

УДК 347.26
DOI: 10.36979/1694-500X-2023-23-11-141-144

СЕРВИТУТ В СИСТЕМЕ ВЕЩНЫХ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

В.А. Фудашкин, И.С. Ледер

Аннотация. Рассматривается специфика и место права ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом (сервитута) в системе вещных прав на недвижимое имущество по законодательству Кыргызской Республики. Подлежат анализу и систематизации виды сервитутов с установлением оснований их разграничения. Выявляются особенности порядка установления и основания прекращения сервитутов через призму специфики объектов недвижимого имущества. Рассматривается процедура государственной регистрации права ограниченного пользования недвижимым имуществом и перечень необходимых для этого документов. Проводится глубокий комплексный анализ гражданского и смежных законодательств Кыргызской Республики с целью выявления коллизий и пробелов в исследуемой области. Даны практические рекомендации по совершенствованию законодательства Кыргызской Республики в области правового регулирования отношений, связанных с правом ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом.

Ключевые слова: право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом; сервитут; виды сервитутов; признаки сервитутов; порядок установления сервитутов; основания прекращения сервитутов; порядок государственной регистрации сервитутов.

КЫЙМЫЛСЫЗ МҮЛККӨ БОЛГОН УКУКТАР СИСТЕМАСЫНДА СЕРВИТУТ

В.А. Фудашкин, И.С. Ледер

Аннотация. Макалада башка бирөөнүн кыймылсыз мүлкүн чектелген пайдалануу укугунун (сервитут) Кыргыз Республикасынын мыйзамдарында каралган кыймылсыз мүлккө болгон мүлктүк укуктар системасындагы өзгөчөлүгү жана орду каралат. Сервитуттардын түрлөрү чектөө негиздерин аныктоо менен талдоого жана системалаштырууга жатат. Сервитуттарды белгилөө жана токтотуу тартибинин өзгөчөлүктөрү кыймылсыз мүлк объекттеринин спецификасынын призмасы аркылуу аныкталат. Макалада кыймылсыз мүлктү чектелген пайдалануу укугун мамлекеттик каттоонун жол-жобосу жана бул үчүн зарыл болгон документтердин тизмеси каралат. Изилденип жаткан чөйрөдөгү карама-каршылыктарды жана боштуктарды аныктоо максатында Кыргыз Республикасынын жарандык жана чектеш мыйзамдарына терең комплекстүү талдоо жүргүзүлөт. Башка адамдардын кыймылсыз мүлкүн чектелген пайдалануу укугуна байланышкан мамилелерди укуктук жөнгө салуу чөйрөсүндө Кыргыз Республикасынын мыйзамдарын өркүндөтүү боюнча практикалык сунуштар берилген.

Түйүндүү сөздөр: башка бирөөнүн кыймылсыз мүлкүн чектелген пайдалануу укугу; сервитут; сервитуттун түрлөрү; сервитуттун белгилери; сервитуттарды белгилөө тартиби; сервитуттарды токтотуунун негиздери; сервитуттарды мамлекеттик каттоо тартиби.

EASEMENT IN THE SYSTEM OF REAL RIGHTS TO REAL ESTATE

V.A. Fudashkin, I.S. Leder

Abstract. The specificity and place of the right to limited use of someone else's real estate (easement) in the system of proprietary rights to real estate under the legislation of the Kyrgyz Republic is considered. The types of easements are subject to analysis and systematization with the establishment of the grounds for their delimitation. The features of the procedure for establishing and the grounds for termination of easements are identified through the prism of the specifics of real estate objects. The procedure for state registration of the right to limited use of real estate and the list of documents required for this are considered. An in-depth comprehensive analysis of civil and related legislation of the Kyrgyz Republic is carried out in order to identify conflicts and gaps in the area under study. Practical recommendations are given for improving the legislation of the Kyrgyz Republic in the field of legal regulation of relations related to the right of limited use of other people's real estate.

Keywords: right of limited use of someone else's real estate; easement; types of easements; signs of easements; procedure for establishing easements; grounds for termination of easements; procedure for state registration of easements.

Сервитут как правовой институт возник еще в римском праве, в тот период, когда в обществе остро назрел вопрос относительно правового регулирования порядка использования смежных земельных участков, принадлежащих другим лицам. В римском праве появляется такая категория вещного права, как земельный (предиаальный) сервитут. Правовое закрепление данного вещного права способствовало наиболее полному удовлетворению интересов обслуживания и использования земельных участков в сельскохозяйственных целях.

С течением времени разрастание территории Рима способствовало совершенствованию данной правовой конструкции и возникновению новых видов сервитутов, распространяющихся помимо земельных участков и на иные объекты недвижимости. Таким образом, сервитут, как правовое явление с многотысячной историей, дошел до настоящего времени практически в неизменном виде.

В современном гражданском законодательстве Кыргызской Республики нормы, регламентирующие право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом (сервитут), впервые нашли свое закрепление в части первой Гражданского кодекса Кыргызской Республики [1] (далее по тексту – ГК КР). Предпосылкой внедрения в отечественное законодательство данного вещного права стал первичный этап перехода Кыргызстана к частной собственности на землю согласно Концепции введения частной собственности на землю в Кыргызской Республике [2], который, в свою очередь, потребовал законодательного закрепления такого сопутствующего праву собственности вещного права, как сервитут.

Анализируя законодательство Кыргызской Республики, можно установить, что основные нормы, регламентирующие отношения, вытекающие из права ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом (сервитута), нашли свое закрепление в статьях 233–233 ГК КР [2]. Однако, сразу же необходимо заметить, что указанные статьи не содержат дефиниции «сервитута», несмотря на то что они являются основополагающими. Пункт 1 ст. 233 ГК КР [1], по сути, только закрепляет за собственником

недвижимого имущества право требования к собственникам иных объектов недвижимости относительно ограниченного пользования данными объектами.

«Легальное определение сервитута содержится в п. 15 ст. 1 Закона КР «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [3]. В данном пункте сервитут определен как право ограниченного пользования недвижимым имуществом другого лица без действительного владения им, а также любое соглашение собственника или пользователя недвижимого имущества о действии или воздержании от действия на его территории для пользы (выгоды) других лиц» [4, с. 589].

По нашему мнению, было бы целесообразно закрепить указанную дефиницию «права ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом (сервитута)» в содержании ст. 233 ГК КР [1], так как именно соответствующие нормы ГК КР [1] являются отправными для установления правовой сущности данного вещного права, распространяющими свое действие уже на иное отраслевое законодательство.

Помимо названных, нормы о сервитутах содержатся также в других нормативных актах Кыргызской Республики, дающих нам представление относительно разнообразия видов сервитутов. Можно определить, что в зависимости от объекта недвижимости, в отношении которого устанавливается сервитут, имеют место такие виды сервитутов, как:

- сервитут в отношении водного объекта (ст. 87 Водного кодекса КР [5]);
- земельный сервитут (п. 27 ст. 1 Земельного кодекса КР [6]);
- сервитут в отношении земельного участка, право временного пользования которым предоставлено иному недропользователю (п. 44 ст. 2 Закона КР «О недрах» [7]);
- сервитут жилого помещения (ст. 27 Жилищного кодекса КР [8]);
- сервитут сопредельных горных отводов при деятельности в нефтегазовой отрасли (ст. 3 Закона КР «О нефти и газе» [9]);
- лесной публичный сервитут (ст. 67 Лесного кодекса КР [10]).

Исходя из этого, мы можем прийти к выводу, что понятие «сервитут» не включает в себя исключительно право пользования чужим земельным участком, а является собирательным, родовым понятием, объединяющим в себе право ограниченного пользования такими объектами недвижимости, как земельные участки, участки недр, жилые помещения, водные объекты и т. д.

Разнообразие объектов недвижимости, в отношении которых может быть установлен сервитут, находит свое отражение и в содержании ст. 233 ГК КР [1]. Однако, наименование данной статьи – «Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)» ограничивает понятие «сервитут» только одним из его видов – земельным сервитутом, что противоречит содержанию как данной статьи, так и иных нормативных правовых актов, регламентирующих другие его виды.

Таким образом, мы предлагаем внести изменения в наименование ст. 233-11 ГК КР [1] и изложить ее в следующей редакции: «*Статья 233-11. Право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом (сервитут)*».

Помимо этого, мы можем определить, что в зависимости от воли лиц, участвующих в процессе установления сервитута, выделяются такие виды сервитутов, как:

- *добровольный сервитут*. Данный вид сервитута устанавливается исходя из соглашения сторон посредством заключения между ними договора об установлении сервитута;
- *принудительный сервитут*. Он возникает на основании решения уполномоченного государственного органа, либо органа местного самоуправления в случае отказа собственник объекта недвижимости в его установлении.

В зависимости от срока установления сервитута, мы также можем выделить такие его виды, как:

- *срочный сервитут* (устанавливается на срок, указанный в договоре);
- *бессрочный сервитут* (устанавливается на неопределенный период времени).

Резюмируя вышесказанное, можно прийти к выводу, что такое ограниченное вещное право, как право ограниченного пользования чужим

недвижимым имуществом (сервитут), обладает следующими основными чертами, присущими всем его видам:

- 1) сервитут подлежит установлению с целью удовлетворения интересов субъекта (собственника или пользователя недвижимого имущества (частный интерес) либо государства (публичный интерес), которые не могут быть реализованы без наличия последнего;
- 2) возникновение сервитута сопряжено с моментом его государственной регистрации в установленном законом порядке (на основании договора между сторонами о его установлении, решения государственного органа или органа местного самоуправления, либо решения суда);
- 3) сервитут не может являться самостоятельным предметом частноправовых сделок в отрыве от объекта недвижимости, для обеспечения использования которым он установлен;
- 4) сервитут подлежит сохранению при переходе права собственности на объект недвижимости другому лицу (наследование [11, с. 108], купля-продажа [12, с. 139] и т. д.).

Поступила: 12.09.23; рецензирована: 26.09.23;
принята: 28.09.23.

Литература

1. Гражданский кодекс Кыргызской Республики (часть 1) от 8 мая 1996 года № 15. URL: <http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/4?cl=ru-ru> (дата обращения: 07.09.2023).
2. Концепция введения частной собственности на землю в Кыргызской Республике. Утверждена Указом Президента Кыргызской Республики от 13 октября 1998 года УП № 310. URL: <http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/2871> (дата обращения: 08.09.2023).
3. Закон Кыргызской Республики «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 22 декабря 1998 года № 153. URL: <http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/160?cl=ru-ru> (дата обращения: 07.09.2023).
4. *Фудашкин В.А.* Недвижимость: Юридический энциклопедический словарь / В.А. Фудашкин. Бишкек: Изд-во КРСУ, 2018.
5. Водный кодекс Кыргызской Республики от 12 января 2005 года № 8. URL: <http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/160?cl=ru-ru>

- gov.kg/act/view/ru-ru/1605 (дата обращения: 12.09.2023).
6. Земельный кодекс Кыргызской Республики от 2 июня 1999 года № 45. URL: <http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/8> (дата обращения: 11.09.2023).
 7. Закон Кыргызской Республики «О недрах» от 19 мая 2018 года № 49. URL: <http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/111782> (дата обращения: 02.09.2023).
 8. Жилищный кодекс Кыргызской Республики от 9 июля 2013 года № 117. URL: (дата обращения: 15.09.2023).
 9. Закон Кыргызской Республики «О нефти и газе» от 8 июня 1998 года № 77. URL: <http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/203926> (дата обращения: 18.09.2023).
 10. Лесной кодекс Кыргызской Республики от 8 июля 1999 года № 66. URL: <http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/10> (дата обращения: 18.09.2023).
 11. Сулайманова Ч.Н. Недвижимое имущество как объект наследственных правоотношений / Ч.Н. Сулайманова, С.О. Айсаева // Вестник КРСУ. 2023. Т. 23. № 7.
 12. Фудашкин В.А. Судьба земельного участка при совершении сделок с объектами незавершенного строительства / В.А. Фудашкин // Вестник КРСУ. 2015. Т. 15. № 6.