

Н.Г. Станкевич

ЗЕМЕЛЬНЫЕ СЕРВИТУТЫ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

К числу вещных прав, закрепленных в законодательстве Республики Беларусь, относятся права лиц, не являющихся собственниками земельных участков. В их числе право пожизненного наследуемого владения земельным участком, право постоянного пользования земельным участком, сервитуты. Перечень вещных прав лиц, не являющихся собственниками земли, по общему правилу, небольшой. Круг их и конкретные разновидности должны быть четко закреплены в законодательстве. В ГК Республики Беларусь положения, относящиеся к земельным сервитутам, содержатся в разделе 11 «Право собственности и другие вещные права». Нормы, регламентирующие вещные права на недвижимое имущество, сконцентрированы в главе 17 ГК Республики Беларусь «Вещные права на недвижимое имущество». Наименование этой главы свидетельствует о единстве правового режима земельной и иной недвижимости. Основные нормы о сервитутах как видах вещных прав содержатся в ст. ст. 268-270 ГК Республики Беларусь.

Появление земельных сервитутов – новое явление для правовой действительности. Однако их истоки имелись уже в римском частном праве. Сервитут (от лат. *Servitus* – обязанность, обязательство, повинность) – в гражданском праве право ограниченного пользования чужим земельным участком¹. Причем, как свидетельствует анализ законодательства, число ограниченных вещных прав на недвижимость, в том числе земельную, имеет общую тенденцию к сокращению.

Для Республики Беларусь – это новелла Кодекса о земле, который вступил в силу с 1 января 1999 года. По своему содержанию земельный сервитут является разновидностью прав на чужую вещь. Поскольку он не отделен от права собственности, правовому урегулированию его посвящены ст.ст. 13-15 Кодекса о земле, следующие вслед за нормами, регулирующими отношения земельной собственности.

Следует иметь в виду, что в законодательстве большинства европейских государств концепция земельных сервитутов заимствована из римского права и потому в ней сохранены некоторые из первоначальных требований, относящихся к установлению сервитутов. В числе таких требований – близость, полезность и наличие постоянной причины, требующей установления сервитута. Кроме того,

по общему правилу, установленному еще в римском праве, сервитуты не должны, за исключением немногих случаев, требовать позитивных действий от владельца недвижимости, обремененной таким сервитутом.

Основными, принципиальными положениями относящимися к данному институту в земельном праве, являются следующие:

1. Земельный сервитут является одним из видов вещных прав на землю. Следует иметь в виду, что отдельные авторы не включают сервитуты в число самостоятельных вещных прав². В отличие от права собственности, права землеуладения и землепользования он представляет собой право ограниченного пользования чужим земельным участком. Суть земельного сервитута, как это установлено в ст. 13 нового Кодекса о земле, состоит в праве собственника земельного участка (как недвижимости) требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях – и от собственника другого земельного участка (далее – соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута). Это право закреплено за гражданами или юридическими лицами.

2. Право ограниченного пользования чужим земельным участком не исключает пользование участком других лиц, включая самого собственника, как аналогичным, так и иным образом.

3. Сервитут может предоставить только собственник земли.

Исходя из природы сервитута, им может быть обременен только земельный участок, находящийся в собственности, само же право ограниченного пользования земельным участком (сервитут) может быть установлено в интересах и по требованию лица, которому участок предоставлен в пожизненное наследуемое владение, в постоянное пользование или в аренду. Собственник земельного участка вправе распорядиться им по своему усмотрению. При этом переход права собственности не устраняет и не изменяет земельного сервитута. Сервитут ограничивает права собственника земельного участка, поскольку он вынужден считаться с некоторыми правами на него другого лица, не являющегося собственником этого недвижимого имущества.

4. Земельный сервитут обременяет недвижимое имущество собственника. В результате установления сервитута земельным участком или иным недвижимым имуществом собственника получает право пользования чужим имуществом обладатель сервитута. Одновременно земельный сервитут не устраняет права владения, пользования и распоряжения земельным участком со стороны собственника этого участка. Более того, установление сервитутов не должно (за не-

сколькими исключениями) требовать позитивных действий от владельца недвижимости, обремененной сервитутом.

5. Сервитутным правам, как и иным вещным правам, присуще право следования, т.е. они продолжают действовать при переходе права на земельный участок, обремененный сервитутом, к другому лицу (ст. 15 Кодекса о земле). Как представляется, земельный сервитут неделим. Он не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, залога и не может передаваться каким-либо способом лицам, не являющимся собственниками недвижимого имущества, для обеспечения использования которого он установлен.

6. Сервитутные права устанавливаются не в интересах физического или юридического лица, а в интересах и в пользу земельного участка как недвижимого имущества, находящегося в собственности, владении или пользовании.

7. Положения о земельных сервитутах распространяются на обременение сервитутом зданий, сооружений и иной недвижимости.

8. Целями установления сервитута являются, главным образом, хозяйственные нужды. Это – обеспечение прохода, проезда через соседний, а в необходимых случаях – через другой земельный участок; прокладка и эксплуатация линий электропередачи, связи и трубопроводов; обеспечение водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственника недвижимого имущества. Причем, перечень целей установления сервитутов не ограничен. Ими могут быть и иные нужды собственника, которые не осуществимы без установления сервитута. Такими сервитутами могут быть сервитуты прогона скота через участок, создания защитных насаждений, различных природоохранных объектов и др. Целями установления сервитута определяется и объем прав пользователя чужим имуществом.

9. По общему правилу, земельный сервитут является платным видом землепользования. Собственник земельного участка, обремененного сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законодательством, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование земельным участком.

Субъектами сервитутных правоотношений могут быть граждане и юридические лица. Причем, в соответствии со ст. 268 ГК субъекты обременяемого недвижимого имущества во всех случаях должны быть собственниками этого имущества. В свою очередь, другими участниками сервитутных правоотношений могут быть как собственники земельного участка, так и его пожизненные владельцы или постоянные пользователи, т.е. носители других (кроме собственности) важнейших вещных прав.

Гражданское законодательство делит сервитуты на публичные и частные. Публичные сервитуты устанавливаются законом в интересах всех лиц, закрепляя право этих лиц в определенных пределах пользоваться конкретными объектами права чужой собственности.

Частные сервитуты обременяют конкретные земельные участки и устанавливаются в пользу земельного участка конкретного лица (юридического или физического). Частные сервитуты возникают в соответствии с законом на основании договора заинтересованного в сервитуте лица и собственника обременяемого имущества или по решению суда, если соглашения не удастся достигнуть. В законодательстве России, например, предусмотрена возможность возникновения сервитута из односторонней сделки (сервитут пожизненного проживания в чужом доме, согласно завещательного отказа) ³.

При этом земельные сервитуты не следует смешивать с правом граждан на использование участков общего пользования. Правовое регулирование такого общедоступного землепользования осуществляется наряду с земельным, и гражданским законодательством. Так, в соответствии со ст. 263 ГК граждане имеют право свободно, без каких-либо разрешений находиться на не закрытых для общего доступа земельных участках, находящихся в собственности Республики Беларусь, использовать имеющиеся на этих участках природные объекты в пределах, допускаемых законодательством.

Если земельный участок не огорожен либо его собственник (владелец, пользователь) иным образом ясно не обозначил, что вход на его участок не допускается, любое лицо может пройти через этот участок, если это не причиняет ущерба или беспокойства собственнику (владельцу, пользователю).

Следует учесть, что п.1 ст. 263 ГК относится лишь к землям, находящимся в государственной собственности. По законодательству Республики Беларусь, предметом земельного сервитута могут быть соседние земельные участки, а в необходимых случаях – и другие земельные участки, не смежные, ограниченное пользование которыми необходимо для использования основного земельного участка (в римском частном праве - господствующего участка). В качестве объекта сервитута могут быть здания, сооружения и другое недвижимое имущество, ограниченное пользование которым необходимо вне связи с использованием земельным участком.

Земельные сервитуты можно классифицировать на два вида. Первый условно можно назвать разрешительным, второй – запретительным. Разрешительный сервитут обязывает владельца недвижимости, обремененной таким сервитутом, разрешать или претерпевать некоторые последствия использования его уча-

стка другим лицом. Запретительным является земельный сервитут в силу которого владелец недвижимости, обремененной таким сервитутом, обязан использовать свой земельный участок таким образом, чтобы не ухудшить положение господствующего (иногда говорят, доминирующего) участка, ради которого он и устанавливается⁴.

Сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка. Он подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество. В случае не достижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута.

В соглашении о сервитуте в качестве каждой из сторон могут участвовать несколько лиц, так как земельный участок может принадлежать на праве общей (долевой или совместной) собственности нескольким собственникам независимо от форм собственности.

Участники соглашения договариваются об установлении и основных условиях сервитута. В случае не достижения такого соглашения спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута. Законом могут быть установлены случаи, когда земельный сервитут возникает без специального соглашения сторон.

Таким образом, основанием возникновения земельного сервитута является в основном договор. Причем, собственник (владелец, пользователь) земельного участка, в пользу которого устанавливается сервитут, имеет право на заключение договора с любым из соседей, а также с несколькими из них. Лицо, не являющееся собственником земельного участка, осуществляет принадлежащие ему права владения и пользования участком на условиях и в пределах, установленных законом или договором с собственником.

Соглашение об установлении сервитута, исходя из общих положений обязательственного права, устанавливает круг прав и обязанностей по содержанию и использованию соответствующего земельного участка. Объем прав и обязанностей участникам сервитутных отношений может быть прописан в договоре с той или иной степенью полноты. Так, собственник обремененного сервитутом участка может быть обязан обеспечить свободный доступ на участок другой стороне, не вмешиваться в хозяйственную деятельность своего партнера, если она не противоречит условиям договора. В свою очередь к числу прав и обязанностей других участников сервитутных отношений относят использование земельного участка строго по целевому назначению, для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий элект-

тропередачи, связи или трубопровода, других нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Они также обязаны не допускать в своей хозяйственной деятельности действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик земельного участка и экологической обстановки в целом. В числе запретов и ограничений могут быть установлены ограничения на строительство капитальных и временных сооружений, а также ряд иных.

Основанием возникновения земельного сервитута может служить и судебное решение. Землепользователи и землевладельцы имеют право в соответствии с ч.1 ст. 14 и п. 11 ст. 64 Кодекса о земле в установленном порядке требовать установления и прекращения земельного сервитута. В случае не достижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута.

Сервитутные права могут возникнуть и вследствие приобретательской давности. Так, в соответствии со ст. 235 ГК гражданин или юридическое лицо, в собственности которого не находится имущество, но которое добросовестно, открыто или непрерывно владеет им как своим собственным недвижимым имуществом в течение 15 лет, приобретает право собственника на это имущество. Право собственности на недвижимое и иное имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает у лица, приобретшего это имущество в силу приобретательской давности, с момента такой регистрации.

До приобретения на имущество права собственности в силу приобретательской давности лицо, владеющее имуществом как своим собственным, имеет право на защиту своего владения против третьих лиц, не являющихся собственниками имущества, а также не имеющих прав на владение им в силу иного предусмотренного законодательством или договором основания.

Сервитут может носить срочный характер и прекратиться вследствие истечения срока соглашения об его установлении.

Земельный сервитут может быть прекращен также в случаях:

а) отпадения оснований, по которым он был установлен; б) невозможности использования земельного участка по назначению в результате обременения его сервитутом.

Так, новый Кодекс о земле Республики Беларусь устанавливает возможность прекращения сервитута по требованию собственника обремененного сервитутом земельного участка. В случаях, когда земельный участок принадлежащий гражданину или юридическому лицу, в результате обременения сервитутом не может использоваться в соответствии с назначением, собственник вправе требовать в судебном порядке прекращения сервитута. Право ограниченного

пользования чужим земельным участком может быть прекращено и ввиду отсутствия надобности в сервитуте, вследствие отпадения оснований, по которым он был установлен. Общие основания прекращения права пользования землей названы в ст. 49 Кодекса о земле. Прекращение земельного сервитута может иметь место также в случае перехода земельного участка, обремененного сервитутом, в собственность носителя сервитутных прав.

Будучи вещным правом, земельный сервитут защищается способами, установленными для защиты вещных прав. В новом Гражданском кодексе защите права собственности и других вещных прав посвящена глава 20. Владелец сервитутных прав вправе требовать признания за ними этих прав; устранения всяких нарушений его права и восстановления положения, существовавшего до нарушения; пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения; возмещения убытков и др. Для защиты сервитутных прав могут применяться и другие способы защиты прав, предусмотренные в ст. 11 ГК и законодательстве.

На основании ст. 286 ГК носитель сервитутных прав имеет право на защиту его владения также против собственника. Однако собственник вправе требовать в судебном порядке прекращения сервитута в случаях, когда земельный участок не может быть использован в соответствии с назначением.

¹ Большой юридический словарь / Под ред. А.Я. Сухарева, В.Д. Зорькина, В.Е. Крутских. М., 1997. С.621.

² Там же. С.671.

³ См.: Гражданское право. Часть первая. Учебник / Под ред. А.Т. Калпина, А.И. Масляева. М., 1997. С.261.

⁴ Земельное законодательство в действии. Таллинн, 1997. С.27.

