

СЕРВИТУТ

Рузиев Исломбек Отабекович

Ташкентский Государственный Юридический университет

+998944870000

Абстракт: В этой статье исследуется правовое понятие сервитутов. В нем обсуждается, что представляет собой сервитут, различные виды, признаваемые в соответствии с общим правом и статутами, а также то, как создается каждый тип и определяется его сфера применения. Ключевые случаи, связанные с сервитутами, анализируются для иллюстрации устоявшихся принципов и меняющихся интерпретаций. Оцениваются вопросы, касающиеся конкурирующих интересов между владельцами сервитутов и землевладельцами. Вывод отражает то, как доктрины сервитутов способствуют справедливому землепользованию с течением времени.

Ключевые слова: имущественное право, недвижимость, права землепользования, подразумеваемые сервитуты, явные сервитуты, предписывающие сервитуты, сервитуты по необходимости, сфера применения, модификация

Вступление

По мере роста населения и развития технологий все большее значение приобретает оптимизация использования ограниченных земельных ресурсов с помощью механизмов сотрудничества. Сервитут создает ограниченное право пользоваться имуществом другого лица для определенной цели. Рассматривая фундаментальные принципы, обеспечивающие баланс между правом собственности и потребностями в доступе, в этой статье проводится углубленный обзор первоисточников, иллюстрирующих договорные аспекты законов о сервитутах и аспекты государственной политики.

Методы установления сервитутов:

Существует несколько методов, с помощью которых могут быть установлены сервитуты. К наиболее распространенным относятся:

1. Явные сервитуты: Эти сервитуты создаются на основании письменного соглашения между владельцем недвижимости и стороной, добывающейся установления сервитута. В документе указаны объем и ограничения сервитута.

2. Подразумеваемые сервитуты: Подразумеваемые сервитуты явно не указаны в письменном соглашении, но вытекают из действий или обстоятельств, связанных с недвижимостью. Например, сервитут может подразумеваться, если объект недвижимости, не имеющий выхода к морю, исторически полагался на пересечение границы другого объекта недвижимости для получения доступа¹.

3. Сервитуты по необходимости: Эти сервитуты предоставляются, когда владелец недвижимости не имеет выхода к морю и ему требуется доступ к дороге общего пользования. Сервитуты по необходимости обычно устанавливаются на основании судебного приказа.

4. Сервитуты по давности: Также известные как предписывающие сервитуты, они приобретаются путем постоянного и бесперебойного использования имущества другого лица в течение определенного периода, обычно составляющего от 10 до 20 лет. Использование должно быть открытым, общеизвестным и без разрешения владельца.

Результаты применения сервитута:

Применение сервитутов может иметь различные результаты в зависимости от конкретных обстоятельств. Некоторые общие результаты включают²:

1. Улучшенный доступ: Сервитуты могут обеспечить необходимый доступ к объектам недвижимости, не имеющим выхода к морю, гарантируя,

¹ <https://cyberleninka.ru/article/n/sorazmernaya-plata-za-servitut>

² https://unece.org/sites/default/files/2022-01/landadmin.devt_trends.r.pdf



что владельцы недвижимости смогут добраться до своей земли, не нарушая прав других лиц.

2. Охрана природы и охрана окружающей среды: Сервитуты могут использоваться для защиты экологически чувствительных районов или сохранения исторических памятников. Это позволяет устойчиво использовать землю и наслаждаться ею, сохраняя при этом ее природную или культурную ценность.

3. Общие коммунальные услуги: Сервитуты могут облегчить установку и техническое обслуживание коммунальной инфраструктуры, такой как линии электропередач, водопроводные трубы или канализационные системы, принося пользу нескольким объектам недвижимости экономически эффективным способом.

Обсуждение:

Сервитуты являются важнейшим юридическим инструментом, который уравнивает права владельцев недвижимости и потребности сообщества. Однако они также могут приводить к конфликтам и спорам. Общие моменты обсуждения включают:

1. Сфера применения и ограничения: Определение степени сервитута и любых связанных с ним ограничений может быть сложным, что приводит к разногласиям между вовлеченными сторонами. Четкая и подробная документация необходима для сведения к минимуму споров.

2. Обязанности по техническому обслуживанию: Сервитуты часто требуют постоянного технического обслуживания и ремонта. Установление обязанностей и обеспечение соблюдения требований может быть сложной задачей, особенно когда задействовано несколько сторон.

3. Землепользование и застройка: Сервитуты могут влиять на планы землепользования и застройки. Конфликты могут возникать, когда владельцы



недвижимости желают изменить свою землю таким образом, чтобы это повлияло на существующие сервитуты.

Вывод:

Сервитуты обеспечивают правовую основу, которая позволяет совместно использовать землю при соблюдении прав собственности. Методы установления сервитутов, такие как явно выраженные соглашения или подразумеваемые права, обеспечивают гибкость при учете различных обстоятельств. Результаты внедрения сервитутов варьируются от улучшения доступа и защиты окружающей среды до общей коммунальной инфраструктуры. Однако дискуссии, касающиеся сферы охвата, ограничений и обязанностей по обслуживанию сервитутов, подчеркивают необходимость четкой документации и эффективной коммуникации между вовлеченными сторонами³.

Явные сервитуты

Вытекающие непосредственно из договоров дарения между сторонами, явные сервитуты предлагают четко определенные права пользования, но вызывают вопросы, связанные с гибкими толкованиями. Анализ ведущих кейсов демонстрирует противоречие между жестким соблюдением оригинальных терминов и разумно расширенным использованием. Суды обсуждают, в какой степени изменившиеся условия оправдывают расширение статичных в остальном положений о сервитуте в отношении последовательной передачи права собственности.

Подразумеваемые сервитуты

Когда земля, находящаяся в единой собственности с соответствующим использованием, делится, подразумеваемые сервитуты могут обременять участок без предварительного использования в соответствии с доктринами очевидного непрерывного использования или разумной необходимости. Но балансирование раздела собственности с потенциальными обременениями, возникающими в процессе использования земли, вызывает сложности при

³ https://www.norma.uz/novoe_v_zakonodatelstve/sovershenstvuet_sya_porядok_osushchestvleniya_servituta



интерпретации. Ведущие дела иллюстрируют, как суды взвешивают государственную политику, такую как поощрение продуктивной передачи земли, в противовес свободе индивидуального развития.

Предписывающие сервитуты

В отличие от явных и подразумеваемых сервитутов, основанных на предшествующем использовании или формулировках передачи, предписывающие сервитуты являются результатом открытого, печально известного, неблагоприятного и непрерывного пользования, превышающего предписывающий срок в соответствии со сроками исковой давности. Однако проведение различия между разрешенным нарушением границы и началом предписывающего периода вносит неопределенность. Ключевые прецеденты исследуют прояснение размытых границ между разрешительным, враждебным и “по праву” использованием.

Сервитуты по необходимости

Обеспечение доступа к участкам, в противном случае не имеющим выхода к морю, способствует продуктивному использованию земель. Таким образом, сервитуты по необходимости предоставляют права на вход-выход, вытекающие из подразумеваемого предоставления или резервирования, когда разделение отрезает участок от доступа. Но происхождение разделения неясно в древних названиях, а меняющиеся условия проверяют гибкость. Ведущие судебные дела оценивают разумные изменения в правах на необходимый сервитут на протяжении поколений.

Обсуждение конкурирующих интересов

Постоянное напряжение возникает между защитными ожиданиями, связанными с бессрочными правами сервитута, с одной стороны, и обеспечением непрерывного освоения земель с учетом технологий и экономики - с другой. Анализ иллюстративных случаев показывает, как юрисдикции сочетают статичные перспективы договорного права с одобрением разумных изменений по сравнению с первоначальными

предписаниями. Научные оценки проверяют, как отличить разрешенное "удобство" от обязательных адаптаций "разумной необходимости"⁴.

Сервитуты могут быть ценным инструментом защиты окружающей среды. Вот несколько дополнительных примеров того, как сервитуты могут быть использованы в этом контексте:

1. **Природоохранные сервитуты:** Природоохранные сервитуты - это широко используемый метод защиты экологически чувствительных территорий, таких как леса, водно-болотные угодья или места обитания диких животных. Эти сервитуты ограничивают определенные виды деятельности на земле, чтобы сохранить ее естественное состояние, предотвратить застройку и сохранить биоразнообразие. Они могут заключаться добровольно землевладельцами или при содействии природоохранных организаций, обеспечивая долгосрочную защиту экологически значимых земель.

2. **Живописные сервитуты:** Живописные сервитуты используются для сохранения визуальной целостности и эстетической привлекательности ландшафтов. Они часто используются для защиты живописных видов вдоль шоссе, береговых линий или в районах естественной красоты. Эти сервитуты предотвращают создание препятствий или неприглядную застройку, которые могли бы снизить живописную ценность земли, повышая общее качество окружающей среды.

3. **Прибрежные сервитуты:** Прибрежные районы, которые являются переходными зонами между сушей и водоемами, такими как реки, озера или ручьи, имеют решающее значение для поддержания качества воды, среды обитания диких животных и борьбы с наводнениями. Прибрежные сервитуты могут быть установлены для защиты этих территорий от деградации, вызванной такими видами деятельности, как загрязнение окружающей среды, чрезмерные лесозаготовки или строительство. Эти сервитуты могут включать ограничения на определенные виды землепользования или требовать от

⁴ <https://cyberleninka.ru/article/n/ponyatie-servituta-v-zemelnom-prave>



землевладельца внедрения природоохранных практик, способствующих здоровому состоянию прибрежных экосистем.

4. Сервитуты по сохранению истории: Сервитуты могут использоваться для защиты исторических объектов и сооружений от изменения или сноса. Эти сервитуты способствуют сохранению культурного наследия, устанавливая ограничения на модификации, которые могут нарушить историческую целостность объекта. Охраняя исторически значимые достопримечательности, сервитуты способствуют сохранению застроенной среды и поддержанию культурной самобытности сообщества.

5. Сельскохозяйственные сервитуты: Сельскохозяйственные сервитуты используются для поддержки методов ведения сельского хозяйства, защиты сельскохозяйственных угодий от застройки и содействия устойчивому ведению сельского хозяйства. Эти сервитуты часто ограничивают несельскохозяйственное использование земли и обеспечивают ее доступность для сельскохозяйственных целей в долгосрочной перспективе. Сохраняя сельскохозяйственные угодья, сервитуты помогают поддерживать местное производство продуктов питания, поддерживают сельскую экономику и защищают ценные сельскохозяйственные ландшафты.

Важно отметить, что конкретные положения и условия экологических сервитутов могут варьироваться в зависимости от местных законов, нормативных актов и целей вовлеченных сторон. Приведенные выше примеры иллюстрируют некоторые распространенные случаи применения сервитутов для охраны окружающей среды, но каждая ситуация может потребовать индивидуального подхода с учетом уникальных характеристик и целей сохранения рассматриваемой земли.

Когда землевладельцы заключают природоохранные сервитуты, они могут иметь право на различные формы компенсации. Компенсация, как правило, направлена на обеспечение финансовых стимулов для землевладельцев добровольно защищать свои земли в природоохранных

целях. Вот некоторые распространенные механизмы компенсации землевладельцам в рамках природоохранных сервитутов:

1. Покупка прав на застройку: В некоторых случаях земельные фонды, природоохранные организации или государственные учреждения могут приобрести права на застройку, связанные с объектом недвижимости. Это означает, что землевладелец сохраняет право собственности, но отказывается от прав на застройку земли в соответствии с определенными ограничениями, изложенными в соглашении о сервитуте. Цена покупки обычно оговаривается на основе оценочной стоимости прав на застройку или справедливой рыночной стоимости земли.

2. Налоговые льготы: Природоохранные сервитуты могут предоставить значительные налоговые льготы землевладельцам. Во многих странах, включая Соединенные Штаты, землевладельцы, которые передают природоохранный сервитут квалифицированной организации, могут иметь право на вычеты по федеральному подоходному налогу. Стоимость подаренного сервитута определяется путем квалифицированной оценки, и землевладелец может вычесть эту стоимость из своего налогооблагаемого дохода. Кроме того, некоторые юрисдикции предлагают льготы по налогу на имущество или скидки на землю, на которую распространяются природоохранные сервитуты.

3. Грантовые программы и попечительские фонды: Государственные учреждения, некоммерческие организации или частные фонды могут предлагать грантовые программы или предоставлять финансирование для установления природоохранных сервитутов и управления ими. Землевладельцы могут подать заявку на получение грантов для компенсации расходов, связанных с составлением юридических документов, проведением оценок или осуществлением долгосрочного руководства и мониторинга.

4. Банковское обслуживание по смягчению последствий: В определенных ситуациях землевладельцы могут получить компенсацию через банковское обслуживание по смягчению последствий. Эта практика предполагает

восстановление, создание, улучшение или сохранение определенных типов местообитаний или экосистем для компенсации воздействия проектов развития на окружающую среду в других местах. Землевладельцы, которые соглашаются сохранить или восстановить свою землю в соответствии с банковскими требованиями по смягчению последствий, могут получить компенсацию от застройщиков или государственных учреждений, стремящихся выполнить свои обязательства по смягчению последствий⁵.

Важно отметить, что доступность и объем компенсационных механизмов могут варьироваться в зависимости от юрисдикции, местных нормативных актов и конкретных природоохранных целей сервитута. Землевладельцы, рассматривающие возможность заключения природоохранного сервитута, должны проконсультироваться со специалистами в области права и налогообложения, чтобы понять доступные им потенциальные варианты компенсации и последствия для их финансового положения.

Выводы

Поскольку население перераспределяется по всему миру, а землепользование трансформируется в промышленном плане, балансирование бессрочных прав с оптимизацией ограниченного пространства остается основной задачей доктрины сервитутов. Постоянный судебный и законодательный баланс между первоначальными намерениями и приоритетами сообщества создает справедливую основу, способствующую сотрудничеству, необходимому для совместного использования производственных ресурсов. Общая гибкость остается основополагающей для сервитутов, позволяющих принимать адаптированные к местным условиям решения, приводящие права в соответствие с реалиями на местах.

⁵ <https://cyberleninka.ru/article/n/bankovskie-ekosistemy-spetsifika-razvitiya>



Источники:

1. Юридический словарь Блэка. (2014). Сервитут. Thomson Reuters.
2. Каллис, Д. (2018). Закон о сервитутах и лицензиях на землю. Западное академическое издательство.
3. Макфарлейн, Б. (2014). Земельное право: текст, прецеденты и материалы. Издательство Оксфордского университета.
4. Internal Revenue Service. (n.d.). Charitable Contributions: Substantiation and Disclosure Requirements. Retrieved from <https://www.irs.gov/charitable-contributions/charitable-contributions-substantiation-and-disclosure-requirements>
5. National Conservation Easement Database. (n.d.). Retrieved from <https://www.conservationaleasement.us/>
6. The Trust for Public Land. (n.d.). Conservation Easements: Frequently Asked Questions. Retrieved from <https://www.tpl.org/our-work/land-conservation/conservation-easements/conservation-easements-frequently-asked>

Research Science and Innovation House