

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО КОМИТЕТА ПО ЗЕМЕЛЬНЫМ
РЕСУРСАМ,

ГЕОДЕЗИИ И КАРТОГРАФИИ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

1 июня 2001 г. № 5

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ УСТАНОВЛЕНИЯ И
ПРЕКРАЩЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ СЕРВИТУТОВ

В целях установления единого порядка установления и прекращения
земельных сервитутов Государственный комитет по земельным ресурсам,
геодезии и картографии Республики Беларусь постановляет:

Утвердить прилагаемое Положение о порядке установления и
прекращения земельных сервитутов.

Председатель

Г.И.КУЗНЕЦОВ

УТВЕРЖДЕНО
Постановление
Государственного
комитета по земельным
ресурсам, геодезии и
картографии
Республики Беларусь
01.06.2001 № 5

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке установления и прекращения земельных
сервитутов

Глава 1. Общие положения

1. Положение о порядке установления и прекращения земельных
сервитутов (далее - Положение) разработано в соответствии с Кодексом
Республики Беларусь о земле, Гражданским кодексом Республики
Беларусь.

2. В настоящем Положении используются следующие термины и их
определения.

Сервитут - право ограниченного пользования соседним или другим
земельным участком.

Доминантный земельный участок - земельный участок, получающий
выгоду от установления сервитута.

Обремененный земельный участок - земельный участок, на котором
установлен сервитут.

Заинтересованное лицо - гражданин или юридическое лицо,
требующее установления (прекращения) сервитута (собственник,
обладатель прав пожизненного наследуемого владения, постоянного
пользования, аренды земельного участка).

Кадастровые органы - территориальные кадастровые органы,
осуществляющие ведение государственного земельного кадастра в
соответствии с Положением о кадастровом делении территории

Республики Беларусь, утвержденным постановлением Государственного комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии Республики Беларусь от 19 сентября 2000 г. № 10 "Об утверждении Положения о кадастровом делении территории Республики Беларусь" (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2000 г., № 100, 8/4249), а при их отсутствии - землеустроительная служба местных исполнительных и распорядительных органов.

3. Сервитут устанавливается для обеспечения прохода и проезда через соседний, а в необходимых случаях через другой земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Установление сервитута не должно повлечь изменения целевого назначения обременяемого земельного участка.

4. Сервитут устанавливается (прекращается) на основании соглашения между заинтересованным лицом и собственником соседнего участка и подлежит регистрации. В случае недостижения соглашения между заинтересованным лицом и собственником соседнего участка об установлении сервитута спор разрешается судом по иску заинтересованного лица и сервитут устанавливается на основании решения суда.

5. Сервитут сохраняется при переходе права на обремененный сервитутом земельный участок к другому лицу. Приобретатель такого участка должен быть уведомлен об обременении участка сервитутом.

6. Установление сервитута выполняется кадастровым органом. Для работ по установлению сервитута кадастровый орган может привлекать юридических и физических лиц, имеющих специальное разрешение (лицензию) на выполнение землеустроительных работ. Стоимость сервитута, который устанавливается на земельном участке государственной формы собственности, подлежит обязательной оценке.

7. Если доминантный и обременяемый(ые) земельные участки расположены в разных кадастровых округах, то установление сервитута выполняется кадастровым органом по местоположению обременяемого участка.

Глава 2. Установление сервитута по соглашению сторон в случае, когда доминантный и обремененный участки находятся в частной собственности

8. Процедура установления сервитута начинается с письменного заявления заинтересованного лица и собственника обременяемого земельного участка об установлении сервитута (далее - заявление) в кадастровый орган и завершается государственной регистрацией сервитута и выдачей кадастровым органом документов, удостоверяющих регистрацию. Если земельный участок находится в общей собственности, то собственники подписывают совместное заявление.

9. К заявлению прилагается схема обременяемого земельного участка (его части) с проектом границы сервитута. Если сервитут обременяет весь земельный участок, то схема не прилагается.

10. В заявлении указываются:

кадастровые номера и адреса доминантного и обременяемого земельных участков;

сведения о заявителях;

цель установления сервитута;

сведения о размере и способах выплаты компенсаций, если компенсации предусматриваются заявителями;

дата подачи заявления.

Заявление должно содержать подписи заявителей.

Примерная форма заявления приведена в приложении 1 к настоящему Положению.

11. Процедура установления сервитута включает следующие действия:

изучение возможности установления сервитута и составление договора о сервитуте;

подписание договора о сервитуте владельцами земельных участков или их представителями, уполномоченными на то законодательством или доверенностями;

государственная регистрация сервитута и договора о сервитуте;

выдача документов, удостоверяющих государственную регистрацию сервитута.

12. Процедура установления сервитута должна быть завершена в месячный срок со дня подачи заявления.

13. При изучении возможности установления сервитута и составлении договора о сервитуте кадастровый орган:

проверяет правомочия заявителей по записям в государственной земельно-кадастровой книге;

обследует земельные участки в натуре. Обследование осуществляется в случае необходимости и включает проверку использования земельных участков по целевому назначению, а также соответствия границ и других характеристик земельных участков сведениям из государственной земельно-кадастровой книги и кадастровой карты;

принимает меры по устранению нарушений порядка пользования земельными участками, в случае если они будут выявлены в процессе обследования;

принимает решение о границах сервитута. Решение принимается на основании заявления об установлении сервитута с учетом строительных норм и правил, норм отвода земель для инженерных сооружений, ограничений, вытекающих из комплексных градостроительных регламентов, градостроительной документации, экологических, санитарных и противопожарных требований;

согласовывает при необходимости установление сервитута с заинтересованными;

временно закрепляет границы сервитута;

выполняет исполнительную съемку границ сервитута;

изготавливает схему границ сервитута;

при необходимости осуществляет оценку сервитута;

составляет проект договора о сервитуте.

14. В договоре о сервитуте должны быть указаны:

кадастровые номера и адреса доминантного и обременяемого

земельных участков;

сведения о сторонах в договоре;

описание цели установления сервитута с указанием его площади;

сведения о размере и способах компенсации (единовременная компенсация или компенсация в форме периодических платежей), выплачиваемой собственнику обременяемого земельного участка за установление сервитута;

права, обязанности, ответственность сторон за ненадлежащее исполнение или неисполнение договора;

круг лиц, обладающих наряду с обладателем сервитута правом ограниченного пользования обременяемым земельным участком.

В договоре могут быть предусмотрены и другие условия, не противоречащие законодательству Республики Беларусь.

К договору прилагается изготовленная кадастровым органом схема границ сервитута, которая является его неотъемлемой частью.

Примерная форма договора приведена в приложении 2 к настоящему Положению.

15. Договор о сервитуте составляется в трех экземплярах. Два экземпляра для каждой стороны в договоре. Третий экземпляр остается в архиве кадастрового органа, зарегистрировавшего договор. В случае, если доминантный и обременяемый земельные участки расположены в разных кадастровых округах, то копия договора направляется кадастровому органу по месту расположения доминантного земельного участка.

16. В проведении процедуры установления сервитута может быть отказано по следующим основаниям:

при наличии запрещений или ограничений в установлении сервитута, предусмотренных законодательством, планом функционального использования территории, градостроительной документацией (генеральный план, план застройки) или строительными нормами и правилами;

земельный участок и права на него не зарегистрированы в государственной земельно-кадастровой книге;

характеристики земельных участков не соответствуют сведениям о них в государственной земельно-кадастровой книге;

заявители не являются обладателями прав на земельные участки;

между заявителями существует спор об условиях установления сервитута (границы, порядок компенсации и другое);

установление сервитута не позволяет использовать обременяемый земельный участок по целевому назначению;

цели, для достижения которых устанавливается сервитут, могут быть достигнуты другим способом при тех же затратах.

17. Договор подписывается заявителями в кадастровом органе.

Представители заявителей должны иметь удостоверенные в установленном порядке доверенности.

18. Регистрация сервитута включает государственный кадастровый учет границ сервитута и государственную регистрацию сервитута в государственной земельно-кадастровой книге.

19. Кадастровый орган выдает каждому заявителю документы, удостоверяющие государственную регистрацию, а именно:

выписку из государственной земельно-кадастровой книги установленной формы;

договор о сервитуте с совершением надписи кадастрового органа о государственной регистрации.

20. Кадастровая процедура выполняется на платной основе. Оплата производится заинтересованным лицом. Оплата может производиться заявителями совместно. Порядок оплаты и тарифы по установлению сервитутов устанавливаются Государственным комитетом по земельным ресурсам, геодезии и картографии Республики Беларусь.

21. Действия кадастрового органа по установлению сервитута могут быть обжалованы в вышестоящий государственный орган или в суд.

Глава 3. Особенности установления сервитута в случае, когда собственником обременяемого земельного участка является государство

22. Заинтересованное лицо подает в кадастровый орган заявление об установлении сервитута. К заявлению прилагаются схема обременяемого земельного участка с проектом границы сервитута и письменное согласие землевладельца, землепользователя, арендатора обременяемого земельного участка с установлением сервитута.

23. Кадастровый орган составляет проект договора о сервитуте в порядке, установленном в пунктах 10, 11, 13, 14 настоящего Положения. Размер платы за сервитут подлежит обязательной оценке. Порядок и методика оценки сервитута утверждаются Государственным комитетом по земельным ресурсам, геодезии и картографии Республики Беларусь. Результат оценки оформляется отчетом по оценке.

24. Проект договора подписывается заявителем и землевладельцем (землепользователем) обременяемого земельного участка в кадастровом органе.

25. Проект договора с прилагаемой схемой границ сервитута и отчет по оценке выдаются кадастровым органом заинтересованному лицу для получения решения исполнительного и распорядительного органа о предоставлении сервитута.

26. Решение о предоставлении сервитута должно приниматься тем же исполнительным и распорядительным органом, который принял решение о предоставлении обременяемого земельного участка в постоянное пользование, аренду, пожизненное наследуемое владение.

Примерная форма решения исполнительного и распорядительного органа о предоставлении сервитута приведена в приложении 3.

27. Решение исполнительного и распорядительного органа об установлении сервитута принимается на основании заявления заинтересованного лица в соответствующий исполнительный и распорядительный орган. К заявлению прилагаются проект договора о сервитуте, отчет об оценке сервитута, подготовленные кадастровым органом.

28. Решение исполнительного и распорядительного органа об установлении сервитута может относиться к нескольким земельным участкам, обременяемым в пользу одного доминантного земельного

участка.

29. Исполнительный и распорядительный орган вправе отказать в установлении сервитута только по основаниям, предусмотренным пунктом 16 настоящего Положения.

30. После принятия решения об установлении сервитута исполнительный и распорядительный орган выдает заинтересованному лицу выписку из решения исполнительного и распорядительного органа об установлении сервитута и возвращает договор о сервитуте, подписанный уполномоченным представителем собственника обременяемого земельного участка.

31. Заинтересованное лицо представляет договор о сервитуте и решение исполнительного и распорядительного органа в кадастровый орган для государственной регистрации сервитута. Кадастровый орган осуществляет указанные в главе 2 настоящего Положения действия по государственной регистрации сервитута.

Глава 4. Особенности установления сервитута, когда собственником доминантного земельного участка является государство

32. В случае, когда собственником доминантного земельного участка является государство, кадастровая процедура осуществляется по требованию лица, которому земельный участок предоставлен в пожизненное наследуемое владение, постоянное пользование или передан в аренду.

33. Указанное лицо и собственник обременяемого земельного участка подают совместное заявление об установлении сервитута в кадастровый орган. Заявление подается с согласия землеустроительной службы местного исполнительного и распорядительного органа, а при ее отсутствии - уполномоченным должностным лицом. Согласие выражается в письменной форме на заявлении или отдельным документом.

34. Кадастровый орган производит указанные в главе 2 настоящего Положения действия по установлению сервитута. При подписании договора присутствуют представитель кадастрового органа, заинтересованное лицо, собственник(и) обременяемого участка и уполномоченный представитель собственника доминантного участка. Представитель собственника должен иметь доверенность, удостоверенную в установленном порядке.

Глава 5. Особенности установления сервитута на основании решения суда

35. Подготовка и принятие решения суда об установлении сервитута осуществляются в порядке, установленном гражданским процессуальным законодательством Республики Беларусь.

36. Заявление об установлении сервитута подается в кадастровый орган заинтересованным лицом. К заявлению прилагаются:

копия решения суда об установлении сервитута в трех экземплярах;

другие документы, предусмотренные решением суда.

37. Кадастровый орган производит указанные в главе 2 настоящего Положения действия по установлению сервитута и выдает заинтересованному лицу документы, удостоверяющие государственную регистрацию сервитута:

выписку из государственной земельно-кадастровой книги;
земельно-кадастровый план земельного участка с указанием границ сервитута.

Глава 6. Прекращение сервитута

38. Сервитут прекращается аннулированием записи о государственной регистрации сервитута в государственной земельно-кадастровой книге.

39. В случаях:

прекращения сервитута по соглашению обладателя сервитута и собственника обремененного земельного участка;

прекращения оснований установления сервитута;

истечения срока действия сервитута;

перехода права собственности на доминантный и обремененный участки к одному лицу, аннулирование регистрационной записи в государственной земельно-кадастровой книге осуществляется на основании заявления обладателя сервитута или собственника обремененного земельного участка. Заявление подается в кадастровый орган по месту нахождения обремененного земельного участка.

40. Сервитут прекращается автоматически в случае аннулирования записи о регистрации доминантного или обремененного земельных участков в государственной земельно-кадастровой книге.

41. В случае прекращения сервитута на основании решения суда аннулирование регистрационной записи в государственной земельно-кадастровой книге осуществляется на основании заявления заинтересованного лица, к которому прилагается решение суда.

42. При прекращении сервитута заявителю(ям) выдаются выписки из государственной земельно-кадастровой книги, удостоверяющей государственную регистрацию прекращения сервитута.

Приложение 1 к Положению о порядке установления и прекращения земельных сервитутов

Примерная форма заявления об установлении сервитута

В кадастровое бюро _____
(наименование)

(фамилия, инициалы заявителя)
проживающего по адресу _____

Просим установить сервитут в целях _____
(цель установления сервитута)

на обременяемом земельном участке с кадастровым номером _____
расположенном по адресу _____
находящемся в собственности _____
(фамилия, инициалы, номер паспорта -

_____ для граждан, наименование, код ЕГР - для юридических лиц)
в пользу доминантного земельного участка с кадастровым номером _____
расположенного по адресу _____

_____ находящегося в собственности _____
(фамилия, инициалы, номер паспорта -

_____ для граждан, наименование, код ЕГР - для юридических лиц)
Сроком с "_____" _____ 200_ г. по "_____" _____ 200_ г.
Сообщаем, что нами достигнуто следующее соглашение о выплате
компенсации за сервитут:

_____ Схема проекта границ сервитута прилагается.

_____ (подпись)

_____ (дата)

Приложение 2
к Положению о порядке
установления и
прекращения земельных
сервитутов

Примерная форма договора о земельном сервитуте

_____ (полное наименование юридического лица либо фамилия, имя,
отчество гражданина)
именуемый в дальнейшем "Собственник", в лице _____
(должность, фамилия,

_____ имя, отчество и адрес)

_____ с одной стороны, и _____
(полное наименование юридического лица либо
фамилия, имя, отчество гражданина)

в лице _____
(должность, фамилия, имя, отчество и адрес)

именуемый в дальнейшем "Обладатель сервитута", с другой стороны, заключили договор о следующем:

I. Предмет договора

Собственник предоставляет право ограниченного пользования земельным участком (частью земельного участка) (далее - участок) в пользу земельного участка, принадлежащего Обладателю сервитута на праве _____

(наименование права)

расположенного по адресу _____

(адрес земельного участка)

и имеющего кадастровый номер _____

II. Характеристика земельного участка

2.1. Участок, на котором устанавливается сервитут, расположен по адресу _____

(адрес земельного участка)

и имеет кадастровый номер _____

2.2. Участок, на котором устанавливается сервитут, относится к землям _____

(категория земли)

2.3. Целевое назначение участка, на котором устанавливается сервитут _____

2.4. Площадь сервитута составляет _____ га.

(площадь прописью)

2.5. Граница сервитута показана на прилагаемой к настоящему договору схеме границ сервитута, которая является составной и неотъемлемой частью настоящего договора.

2.6. На участке расположены:

а) _____

(здания, сооружения)

б) _____

(другое недвижимое имущество, имеющее значение для установления сервитута)

III. Цель сервитута

Сервитут установлен для _____

(цель установления сервитута)

IV. Права и обязанности Собственника

4.1. Собственник имеет право:

осуществлять контроль над использованием участка, переданного в ограниченное пользование, в соответствии с целями его предоставления;

приостанавливать работы, ведущиеся Обладателем сервитута с нарушением действующего законодательства или условий настоящего договора;

в одностороннем порядке досрочно расторгнуть договор после письменного предупреждения Обладателя сервитута в случаях:

- а) использования участка не в соответствии с целями его предоставления, установленными настоящим договором;
- б) использования участка способами, ухудшающими экологическую обстановку и качественные характеристики участка;
- в) невнесения Обладателем сервитута платы за пользование участком;
- г) предоставления без разрешения Собственника участка в пользование лицам, не указанным в настоящем договоре;

4.2. Собственник обязан:

предоставить Обладателю сервитута участок в ограниченное пользование в течение 3 дней с даты государственной регистрации договора;

обеспечить Обладателю сервитута, а также _____
(круг лиц, Обладающих

наряду с Обладателем сервитута правом ограниченного пользования участком)

возможность использования участка в соответствии с целями сервитута;

возмещать убытки, причиненные задержкой исполнения или неисполнением договора, изъятием или временным занятием участка, а также ограничением прав Обладателя сервитута;

не вмешиваться в деятельность Обладателя сервитута, если она не противоречит условиям настоящего договора.

V. Права и обязанности Обладателя сервитута

5.1. Обладатель сервитута имеет право:

использовать участок в соответствии с целью и условиями сервитута;

на продление настоящего договора на согласованных сторонами условиях путем подачи письменного заявления Собственнику не позднее чем за _____ дней до окончания срока договора;

в случае если Собственник не предоставил участок в установленный договором срок, истребовать участок и потребовать возмещения убытков, причиненных задержкой исполнения, либо потребовать расторжения договора и возмещения убытков, причиненных его неисполнением;

5.2. Обладатель сервитута обязан:

не нарушать прав других землепользователей и арендаторов, установленный порядок пользования водными, лесными и иными природными ресурсами;

в течение десяти дней с момента государственной регистрации настоящего договора о сервитуте внести на расчетный счет

Собственника единовременную плату за установление сервитута в размере 100000 (сто тысяч рублей);

ежеквартально в срок _____ вносить плату за пользование участком на расчетный счет Собственника в размере, равном произведению площади сервитута на величину ставки земельного налога единицы площади;

обеспечить Собственнику, контролирующим органам за использованием и охраной земель свободный доступ на участок;

выполнять согласно требованиям соответствующих служб условия эксплуатации подземных и надземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и др. и не препятствовать их ремонту и обслуживанию, рекультивировать нарушенные им земли;

использовать участок с _____ до _____ (в другое время - только по разрешению Собственника или в случае наступления непреодолимой силы, предварительно уведомив Собственника устно за 24 часа до начала работ);

не допускать складирования грузов в границах сервитута;

не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик участка, экологической обстановки;

исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством и вытекающие из существа обязательства.

VI. Ответственность сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей по договору виновная сторона несет ответственность, установленную законодательством Республики Беларусь.

Сторона освобождается от ответственности, если докажет, что неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей по договору вызвано непреодолимой силой (пожар, наводнение, другие стихийные бедствия, военные действия и так далее).

Сторона, попавшая под действие непреодолимой силы, обязана немедленно письменно уведомить другую сторону о наступлении, разновидности и возможной продолжительности действия непреодолимой силы или других обстоятельств, препятствующих исполнению настоящего договора. Если этого сделано не будет, то она не вправе ссылаться на действие непреодолимой силы, за исключением случая, когда само обстоятельство препятствует отправлению такого сообщения.

6.2. В случае невнесения платы за сервитут в установленные договором сроки Обладатель сервитута уплачивает Собственнику пеню в размере _____% от суммы платежа за каждый день просрочки.

6.3. В случае разглашения содержания договора одной из сторон, в результате которого другой стороне наносится ущерб, договор может быть расторгнут по инициативе пострадавшей стороны.

VII. Срок действия договора

7.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в _____

(указать наименование органа регистрации)

7.2. Настоящий договор заключается на _____
(указать срок действия
договора)

VIII. Особые условия договора

8.1. Каждая из сторон подтверждает, что она получила все необходимые разрешения для заключения настоящего договора и что лица, подписавшие его, уполномочены на это.

8.2. Споры, возникающие при исполнении договора, разрешаются в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь.

8.3. Изменение условий договора, его расторжение и прекращение допускаются по соглашению сторон.

8.4. По требованию одной из сторон договор может быть расторгнут по решению суда в случаях нарушения другой стороной условий договора.

8.5. Любые изменения и дополнения к настоящему договору должны быть изложены в письменной форме и подписаны обеими сторонами. Все приложения к договору являются его неотъемлемыми частями.

8.6. _____
(другие условия)

Приложение к договору: схема границ сервитута.

Собственник:	Обладатель сервитута:
Адрес _____	Адрес _____
_____	_____
Тел.(факс) _____	Тел.(факс) _____
_____	_____
(подпись) (И.О.Фамилия)	(подпись) (И.О.Фамилия)
_____	_____
(дата)	(дата)

(Подписи представителей юридических лиц скрепляются печатью.)

Приложение
к договору о сервитуте

Схема границ сервитута

*****НА БУМАЖНОМ НОСИТЕЛЕ

Приложение 3
к Положению о порядке
установления и
прекращения земельных
сервитутов

Примерная форма решения исполнительного и распорядительного
органа о предоставлении сервитута

РЕШЕНИЕ № _____
о предоставлении сервитута

г.Гродно

Заслушав информацию заведующего отделом по земельным ресурсам и землеустройству горисполкома Семерина А.И. о заявлении гражданина Кузнецова В.С., требующего установление сервитута, городской исполнительный комитет решил:

1. Предоставить право ограниченного пользования (сервитут) частью земельного участка площадью 0,80 га (схема границ прилагается) с кадастровым номером 4401000000:1:17 по адресу: г.Гродно, ул.Захарова, 35, для выгоды земельного участка с кадастровым номером 4401000000:1:18 по адресу: г.Гродно, ул.Захарова, 37, находящегося в частной собственности гражданина Кузнецова В.С.

Принять во внимание согласие арендатора земельного участка кадастровый номер 4401000000:1:17 ОАО "Гродненский инструментальный завод" с предоставлением сервитута.

Сервитут предоставляется в целях прокладки кабеля высокого напряжения на следующих условиях:

плата за установление сервитута в размере 700000 рублей вносится гражданином Кузнецовым В.С. на р/с 1212123450392 Гродненского горисполкома в течение 20 дней с момента регистрации договора о сервитуте, но не позднее 30 декабря 2001 г.;

обладатель сервитута ежеквартально вносит плату за пользование земельным участком на расчетный счет ОАО "Гродненский инструментальный завод" в размере, равном произведению площади сервитута на величину ставки земельного налога единицы площади.

Срок предоставления сервитута не устанавливается.

2. Поручить подписание договора о сервитуте и заявления о его регистрации заведующему отделом по земельным ресурсам и землеустройству горисполкома Семерину А.И.

Председатель _____
(подпись) (И.О.Фамилия)

Управляющий делами _____
(подпись) (И.О.Фамилия)