

Хотько Ольга Александровна
научный сотрудник отделения исследований в сфере экономического
развития и экологии

Института правовых исследований Национального центра
законодательства и правовых исследований Республики Беларусь

О ВИДАХ ОБРЕМЕНЕНИЙ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Ограничения и обременения прав на земельные участки занимают важнейшую роль в правовом регулировании поведения участников земельных отношений, поскольку направлены на обеспечение экономически обусловленных, социально-полезных и природоохранных интересов общества. Исследование сущности ограничений и обременений прав на земельные участки показывает, что их правовая природа различна, ограничения отличаются весьма большим разнообразием, нормативно-правовая база ограничений и обременений не систематизирована, находится в стадии формирования. Вопросу ограничений прав на земельные участки уделяли внимание такие ученые, как Д.В. Бусуёк, Н.В. Черкасская, И.В. Мироненко, О.А. Самончик, В.П. Камышанский и др. В рамках исследования права общего землепользования граждан рассмотрены ограничения прав на земельные участки И.А. Костяшкиным [1]. Вместе с тем до сих пор неясно, какие обременения должны быть установлены и как с учетом их будут реализованы права землепользователей. По нашему мнению, под обременением прав на земельный участок следует понимать земельный сервитут или обязательство, принятые землепользователем добровольно либо по постановлению суда в целях обеспечения законных интересов заинтересованных субъектов, выражающиеся в предоставлении им дополнительных прав и возложении обязанностей на землепользователя.

Рассмотрим классификацию обременений прав на земельные участки. Исходя из содержания обременения прав на земельные участки

можно представить в виде следующих правовых форм: земельного сервитута, ипотеки, ренты. Более полная сущность данных видов автором раскрывается в главе, посвященной содержанию обременений.

Поскольку обременения прав на земельные участки направлены на обеспечение законных интересов заинтересованных лиц, следовательно, предполагают достижение частных целей определенных субъектов, соответственно при установлении земельного сервитута, а также и иных договорных обязательств преследуются различные цели землепользователей.

Сопутствующей с вышеназванной представляется классификация в зависимости от волеизъявления субъектов, использующих земельные участки. Так, возможны обременения прав на земельные участки добровольные и обязательные. Добровольными они являются постольку, поскольку субъект – собственник или иной обладатель права - без принуждения соглашается с условиями обременения правомочий на принадлежащий ему земельный участок (залог, рента, земельный сервитут). Принудительным обременением может выступать обременение, налагаемое в случае установления его решением суда.

Российский цивилист В.А. Микрюков предлагает разделять такие обременения на обременения активного и пассивного типа. Первые складываются на основе обязывающих норм, интересы управомоченных лиц удовлетворяются только в результате совершения положительных действий обязанным лицом (собственником). При обременениях пассивного типа собственник земельного участка должен воздерживаться от некоего поведения и не препятствовать управомоченным лицам в осуществлении прав [2, с. 132]. Однако, на наш взгляд, если очевидно, что установление сервитута или заключение договора, которым устанавливаются обременения, можно отнести к обременениям второй группы, то какие обременения предполагается включать в первую группу

непонятно. В качестве обязывающих норм в праве выступают обязанности. Изучив различные точки зрения по данному вопросу, следует признать, что до сих пор общего представления среди ученых не выработано: данное явление рассматривается и как правовое ограничение и как правовой запрет и одновременно как стимулирующий фактор. Но обязанности землепользователей не могут стимулировать поведение субъектов, они связаны с принудительной силой и не относятся к обременениям прав.

В зависимости от оснований (способов) установления и прекращения обременения прав на земельные участки можно разделить на устанавливаемые в договорном порядке, в том числе посредством заключения соглашения о земельном сервитуте, а также обременения, возникновение и прекращение которых связывается с постановлением суда.

По объекту обременения различаются в зависимости от того, распространяются они на весь участок (обременяется весь земельный участок) или на его часть (обременению подлежит часть земельного участка). Земельный участок может быть обременен частично лишь при установлении земельного сервитута. Если обременения устанавливаются в форме обязательств, то весь участок является объектом обременения.

Таким образом, критериями юридической классификации обременений прав на земельные участки являются:

- 1) правовые формы (земельный сервитут, ипотека, рента);
- 2) волеизъявление землепользователей (добровольные и обязательные);
- 3) цели, направленные на обеспечение законных прав лиц, заинтересованных в установлении обременений;
- 4) основания установления и прекращения (договор (соглашение) или постановление суда в зависимости от правовой формы);
- 5) объект (полное обременение участка и частичное).

Сопоставление их отдельных видов позволяет упорядочить систему обременений, характерных для земельных отношений, разграничив их с формами, установленными законодательством о государственной регистрации недвижимости, прав на него и сделок с ним. Кроме того, наличие самостоятельной классификации обременений прав на земельные участки показывает некорректность закрепленного понятия «ограничение (обременение) прав на земельные участки» в законодательстве Республики Беларусь, неуместность объединения терминов законодателем. Более приемлемым представляется подход, закрепленный в Земельных кодексах России [3] и Украины [4], где ограничения и обременения дифференцированы.

Литература:

1. Костяшкін, І.О. Право загального землекористування громадян / І.О. Костяшкін. – Хмельницький : Хмельниц. ун-т упр. та права, 2010. – 149 с.
2. Микрюков, В.А. Ограничения и обременения права собственности и иных гражданских прав : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / В.А. Микрюков ; Перм. гос. ун-т. – М., 2004. – 23 с.
3. Земельный кодекс Российской Федерации : Кодекс Рос. Федерации, 25 окт. 2001 г., № 136-ФЗ : // Консультант Плюс : Версия Проф. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». – М., 2013.
4. Земельный кодекс Украины : Кодекс Украины, 25 окт. 2001 г., № 2768-III : в ред. Закона Украины от 20.11.2012 г. // Законодательство стран СНГ [Электронный ресурс] / «СоюзПравоИнформ». – Режим доступа : http://base.spinform.ru/show_doc.fwx?rgn=8688. – Дата доступа : 01.06.2012.