**Обеспечение доступа к вашему земельному участку**

В последнее время часто встречаются вопросы о том, как обеспечить доступ, проход к своему земельному участку, что делать, кода сосед перегородил проезд?

Бывают случаи, когда собственник единственной дороги, примыкающей к вашим участкам физическое лицо и не подписывает разрешение на использование такой дороги.

Сразу скажем, что в соответствии с [пунктом 26 статьи 26 Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"](https://rkc56.ru/documents/2070) к каждому участку должен быть обеспечен доступ, проход или проезд от земельных участков общего пользования к образуемому или изменяемому земельному участку, в том числе путем установления сервитута.

Законодательством предусмотрено право собственника любого земельного участка осуществлять проход и проезд к своему участку по территории соседнего, либо другого земельного участка в случаях, если отсутствует доступ на него с земель общего пользования и невозможен проход и проезд на него иным способом, кроме как через соседний земельный участок.

Важно отметить, что своим участком ограничивать доступ к чужому участку нельзя, но в то же время нужно учитывать, как этот доступ осуществлялся ранее. Согласно [статье 274 Гражданского кодекса РФ](https://rkc56.ru/documents/462) собственник соседнего участка, если проезд к нему возможен лишь через ваш земельный участок, вправе требовать предоставления права ограниченного пользования - сервитута.

Сервитут это право ограниченного пользования земельным участком, является ограничением (обременением), под которыми понимаются существующие условия, запрещения, установленные законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке, стесняющие правообладателя при реализации права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимости. Бывает сервитут частым и публичным.

**Частный сервитут** устанавливается по соглашению сторон или на основании судебного решения, когда такое соглашение не достигнуто и распространяется он на соседний земельный участок (в частности, имеющий общую границу), а в отдельных случаях – и на другой участок, имеющий определенные полезные свойства, для пользования которыми и устанавливается сервитут.

По общему правилу частный сервитут имеет возмездный характер, установление бесплатного частного сервитута может быть предусмотрено только федеральным законом, поэтому собственник участка, обремененного частным сервитутом, вправе требовать от вас оплату. Однако, стоит сказать, что заставить обеспечить проезд вашего соседа или вас могут только через суд.

Публичный сервитут – это такое же ограничение, устанавливаемое законом или иным нормативным правовым актом с учётом результатов общественных слушаний, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, не предусматривающий изъятия земельных участков, это решением использовать часть чужого земельного участка на благо общества. Например, для создания транспортной доступности.

По общему правилу публичный сервитут имеет безвозмездный характер.

В случае, если у вас возникла ситуация, когда проход или проезд к своему дому перекрыт, невозможен с земель общего пользования вы имеете полное право получить такой доступ через соседние земельные участки.

Читайте также: [«В чем разница между арендой земли и сервитутом на землю?»](https://rkc56.ru/faq/469)

Фото: iStock.com

*Источник: rkc56.ru/news*

*Специалист по связям с общественностью*

*Компании «Региональный кадастровый центр»*