доступа: http://ibb-d.by/wp-content/uploads/2020/01/Rossiya_Obzor-praktiki-razrabotki-standartov-sotsuslug.pdf – Дата доступа 5.11.2020

8. Путило, Н.В. Публичные услуги между доктринальным пониманием и практикой нормативного закрепления // Журнал российского права - 2007. - №6. - С.3-10

9. Субботин, Г. В. Социальные услуги: теоретико-правовой аспект: автореф. дис. ... канд. юрид. наук.: 12.00.01 / Г.В.Субботин; Моск. новый юрид. ин-т -Москва, 2011. -25 с.

10. Дмитриева, О.В. Некоторые вопросы ответственности подразделений вневедомственной охраны // Охрана-97: Тез. докл. всерос. науч.-практ. конф.- Воронеж: Воронеж. высш. шк. МВД России, 1997. - 159 с.

11. Маликова, О.И. Административно-правовое регулирование охраны имущества в России: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.14 / О.И. Маликова; Акад. упр. МВД РФ. – М., 2009. - 35с.

12. Романов, Р. А. Государственные услуги в сфере обеспечения общественной безопасности: правовые и организационные аспекты: автореф. дис. ... канд. юрид. наук.: 12.00.14 / Р.А. Романов; Всерос. НИИ Мин. внутрен. дел РФ. – М., 2012. - 30 с.

13. Хатуаев, В.У. Административно-правовая система обеспечения имущественной безопасности: автореф. дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.14 / В.У.Хатуев ; Моск. гос. юрид. акад. – М., 2005. - 47 с.

АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО СЕРВИТУТА

Г.В. Красуцкий

судья суда Минского района Минской области

Законодательство Республики Беларусь в качестве правовой формы использования земли выделяет сервитут, под которым в силу ст. 1 кодекса Республики Беларусь о земле (далее – КоЗ) понимается право ограниченного пользования чужим земельным участком, устанавливаемое для обеспечения прохода, проезда, прокладки и эксплуатации газопроводов, нефтепроводов, воздушных и кабельных линий электропередачи, связи и других подобных сооружений, обеспечения водоснабжения и мелиорации, размещения геодезических пунктов, а также иных целей, которые не могут быть обеспечены без предоставления такого права. Согласно ст. 45 КоЗ земельный сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления земельного сервитута, и землепользователем обременяемого им земельного участка. В случае недостижения соглашения об установлении и (или) условиях земельного сервитута спор разрешается судом по иску заинтересованного лица.

Стоит констатировать, что в настоящее время нормы законодательства предусматривают возможность установления сервитута или по соглашению

сторон или по постановлению суда, но ни в одном, ни в другом случае закон не содержит критериев, которыми следует руководствоваться для определения наличия либо отсутствия правовых оснований для его установления. Кроме того, в правовом регулировании отношений по установлению сервитута имеется ряд иных правовых неопределенностей, в связи с чем можно согласиться со следующим мнением Н. Г. Станкевич: «... в законодательстве отсутствует целостный подход к установлению системы земельных сервитутов и их классификации. Так, ГК Республики Беларусь (п. 1 ст. 268), Кодекс Республики Беларусь о земле (ч. 2 ст. 13) перечисляют некоторые конкретные виды сервитутов, устанавливая, в основном, их хозяйственную направленность... Перечень целей, для которых устанавливается сервитут, законодательством не ограничен. Ими могут быть и иные нужды, которые невозможно обеспечить без установления сервитута (сервитуты прогона скота через участок, создания защитных насаждений, различных природоохранных объектов и др.)» [1, с. 132].

Учитывая, что в науке земельного права достаточно много дискуссионных вопросов в отношении земельного сервитута, поэтому считаем необходимым остановиться лишь на некоторых из них.

Так, согласно ст. 57 Закона Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» документами, являющимися основанием для государственной регистрации возникновения сервитута, являются: договор, предусматривающий установление сервитута на недвижимое имущество; судебное постановление. Документ, являющийся основанием для государственной регистрации возникновения сервитута, должен содержать описание его сущности, границ, а также срок действия и размер платы, если они установлены. Обоснованно отмечает О. А. Хотько: «При установлении земельного сервитута у лица, в пользу которого он устанавливается, возникает право пользования земельным участком в определенных пределах и данное обстоятельство не вызывает сомнений в том, что сервитут следует считать ограниченным вещным правом» [2].

Таким образом, можно сделать вывод о том, что неотъемлемым элементом сервитута являются его границы, с помощью которых можно определить в натуре пределы ограничения прав землепользователя, в отношении участка которого установлен сервитут. Соответственно, действующее законодательство не позволяет установить сервитут в отношении земельных участков, границы которых на местности не установлены, либо в случае, когда фактические границы не соответствуют юридическим, поскольку в нарушение ст. 57 вышеназванного закона документ, являющийся основанием для государственной регистрации возникновения сервитута, не будет содержать достоверное описание его границ. Как следствие, невозможно определить площадь сервитута и размер платы за него.

Полагаем, данное обстоятельство свидетельствует об искусственном ограничении прав субъектов земельных отношений, выраженном в том, что невозможность установления сервитута обусловлена отсутствием зарегистрированных границ либо совершением смежными землепользователями действий, повлекших нарушение границ. В то же время в обоих случаях лицо, заинтересованное в установлении сервитута, в зависимости от конкретных обстоятельств или не имеет объективной возможности устранить существующие препятствия или ограничен в выборе правовых механизмов для этого, которые в свою очередь являются достаточно сложными и затратными.

Еще одним проблемным вопросом при установлении сервитута является порядок определения размера платы за него.

В соответствии с ч. 3 ст. 19 КоЗ землепользователь земельного участка, обремененного земельным сервитутом, вправе, если иное не установлено законодательными актами, требовать от лица, в пользу которого установлен земельный сервитут, плату за пользование земельным участком, размер которой определяется по соглашению сторон, а при недостижении соглашения - судом. Согласно ч. 5 п. 13 постановления Пленума Верховного Суда Республики Беларусь от 22.12.2011 № 9 «О практике рассмотрения судами земельных споров» 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.

Очевидно, что вышеприведенные нормы права не дают однозначного ответа на вопрос о том, каким образом должен быть определен размер платы за пользование земельным участком, обремененного сервитутом, то есть законодатель закрепил исключительно субъективный подход к решению данного вопроса.

Как отмечает В.В. Подгруша, «размер платы, как правило, призван компенсировать ограничения в пользовании недвижимым имуществом, обремененным сервитутом» [3]. Полагаем возможным согласиться с указанной точкой зрения, поскольку в силу исключительного характера установления сервитута и его целей, плата за пользование земельным участком должна быть соразмерной тем ограничениям, которые будет вынужден испытывать землепользователь. В то же время представляется очевидным тот факт, что в законе не целесообразно определять ни минимальный, ни максимальный размер платы, поскольку это не будет соответствовать принципу диспозитивности отношений, а также создаст искусственное ограничение для разрешения соответствующего спора судом. Вместе с тем, считаем необходимым имплементировать разъяснения вышеуказанного постановления Пленума Верховного Суда Республики Беларусь в законодательство, дополнив их, и закрепить в КоЗ норму об открытом перечне критериев для определения судом размера платы за пользование земельным участком, обремененного

земельным сервитутом, которые следовало бы учитывать для всесторонней оценки ее компенсационной функции. На наш взгляд, это позволит закрепить в правовой норме положительный опыт правоприменительной деятельности.

Таким образом, в целях совершенствования правового регулирования сервитутных отношений предлагаем следующие дополнения в КоЗ, которые будут способствовать сокращению правовой неопределенности земельного законодательства:

- закрепить положение о том, что отсутствие в Едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним сведений о зарегистрированных правах на обременяемые сервитутом земельные участки (в связи с выдачей правоудостоверяющих документов в соответствии с законодательством об охране и использовании земель до 1 февраля 2006 года) и (или) о координатах характерных точек границ таких земельных участков не является препятствием для установления сервитута, за исключением случаев, когда имеются споры о правах на такие земельные участки, исключающие возможность достоверно определить землепользователя и границы обременяемого сервитутом земельного участка;

- закрепить в КоЗ норму о критериях для определения судом размера платы за пользование земельным участком, обремененного земельным сервитутом, к которым помимо вещного права на этот земельный участок, срока действия сервитута, могут быть отнесены: категория земель; целевое назначение земельного участка; площадь земельного участка, обремененного сервитутом, и ее соотношение с площадью всего участка; кадастровая стоимость; размер налога на землю; средний размер арендной платы на аналогичные земельные участки в соответствующей местности; фактическое использование земельного участка, не противоречащее закону; характер ограничений, возникающих в связи с установлением сервитута, и другие заслуживающие внимания обстоятельства.

Библиографический список

1. Станкевич, Н.Г. Вещные права на землю: Монография / Н. Г. Станкевич. – Гродно: ГрГУ, 2003. – 160 с.
2. Хотько, О.А. Земельный сервитут – право или ограничение (обременение) прав на земельные участки? [Электронный ресурс] / О. А. Хотько. – Режим доступа: <http://elib.bsu.by/handle/123456789/105609>. – Дата доступа: 16.10.2020.
3. Подгруша, В.В. Правовое регулирование и судебная практика установления и прекращения сервитутов [Электронный ресурс]: [по состоянию на 19.10.2006] / В.В.Подгруша // Консультант Плюс Беларусь. / ООО «ЮрСпектр» . – Минск, 2020.