного) пользования, и иных лиц в случаях, предусмотренных федеральными законами.

Таким образом, сервитут может быть установлен в интересах и по требованию как собственника недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости), так и лица, которому участок предоставлен на праве пожизненного наследуемого владения или праве постоянного (бессрочного) пользования (вне зависимости от того, в чьей собственности находится такой участок), а с учетом аналогии права (статья 6 Гражданского кодекса Российской Федерации) - и владельцем помещений, закрепленных за ним на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

При этом соглашение об обременении земельного участка частным сервитутом может заключать исключительно его собственник, иные правообладатели земельного участка (землепользователи, землевладельцы, арендаторы и т.п.) таким правом не наделены.

С учетом изложенного сторонами соглашения об установлении сервитута могут являться федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий полномочия собственника в отношении помещений в здании, либо владелец таких помещений, закрепленных за ним на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, с одной стороны, и исполнительный орган государственной власти Московской области, осуществляющий полномочия собственника в отношении земельного участка, - с другой.

В случае заключения такого соглашения исполнительный орган государственной власти Московской области вправе (но не обязан), если иное не предусмотрено законом, требовать от лица, в пользу которого установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком. Необходимо отметить, что порядок определения такой платы в настоящий момент не установлен. Временные Методические рекомендации по оценке соразмерной платы за сервитут, утвержденные Росземкадастром 17 марта 2004 г., не были зарегистрированы Минюстом России и опубликованы в порядке, установленном Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 1997 г. N 1009 "Об утверждении Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации", и в связи с этим не подлежат обязательному применению.

По мнению Департамента, соразмерность платы за пользование земельным участком (в случае ее установления) представляет собой ее соответствие тем неудобствам и ограничениям, которые испытывает собственник земельного участка в связи с использованием его участка обладателем сервитута. При этом размер такой платы может быть определен на основании материалов оценки в соответствии с правилами Федерального закона от 29 июля 1988 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"

Поскольку частный сервитут устанавливается соглашением, то порядок и условия установления и осуществления такого сервитута должны быть определены таким соглашением. При этом, по мнению Департамента, соглашение об установлении частного сервитута должно содержать:
- сведения о сторонах соглашения;
- сведения об обременяемом земельном участке (местоположение, площадь, кадастровый номер);
- цели и задачи установления сервитута;
- пределы действия (местоположение) сервитута на земельном участке;
- размер платы за сервитут и порядок ее внесения (при ее наличии);
- иные права и обязанности сторон.

Следует отметить, что перечень документов, необходимых для принятия решения об установлении частного сервитута, законодательно не установлен. По мнению Департамента, минимально необходимыми документами для заключения соглашения об установлении частного сервитута являются документы, подтверждающие право собственности лица, требующего установления сервитута, на объект недвижимости, и в случае если сервитут относится к части земельного участка - документ, определяющий пределы действия (местоположение) сервитута на земельном участке (кадастровый паспорт, на котором отмечена сфера действия сервитута, или кадастровая выписка, содержащая внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения о части такого объекта недвижимости).

По вопросу установления публичного сервитута необходимо отметить, что в соответствии со статьей 23 Земельного кодекса Российской Федерации допускается установление публичного сервитута для обеспечения прохода или проезда через земельный участок. При этом публичный сервитут должен устанавливаться законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления. Вместе с тем ни Земельным кодексом Российской Федерации, ни иными федеральными нормативными правовыми актами порядок принятия такого решения, а также органы государственной власти, в компетенции которых находится принятие соответствующего нормативного правового акта, не определены.

Директор Департамента недвижимости
А.И.ИВАКИН