

УДК 349.4 (476)

**О СООТНОШЕНИИ ГРАЖДАНСКОГО И ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА
В РЕГУЛИРОВАНИИ ОТНОШЕНИЙ ЗЕМЕЛЬНОГО СЕРВИТУТА****О.А. ХОТЬКО***(Полоцкий государственный университет)*

Насущная потребность в регулировании сервитутных отношений на современном этапе обусловлена конституционным признанием многообразия и равноправия различных форм собственности на землю, переходом страны к общепризнанным рыночным отношениям. Практическая реализация сервитутных отношений в области земельного права началась лишь в последнее время. Такое положение дел связано с неполной проработанностью и нечеткостью решения этого вопроса в нормативных правовых актах, недостаточностью регулирования действующим законодательством, во многом даже по причине непонимания землепользователями сути этих отношений. Установить и зарегистрировать сервитут – значит эффективно разрешить проблемы в использовании земли.

В представленном исследовании изучена специфика норм гражданского и земельного законодательства, посвященных земельному сервитуту на основе сравнительного анализа, обобщения законодательной базы, имеющейся незначительной судебной практики в этой сфере. Обосновывается необходимость детальной регламентации положений земельных сервитутных отношений, указываются основные проблемы правоприменения, неразрешенные вопросы в законодательстве, формируются предложения по совершенствованию законодательства, закрепляющего положения по сервитутному праву как чрезвычайно интересному правовому феномену.

Введение. Одной из важнейших проблем для понимания природы права собственности и других вещных прав граждан на земельный участок является определение их прежде всего как гражданских, гражданских, гражданских. Остро дискуссионным в связи с этим является вопрос о размежевании и взаимодействии гражданского законодательства с земельным, природоохранным и другим специальным законодательством. Значение этого состоит в том, что выбор соответствующих норм при правоприменении имеет немаловажное практическое значение для упорядочения общественных отношений, определения вещных и иных прав на земельные участки, границ их осуществления, решения экологических и иных насущных проблем.

Земельный участок как имущественный и природный объект находится «в ведении» как минимум двух отраслей права: земельного и гражданского. Учитывая особый характер такого природного объекта, специфика и правовое положение земельного участка как объекта гражданского оборота определяются собственно и гражданским, и земельным законодательством. С этой позиции достаточно четко обозначилась проблема правового регулирования института земельного сервитута в контексте национального законодательства.

В настоящее время вряд ли можно говорить о том, что право земельного сервитута – новое явление в современном законодательстве и выводить его основные цели, принципы. С введением данного института появилась возможность разрешить ряд важнейших проблем в использовании земель, однако сегодня актуально вести речь о месте, занимаемом данным институтом, проблемах его применения, совершенствовании отдельных положений земельного сервитута в праве нашего государства. С одной стороны, сервитут признается классическим институтом гражданского права, с другой стороны, право земельного сервитута – институт земельного права. Может ли одно и то же явление быть одновременно институтом права различных отраслей? Что определяет доминирующее положение той или иной отрасли права? Каким законом руководствоваться в случае коллизии норм?

Традиционная противоречивость нашего законодателя дает основания для анализа и соотношения положений несогласованных между собой нормативных правовых актов. В нашем случае это будут: Гражданский кодекс Республики Беларусь (ГК), Кодекс Республики Беларусь о земле и частично проект нового Кодекса Республики Беларусь о земле.

Основная часть. В юридических словарях сервитут определяется как право собственника, владельца, землепользователя земельного участка или иного недвижимого имущества на ограниченное пользование земельным участком (иным недвижимым имуществом), находящимся в собственности (владении, пользовании) другого лица, установленное на основании оформленного соглашения между сторонами или решения суда, платное или бесплатное пользование чужим земельным участком (участками) [1, с. 277].

Как видим, проблемы рассматриваемого вопроса начинаются уже с названия, не совсем понятно, что представляет собой «право на право земельного сервитута»? Во-первых, в законодательстве само понятие «сервитут» употребляется крайне непоследовательно (так, ГК сначала определяет сервитут как

право ограниченного пользования соседним участком (фактически дано определение чисто земельного сервитута), а затем оговаривает, что сервитутом могут обременяться здания, сооружения и другое недвижимое имущество); во-вторых, формирование единого определения существенно затрудняет природно-ресурсное законодательство, которое вводит понятие водных, лесных и тому подобных сервитутов, не вписывающихся в рамки статьи 268 Гражданского кодекса Республики Беларусь. И поскольку мы говорим о земельном сервитуте, наиболее правильным вариантом было бы закрепление в Кодексе о земле определения, формирующего определенный «образ» земельного сервитута.

Начальные нормы о сервитутах в гражданском и земельном законодательстве не позволяют полностью раскрыть и понять его содержание. Смысл земельного сервитута заключается в том, что субъект сервитута (сервитуарий) вправе пользоваться чужим земельным участком, расположенным рядом с его участком [4, с. 49]. Для сервитута характерно наличие двух земельных участков, принадлежащих разным собственникам, когда один земельный участок служит тем или иным образом собственнику другого земельного участка. Правообладателю сервитута противостоит неограниченный круг субъектов, обязанных не нарушать это право [1, с. 86].

При тщательном анализе статей гражданского и земельного законодательств, посвященных земельному сервитуту, возникает вопрос об основаниях и целях сервитута, не имеющий однозначного ответа. Перечень тех целей сервитута, предложенный в законодательстве, вероятно, следует считать своеобразным ориентировочным примером, образцом того, что может быть земельным сервитутом. Хотя законодатель при закреплении целей сервитута вряд ли отойдет от своих традиций употребления конструкций типа «и т.д.» и «пр.», поскольку заведомо нельзя предусмотреть, какие потребности возникнут у землевладельцев и землепользователей земельных участков и каким образом они могут быть удовлетворены.

В белорусской науке стороной обходится вопрос о видах земельного сервитута. Особенно непонятно, почему виды и цели вообще смешиваются, и нет четкого разграничения в регулировании данного вопроса. Здесь налицо вторая проблема – отсутствие единой классификации сервитутов и, соответственно, их стройной системы. По усмотрению автора, сервитуты можно классифицировать: на личные и вещные; возмездные и безвозмездные; постоянные и непостоянные (срочные); договорные сервитуты и сервитуты, установленные в силу судебного решения, решений органов местных исполнительных и распорядительных органов. По мнению Д.А. Колбасина, сервитуты подразделяют на публичные и частные: публичные устанавливаются законом в интересах всех лиц, предоставляя им право пользования земельным участком в определенных пределах; частные сервитуты устанавливаются по соглашению между собственниками земельного участка на основании договора [6, с. 312]. По утверждению Т.И. Макаровой, в белорусском законодательстве частный сервитут как вид не применяется в силу отсутствия других видов [8, с. 109]; публичный вид сервитута урегулирован российским законодательством.

Видимо, следует согласиться с последней точкой зрения, так как законодатель в новом проекте Кодекса о земле говорит как о сервитуте, так и вводит понятие ограничений (обременений) землепользования. Таким образом, в настоящее время ни Гражданским кодексом, ни Кодексом о земле не проводится классификация и не регулируются особенности каждого вида сервитута, тем более что Гражданский кодекс закрепляет положения о сервитуте в целом, не только земельном, а ведь можно выделить и такие разновидности, как лесной, водный. Представляется правильным пополнить действующее законодательство дополнительным перечнем сервитутов (например, право сенокоса на чужом участке; право отводить воду со своего земельного участка на соседний; право засаживать участок тенистыми деревьями или иными насаждениями, препятствующими доступу солнечного света, и тому подобное) с той целью, чтобы более квалифицированно разрешать сервитутные споры, опираясь на четкую правовую основу, ибо имеющееся закрепление видов сервитутов явно недостаточно, что в свою очередь не позволяет рассмотреть находящийся в производстве суда материал цивилизованно.

Безусловно, важен и следующий аспект исследования. Действующим законодательством не урегулированы особенности наделения земельным сервитутом нескольких субъектов относительно одного земельного участка, не разрешен вопрос, связанный с множественностью лиц с обеих сторон в земельных сервитутных отношениях. Наверное, учитывая подход, согласно которому земельный сервитут может быть установлен лишь относительно соседнего земельного участка, законодатель видит возможность соседства между собой только двух земельных участков. Конечно, крайне тяжело представить ситуацию, когда соседей десять будут постоянно посещать близкий к ним земельный участок на праве земельного сервитута, например, при возникновении потребности забора воды из естественного водоема. Ведь законодательством не установлены ограничения относительно количества лиц, которые могут пользоваться правом земельного сервитута относительно одного земельного участка. В такой ситуации говорить об абсолютности права собственности владельца земельного участка, относительно которого установлен сервитут, по крайней мере, сложно.

Непонятен вопрос и субъектного состава лиц, выступающих сторонами в сервитутных отношениях. Непоследовательность употребления терминов «собственник», «землепользователь» не дает возможности утверждать, что данные отношения распространяются как на собственников, так и на владельцев и пользователей земельных участков. Понятия «собственник», «землепользователь» вообще стоят через запятую. В проекте нового Кодекса о земле субъектом земельного сервитута обозначены только землепользователи. Скорее всего, данное положение закреплено из той позиции, что тот, кто пользуется землей, тот и решает проблемы обслуживания земельного участка, так как не каждый собственник или владелец участка задумается над установлением сервитута. Зачастую поэтому и приходится чаще всего говорить о сервитуте как ограничении именно землепользования. Непременнo, по вступлении в силу такого варианта Кодекса о земле нуждаются в проработке и реформировании нормы Гражданского кодекса, чтобы не порождалась несогласованность норм права.

Далее необходимо затронуть следующую проблему. Согласно статье 269 Гражданского кодекса сервитут как право не подлежит отчуждению [3]. Наряду с этим действие земельного сервитута сохраняется в случае перехода прав на земельный участок, относительно которого установлен земельный сервитут, к другому лицу. Относительно лица, приобретающего право на господствующий земельный участок (земельный участок, для обслуживания которого устанавливается сервитут), вопросов не возникает. Оно находится в более выгодном положении, чем лицо, к которому переходит право на обслуживаемый земельный участок (участок, относительно которого устанавливается сервитут). Возникает ситуация, когда лицо, намеревающееся приобрести земельный участок, вынуждено выбирать, приобретать его с обременениями в виде земельного сервитута или не приобретать его вообще. Поэтому более правильным вариантом было бы автоматическое сохранение действия земельного сервитута при переходе права собственности лишь на господствующий земельный участок, поскольку это никак не обременяет нового собственника господствующего участка и не устанавливает для владельца обслуживаемого участка дополнительных ограничений. При переходе же права собственности на обслуживаемый земельный участок автоматическое сохранение действия земельного сервитута представляется нецелесообразным. В Кодексе о земле не решен вопрос о сохранении сервитута при переходе участка, в пользу которого установлен сервитут, к другому лицу [2, с. 24].

Анализируя современные нормы, следует отметить, что нуждается в доработке вопрос и об основаниях прекращения земельного сервитута. Статья 14 Кодекса о земле устанавливает одно основание прекращения земельного сервитута – по иску собственника участка, обремененного сервитутом, в случае невозможности использования участка в соответствии с назначением [5]. Из положений указанной статьи следует, что решение о прекращении действия сервитута должен принять суд. Возникает вполне обоснованный вопрос, насколько разумным и справедливым будет решение суда о неудовлетворении требования владельца земельного участка, относительно которого установлен земельный сервитут, когда его существование делает невозможным использование земельного участка по целевому назначению. Ведь принцип целевого использования земель является одним из основных принципов земельного права. Также не разрешен вопрос, прекращается ли сервитут при соединении права собственности и сервитута в одном лице?

В Гражданском кодексе, в отличие от Кодекса о земле, зафиксированы два основания прекращения земельного сервитута. Тем не менее статья 270 ГК, определяющая условия прекращения сервитута, никоим образом не фиксирует зависимость между неисполнением обязанности по внесению платы за установленный сервитут и прекращением сервитута. Статья 14 Кодекса о земле также ничего не говорит о связи между платой за установленный сервитут или, точнее сказать, невыполнением обязанности по оплате за установленный сервитут и прекращением сервитута. Между тем, на наш взгляд, эта проблема нуждается в решении, поскольку настоящая конструкция прав и обязанностей субъектов правоотношения по поводу сервитута фактически создает возможность для злоупотреблений со стороны владельца земельного участка, для обеспечения пользования которым установлен земельный сервитут.

Следует отметить, что в проекте нового Кодекса о земле приводятся уже четыре основания прекращения земельного сервитута (в том числе в связи с истечением срока договора, а также по соглашению между землепользователем и лицом, в интересах которого был установлен земельный сервитут) и обозначена формулировка «и иные». Это говорит о том, что приведенный перечень не является исчерпывающим. Такой подход предполагается вполне верным и достаточно логичным, хотя бы в связи с вышеуказанными проблемами земельных сервитутных отношений.

Кроме того, ни Гражданский кодекс, ни Кодекс о земле не содержат положений, регулирующих вопрос возможности установления земельного сервитута относительно земель государственной либо частной собственности. Таким образом, анализируя небольшое количество норм, посвященных земельному сервитуту в гражданском и земельном законодательствах, вопросов возникает больше, чем ответов.

Как известно, нормы гражданского права могут содержаться в актах земельного законодательства, и наоборот. Но нормы гражданского законодательства, регулирующие в главе 17 Гражданского кодекса

Республики Беларусь сервитутные отношения, носят общий характер. В земельном законодательстве нормы гражданского права получают свое развитие и конкретизацию. Земельное законодательство носит комплексный характер, содержит как свои специфические нормы, так и нормы гражданского права, регулирующие сервитутные отношения с соответствующими бланкетными изъятиями, ограничениями, которым в актах земельного законодательства придается специальный характер.

Следует помнить то, что мы относимся к континентальной правовой системе, которая подразделяется на две подсистемы: частную и публичную, причем основы разграничения лежат в методе и области правового воздействия на общественные отношения. Каждая из отраслей в методах и принципах воздействия на объект правового регулирования имеет приоритет над другой. Также и в регулировании отношений земельного сервитута между субъектами землепользования важно указать, что предмет земельного права использует уже не метод юридического равенства сторон, а скорее властно-императивный, с преобладанием запретов и предписаний.

Указанные в представленном исследовании проблемы можно было бы решить путем систематизации существующих законодательных норм о сервитутах и закреплении соответствующих положений в самостоятельном разделе Гражданского кодекса, полностью посвященном регулированию сервитутных отношений. Такие разделы предусмотрены в гражданских кодексах многих стран (например, Кодексе Наполеона, Германском гражданском уложении, гражданских кодексах Италии, Молдовы, Японии, в Законе Эстонии о вещном праве 1993 г.). Имелись подобные разделы и в дореволюционном законодательстве Российской империи (Свод узаконений республик Прибалтийских, Свод законов гражданских и др.) [7]. Сервитутные нормы включены в гражданское, земельное, административное, горное законодательства США, ФРГ, Франции, Италии.

Заключение. Учитывая принцип разумности и справедливости, провозглашенный Гражданским кодексом, целесообразно было бы применять именно его, но, учитывая правила конкуренции, выработанные правовой доктриной, необходимо обращаться к положениям специального закона, которым в данном случае является Кодекс о земле. В то же время во избежание произвольного толкования норм земельного и гражданского законодательства предлагается установить следующий принцип: нормы, регулирующие сервитутные отношения, включенные в нормативные акты других отраслей современного законодательства, должны соответствовать Гражданскому кодексу.

Проведенный сравнительный анализ позволяет сделать **вывод** о том, что перед учеными и практиками стоит большая задача по профессиональному овладению сервитутным правом с целью правильного применения его на практике и оказания помощи законодателю для его дальнейшего совершенствования.

ЛИТЕРАТУРА

1. Андреев, Ю. О сервитутах / Ю. Андреев // Хозяйство и право. – 2004. – № 5. – С. 85 – 97.
2. Бакиновская, О.А. Право земельного сервитута как новый институт земельного права / О.А. Бакиновская // Система права и законодательства Республики Беларусь: состояние, перспективы развития: материалы республ. науч.-практ. конф. / под ред. И.В. Гущина: в 2-х ч. Ч. 2. – Гродно: ГрГУ, 1999. – 277 с.
3. Гражданский кодекс Республики Беларусь: с изм. и доп. по состоянию на 3 ноября 2006 г. – 3-е изд., с изм. и доп. – Минск: Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь, 2006. – 656 с.
4. Дмитриев, А. Частный сервитут – проблемы правоприменения в условиях городского землепользования / А. Дмитриев // Хозяйство и право. – 2005. – № 9. – С. 49 – 52.
5. Кодекс Республики Беларусь о земле от 4 января 1999 г. (с изм. и доп.: Закон от 8 мая 2002 г., Закон от 20 октября 2006 г.) // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 1999. – № 2 – 3, 2/1; 2002. – № 55; 2006. – № 179.
6. Колбасин, Д.А. Гражданское право. Общ. ч: учеб. пособие / Д.А. Колбасин. – Минск: Акад. МВД Респ. Беларусь, 2004. – 496 с.
7. Ларин, Д.В. Современные проблемы правовой регламентации сервитутных отношений / Д.В. Ларин // Юрист. – 2006. – № 12. – С. 15 – 16.
8. Макарова, Т.И. Сервитут: эколого-правовое содержание института / Т.И. Макарова // Весн. Бел. дзярж. ун-та. – Сер. 3. – 2005. – № 3. – С. 108 – 112.
9. Толковый словарь земельного права / под. ред. О.И. Крассова, Т.В. Петровой, Е.Г. Тарло. – СПб.: Юрид. центр Пресс, 2004. – 306 с.

Поступила 26.07.2007