

РАЗВИТИЕ СЕРВИТУТНОГО ПРАВА

Е. А. Червякова,

студентка 4 курса ГИУСТ БГУ

Научный руководитель:

кандидат технических наук,

доцент **Т. В. Борздова** (ГИУСТ БГУ)

Нередко, покупая недвижимое имущество, можно столкнуться с неоднозначной ситуацией – невозможно подъехать к объекту недвижимости, не затронув соседний земельный участок. Далее возникает конфликт между соседями, который невозможно решить, не обратившись в соответствующее учреждение. В такой ситуации помочь может земельное право сервитута. Нормы и положения о сервитутах содержатся в Кодексе о земле и Гражданском кодексе Республики Беларусь.

Исторической родиной возникновения сервитутов считается Древний Рим. Один из выдающихся римских юристов Домиций Ульпиан классифицировал вещи на *res mancipi* и *res nec mancipi*. *Mancipatio* – это латинское слово в римском праве, а именно: акт фиксации перехода права собственности от одного лица к другому. Наиболее важные вещи для землепользователей относились к *res mancipi*; все остальные вещи входили в группу *res nec mancipi*. Это значит, что вещи, которые попадали под группу *res mancipi*, не могли свободно переходить в право собственности другому лицу, то есть путем неформальной передачи. Весь процесс передачи происходил мнимым судом (воображаемым судом). Эта форма приобретения собственности свойственна только римским гражданам и совершается следующим образом: покупатель, держа медь и пригласив не менее пяти совершеннолетних римских граждан

в качестве свидетелей и еще одно лицо, которое держало бы в руках медные весы (весовщик), говорит следующее: лат. «*Hunc ego hominem ex iure quiritium meum esse aio isque mihi emptus esto hoc aere aeneaque libra*» (утверждаю, что этот раб по праву квиритов принадлежит мне и что он должен считаться купленным мною за этот металл и посредством этих медных весов). Затем он ударяет этим металлом об весы и передает его как покупную сумму тому, от кого приобретает вещь» [1].

Домиций Ульпиан включал в группу *res mancipi* четыре древнейших сельских сервитута:

- право прохода и проезда верхом;
- право прогона скота и проезда в легких повозках;
- право пользования вымощенной дорогой для перевозки грузов;
- право провести воду через чужую землю.

Возникновение перечисленных сервитутов обусловлено географическим положением самого Рима. Как известно, этот город расположен на холмистой местности и до появления мелкоземельной собственности не возникало проблем, связанных с прямым выходом к водным ресурсам, общественным дорогам и иным объектам общественного пользования. С появлением и развитием мелкоземельной собственности возникли конфликты из-за неравноправия участков земли: один земельный участок имел более выгодное географическое расположение, однако другие землепользователи не имели прямого доступа к общественным дорогам и водоемам. Это были явные предпосылки к возникновению конфликтов между гражданами, в связи с этим требовалось ограничить право пользования одних в пользу других. Все эти вопросы были решены в римском частном праве в форме земельных сервитутов.

Анализируя предпосылки к появлению сервитутов, стоит отметить актуальность земельных сервитутов в современном мире. Так, в Республике Беларусь правовыми формами использования земель в соответствии с законодательством признаются:

- собственность;
- пожизненное наследуемое владение;
- постоянное пользование;
- временное пользование;
- аренда;
- земельные сервитуты [2].

Согласно ст. 268 Гражданского кодекса Республики Беларусь, собственник недвижимого имущества вправе требовать от собственника соседнего недвижимого имущества или от собственника другого недвижимого имущества предоставления права ограниченного пользования недвижимым имуществом (сервитута). Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через

соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Собственник участка может требовать плату за пользование его земельным участком от лиц, в чьих интересах сервитут установлен. При недостижении соглашения вопрос о сервитутном праве направляется в суд и решается в судебном порядке как установления, так и прекращения земельного сервитута. По временному признаку сервитуты могут быть постоянными (неопределенный срок) и срочными (на определенный срок).

При рассмотрении судом вопроса о сервитутном праве в первую очередь проверяют, соответствуют ли требования об установлении или сохранении сервитута его целям, а именно: обеспечению прохода, проезда, прокладке и эксплуатации линий электропередач, связи и др. Также требуется установить, желает ли землепользователь выдвигать требования об оплате или возмещении убытков за пользование его собственностью, если к ней будет применен земельный сервитут.

Судом тщательно изучаются документы на земельную собственность у обоих заявителей. Если нарушения правовых норм не выявлено, то рассматривают причины установления или сохранения сервитута.

При установлении земельного сервитута соответствующий документ содержит следующую информацию:

- вид сервитута (постоянный или срочный);
- земельный участок, в отношении которого установлен сервитут;
- границы земельного сервитута;
- цели установления сервитута;
- условия пользования земельным сервитутом;
- плату за пользование земельным сервитутом [3].

Размер платы за пользование земельным сервитутом устанавливается судом в зависимости от вещного права на земельный участок, обременяемый сервитутом, срока действия сервитута и других заслуживающих внимания обстоятельств.

При выявлении того факта, что использование сервитута невозможно и землепользователь, который требует его установления, может использовать другие методы для достижения своей цели, суд отказывает в установлении сервитута.

К сожалению, судебная статистика не выделяет данные о количестве рассматриваемых дел, связанных с земельными отношениями. Поэтому установить частоту решения споров о земельном сервитуте не представляется возможным.

Из вышесказанного можно сделать вывод, что земельные вопросы и права, связанные с земельными участками, беспокоили людей еще до нашей эры. При урегулировании земельных споров высокую социальную, экономическую и правовую значимость имеет сервитут. Несомненно, совершенствование законодательной базы по указанным проблемам позволит устранить имеющиеся пробелы в законодательстве и станет прочным фундаментом для его дальнейшего развития.

Литература

1. Институты Гая /текст и пер. Ф. Дыдынский. – Варшава, 1892. – XL, 540 с.
2. Кодекс Республики Беларусь о земле [Электронный ресурс] : 23 июля 2008 г., № 425-3 : принят Палатой представителей 17 июня 2008 г. : одобр. Советом Респ. 28 июня 2008 г. : в ред. Закона Респ. Беларусь от 31.01.2014 г. // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2016.
3. Гражданский кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс] : 7 декабря 1998 г., № 218-3 : принят Палатой представителей 28 октября 1998 г. : одобр. Советом Респ. 19 ноября 1998 г. : в ред. Закона Респ. Беларусь от 05.02.2016 г. // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2016.