

# ПРАВО ОГРАНИЧЕННОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ЧУЖИМ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ - ПУБЛИЧНОЙ СЕРВИТУТ

*Ризакулов Асадбек Равшан угли<sup>1</sup>*

**Аннотация:** В данной научная статье рассматривается институт публичного сервитута, его актуальность в современных условиях, особенности правового регулирования в законодательстве Республики Узбекистан, а также соответствующие государственные политики и международный опыт в этой сфере. Кроме того, в статье анализируются существующие проблемы правоприменения и формулируются предложения по совершенствованию нормативно-правовой базы, направленные на эффективное регулирование института публичного сервитута.

**Ключевые слова:** сервитут, публичный сервитут, недвижимое имущество, договор сервитута, стороны сервитута, eminent domain.

<sup>1</sup>Магистрант Ташкентского Государственного Юридического Университета

## Введение

Несмотря на то, что в правовой системе Республики Узбекистан принято ряд нормативно-правовых актов, регулирующих данную отрасль права, она по-прежнему находится в процессе активного формирования и развития. Актуальность института публичного сервитута находит своё отражение и в Конституции Республики Узбекистан. В статье 55 Конституции Республики Узбекистан подчеркивается, что право владения, пользования и распоряжения недвижимым имуществом предоставлено всем гражданам. Однако данное право может быть ограничено в интересах других лиц или общественных нужд, то есть собственник может быть обязан предоставить своё имущество или земельный участок для обслуживания государственных или общественных интересов. Именно в таких случаях возникает институт сервитута, который представляет собой важную отрасль гражданского права, регулиующую право пользования чужим имуществом. В

Республике Узбекистан существуют специальные нормативно-правовые акты, регулирующие вопросы, связанные с установлением и реализацией сервитутного права, что формирует правовую основу для управления и использования собственности. Публичный сервитут в Узбекистане регулируется, прежде всего, статьёй 173 и последующими статьями Гражданского кодекса, а также соответствующими положениями Земельного кодекса. В данных нормах подробно определены порядок установления сервитута, условия его использования, виды и механизм реализации. Эти положения являются фундаментом системы сервитутного права и обеспечивают его применение в гражданском законодательстве. Статистические данные подтверждают актуальность рассматриваемой темы. Так, по состоянию на 2024 год судами гражданской юрисдикции было рассмотрено около 250 дел, связанных с ограниченным использованием чужих земельных участков в интересах государства или общества. Большинство из них были решены положительно, с чётким определением прав и обязанностей сторон. С 2024 года по настоящее время рассмотрено ещё 25 аналогичных дел, по которым вынесены решения, направленные к исполнению.

Цель исследования заключается в изучении института публичного сервитута, анализе его правового регулирования в законодательстве Республики Узбекистан, выявлении существующих проблем в реализации данного права и разработке предложений по их устранению.

### **Методика исследования**

В процессе исследования использованы общенаучные и частно-правовые методы познания. Прежде всего применялся историко-правовой метод, позволивший проследить развитие института сервитута в законодательстве и правоприменительной практике. Сравнительно-правовой метод использовался для анализа зарубежного опыта регулирования публичного сервитута и выявления его особенностей. Также применён системно-структурный подход, обеспечивший целостное рассмотрение норм, регулирующих сервитутные отношения. В ходе работы использовались методы анализа, синтеза и обобщения правовых источников, что позволило сформулировать выводы и предложения по совершенствованию законодательства Республики Узбекистан.

### **Литературный обзор**

В области исследования публичного сервитута выполнено множество научных трудов как отечественными, так и зарубежными учёными. Среди узбекистанских исследователей можно выделить С. С. Мирмухамедова и Т. Т. Тулаганова, которые посвятили свои работы изучению сущности и теоретических основ сервитутного права, а также вопросам его практического применения. Значительный вклад в развитие данной отрасли внесли также отечественные учёные — З.Ш.Шомухаммедова, М. Х. Баратов и В. Топильдиев, чьи учебники и методические пособия позволили глубже раскрыть теоретико-правовую природу института сервитута и его значение в системе гражданского права Республики Узбекистан. На международном уровне следует отметить исследования таких учёных, как П. М. Дюпон (Франция) и К. Шмидт (Германия), которые изучали особенности применения сервитутного права в интересах общества и государства, а также механизмы правового баланса между частными и публичными интересами. Научные труды указанных исследователей имеют большое значение для дальнейшего изучения института публичного сервитута и могут быть использованы при разработке предложений по совершенствованию правового регулирования в Узбекистане.

Прежде чем пройти сущность публичной сервитут нам необходимо выяснит содержания сервитута. Согласно с мнениям З.Ш. Шомухаммедова, Сервитутное право относится к сфере имущественных прав и охватывает не только право частной собственности, но и права на имущество, принадлежащее другим лицам, включая право владения и пользования им. Это право относится не к собственнику земли, сада, строения или другого имущества, а к лицу, которое пользуется ими. В

данной области права особенно важно наличие взаимного согласия обеих сторон.<sup>1</sup> Исходя из того что сервитут – имущество которое принадлежать на одном лице, но его использования касается на другому лицами. Но право субъект кто использует недвижимое имущество на котором принадлежится хозяину ограничивается из за право на имущество владельца. Если обратиться к видам сервитутов, то в Древнем Риме, они в основном подразделялись на два типа: земельные сервитуты и личные сервитуты. В свою очередь, земельные сервитуты делились на две группы — сельские и городские. Учёный В.Топилдиев в своих книге отмечает, что к сферам действия данных сервитутов относились, в частности, право прохода и право пользования водой. Но многие национальная учёные считают что сервитут делится на две типы: частной сервитут и публичной сервитут. Частной сервитут включается в себе несколько виды сервитута: Проход пешком или проезд транспортных средств (дорожный сервитут), использование земельного участка для забора воды или орошения посевных площадей, использование земельного участка для устройства дренажных систем. Как частной сервитут, публичной сервитут тоже отражается в себе несколько виды: использование земельных участков для прокладки электрических сетей или линий связи и проход через общественные территории (для обеспечения доступа к новым строениям или инфраструктурным объектам).<sup>2</sup>

Публичный сервитут — это право пользования земельным участком, предоставляемое, как правило, для нужд государства или общества. Иными словами, публичный сервитут представляет собой право использования чужой собственности или земли в интересах общества в целом, например, для строительства дорог, обеспечения водоснабжения или удовлетворения иных общественных потребностей. Публичные сервитуты, как правило, устанавливаются государством и направлены на обеспечение общественного блага. В рамках данного права воля собственника не учитывается, однако оно основывается исключительно на принципах общих и социальных интересов. В научной литературе существует ряд различных подходов к определению сущности публичного сервитута. Так, российский правовед Н. П. Коркунов определял публичный сервитут как «право пользования землей или имуществом, служащее интересам государства или общества»<sup>3</sup>, подчёркивая при этом, что данное право имеет приоритет над индивидуальными интересами собственника. Другой российский учёный, А. П. Сергеев, в своём учебнике «Гражданское право» отмечает, что публичный сервитут — это право, предоставляемое вопреки воле собственника, но в целях удовлетворения общественных потребностей. Это право, как правило, устанавливается государством и налагает определённые ограничения на права собственника. Основная цель публичных сервитутов — обеспечение общественных интересов, таких как использование дорог, водных источников и других объектов инфраструктуры. По мнению Сергеева, публичные сервитуты вводят юридические ограничения, главным образом вытекающие из необходимости согласования частных интересов собственников с общественными потребностями. Однако реализация данного права допустима лишь в пределах, установленных законом, и исключительно в интересах общества. Исторически публичные сервитуты имели важное значение для удовлетворения государственных и общественных нужд. В Древнем Риме публичные сервитуты часто устанавливались для обеспечения доступа к дорогам, источникам воды или для нужд военного характера. Эти сервитуты создавались для удовлетворения необходимых потребностей государства и общества и имели приоритет над правами частных собственников.<sup>4</sup> Так, например, во II веке до н. э., в ходе масштабных инфраструктурных реформ Римской империи, государство устанавливало многочисленные публичные сервитуты на земли частных владельцев для строительства дорог. В

<sup>1</sup> Шомухаммедова З.Ш. *Римское частное право: учебник*. — Ташкент, 2010. — С. 73.

<sup>2</sup> Земельный кодекс статья 30

<sup>3</sup> Коркунов Н.М *Русской государственной право*. Т.1 Москва-1990 Общая часть

<sup>4</sup> Топилдиев В. «Римской право» учебник страницы 100-110.

таких случаях землевладельцы, особенно в сельской местности, были обязаны предоставлять свои участки для государственных нужд, при этом их права на землю подвергались определённым ограничениям.

Как у каждого правового отношения есть свои важные элементы, публичный сервитут тоже имеет основные характеристики. Один из них то что с одной стороны государства или общества, и другой стороны участвуют владелец имущества, чтобы обеспечить нужды общества. Кроме того, цели которого направляются на потребности общества, не частоты использования. Ещё один элемент – публичный сервитут обслуживает для большого количество людей.<sup>5</sup>

Приостановит о определении публичной сервитут, требуется разрешения и постановления местного органа (хокимят). Эти постановления издаются с областных исполнительных органов и разрешения с определённой организацией. Также, чтобы определять публичный сервитут нам будет нужен приговор с специального органа, например: Министром сельского хозяйства Республики Узбекистан, поскольку определять сервитут на орошаемых землях. Эти факты закрепляются с Земельным кодексом (статья 25). Кроме этого, срок публичного сервитута ограничивается в вышеуказанном кодексе и другими нормативными актами, который определён на одном году. В сфере публичной сервитут, там несколько подходов на за рубежом опыт и трёх из них будем обсуждать: Франция, США и Китай. По французский правоотношение, публичной сервитут используется для инфраструктуры и в областях, связанных с транспортными сетями и природными ресурсами как в Узбекистане. Но мы можем видеть различия с одной стороны между правоотношениями в этой сфере Узбекистана и Франции. Во Франции публичные сервитуты, как правило, предоставляются на короткие сроки, которые могут отличаться от нашей системы сервитутов фиксированной продолжительностью. Таким образом, они предоставляют более временные права пользования, например, для строительных работ или транспортировки<sup>6</sup>. В качестве второго примера зарубежного опыта, если рассмотреть правовую систему сервитутов США, можно отметить, что публичные сервитуты в США обычно реализуются посредством права, называемого «правом принудительного отчуждения собственности». Это право подразумевает изъятие земли или имущества для общественных нужд. В США публичные сервитуты обычно используются для передачи транспортных сетей, инфраструктуры и природных ресурсов. Система сервитутов США включает в себя несколько различных аспектов и один из них — право принудительного отчуждения (eminent domain)<sup>7</sup>. В США государство имеет право выделять земельные участки для общественных нужд, и такие земли могут быть принудительно изъяты у «владельца земли». В Узбекистане, однако, это право ограничено общественными нуждами и реализуется посредством специальных процедур. Также существует различие в системе платежей и компенсаций: в США, если земля выделяется землевладельцу для общественных нужд, ему предоставляется компенсация (плата). В Узбекистане, хотя в некоторых случаях для публичных сервитутов предусмотрены платежи, этот порядок отличается. В частности, землевладельцу предоставляется плата по справедливой рыночной стоимости. Это означает, что учитываются текущая рыночная стоимость земли и экономические интересы собственника, связанные с землей. Наш последний зарубежный опыт – исследование системы публичных сервитутов Китая, одной из стран Центральной Азии. Хотя термин «сервитут» (益役权, yìyì quán) в китайском праве напрямую не относится к публичному сервитуту, в правовых актах, касающихся права владения и пользования землёй, встречаются нормы, близкие к этому понятию. Её отличительные черты существенно отличаются от нашей системы публичных сервитутов и отличаются демократичностью. По пределу

<sup>5</sup> Толкования к Гражданскому кодексу Часть 1.

<sup>6</sup> Chapter III: Man-made easements and servitudes. French-Business-Law.com.

<sup>7</sup> The United States Constitution – Fifth Amendment [https://constitution.congress.gov/constitution/amendment-5/#amendment-](https://constitution.congress.gov/constitution/amendment-5/#amendment-5)

обязательства: если в Китае сервитут устанавливается скорее на договорной основе, то в Узбекистане публичный сервитут устанавливается в принудительном порядке решением государственных органов. Второе различие в том, что по сроку действия: поскольку право собственности на землю в Китае является временным, сервитут также зависит от этого срока, тогда как в Узбекистане публичный сервитут может быть бессрочным. Как мы изучали различия публичного сервитута с другим государством, сходств очень много: структура, цели и законные основания.

### **Проблемы и предложения**

В нашем национальном законодательстве имеется ряд недостатков, касающихся права публичного сервитута, и в отношении них следует внести ряд предложений и инициатив. В частности, виды сервитутов как проблема или неопределенность и их неясность. «Сервитут — это право, позволяющее пользоваться чужим имуществом, и эта выгода предназначена для собственника земельного участка или другого лица. Недостаточно разъяснены виды сервитутов, их объем, срок действия, форма и порядок прекращения, и требуется больше ясности. Например, при проходе через чужой земельный участок пешком и на транспортном средстве, при каких именно условиях стороны используют сервитут? В некоторой литературе утверждается, что для использования сервитута достаточно отсутствия иного способа или пути. Однако законодательство не предусматривает такого ограничения. Это приводит к разногласиям в судебной практике при возникновении споров. В качестве предложения можно предложить внести изменения в Гражданский кодекс, закрепляющие понятия публичных и иных видов сервитутов, а порядок их реализации раскрыть в отдельных параграфах. Принятие отдельного закона «О сервитутах» устранило бы все неопределенности в этой сфере. Ведь новый правовой документ позволит обеспечить широкий охват информации. Ещё одной проблемой является отсутствие усиления права собственника имущества. Ведь в статье 164 Гражданского кодекса право собственности заключается в праве лица владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом по своей воле и в своих интересах, а также требовать устранения любого нарушения его права собственности, независимо от того, кем оно является. Право собственности определяется как «бессрочное». Законодательство четко определяет права пользователей имущества. Однако в каких случаях собственник имущества может защитить своё имущество от превращения его в объект сервитута? Полагаю, что необходимо перечислить эти случаи по порядку. В практике применения сервитутного права также существует ряд проблем. В частности, из-за отсутствия или слабости государственного контроля некоторые просроченные сервитуты до сих пор не находятся в свободном пользовании истинного собственника. Для этого необходимо ввести системный контроль через отдельный Государственный земельный кадастр и кадастровые органы. Для этого предлагаю создать отдельную онлайн-платформу [servitut.uz](http://servitut.uz). На этой платформе будет представлена вся информация о сервитутах, что будет удобно как для пользователей, так и для судебных органов. Кроме того, на этой платформе необходимо также размещать информацию о выплате компенсации истинному собственнику земельного участка.

### **Вывод**

В ходе написания данной статьи я сделал несколько выводов. Во-первых, право сервитута — это вещное право, предоставляющее собственнику имущества ограниченное право использовать своё имущество в интересах других лиц. Оно имеет длительный исторический путь развития и нашло своё место в гражданском законодательстве многих стран. В законодательстве Республики Узбекистан право сервитута в основном закреплено в статьях 173–175 Гражданского кодекса, и эта норма включает в себя вещные и личные сервитуты. Однако на практике, к сожалению, существует ряд проблем в сфере сервитутного права. Главные особенности права сервитута заключаются в

том, что оно направлено на ограничение свободы собственника имущества и защиту интересов других лиц, и этот вид права регулирует взаимоотношения по использованию имущества.

Во-вторых, сервитуты устанавливаются преимущественно на земельные участки и могут быть установлены для инфраструктурных и иных целей. По своему назначению они подразделяются на частные и публичные сервитуты, каждый из которых имеет свои правовые рамки и ограничения. Например, правовыми признаками сервитута являются ограниченность использования, целевая направленность, временное или постоянное установление.

Во третьих, это вид сервитута, устанавливаемый для удовлетворения потребностей государства и общественности. Он служит удовлетворению экономических и социальных потребностей общества, но ограничивает права собственников частной собственности. Публичные сервитуты особенно распространены в инфраструктурных проектах, таких как прокладка газопроводов, электропроводка и строительство дорог. Однако этот вид сервитута часто вызывает проблемы с согласием собственников и защитой их прав. Проблемы в практике применения права на публичные сервитуты связаны, прежде всего, с недостаточным развитием государственной регистрации сервитутов и государственного контроля.

Стоит отметить ряд реформ в системе гражданского права сегодня. В частности, в соответствии с Указом Президента Республики Узбекистан «О мерах по совершенствованию гражданского законодательства Республики Узбекистан» от 5 апреля 2019 года, ряд изменений и предложений в этой сфере права были определены в качестве приоритетных направлений. В соответствии с данным указом была создана межведомственная комиссия по совершенствованию гражданского законодательства Республики Узбекистан, что определило выявление и устранение ряда пробелов и недостатков в сфере. В качестве примера можно сказать, что организационно-правовая форма юридических лиц, которая отсутствует в правовой системе развитых стран, основанных на рыночной экономике, была сохранена. Реформы, которые мы обсуждали выше в области сервитутного права, также нашли свое отражение в данном указе, при этом особое внимание уделено усилению гарантий защиты частной собственности. Как известно, существует ряд необоснованных ограничений частной собственности и договорных отношений. В качестве основного решения планируется укрепление института права собственности путем расширения прав собственника. Оптимальным направлением выбрано повышение эффективности защиты частной собственности путем внедрения механизмов защиты права частной собственности владельца сервитута на земельный участок, а также совершенствования порядка защиты прав добросовестного владельца. Тот факт, что посредством данных предложений и решений усиление защиты прав собственников и обеспечение приоритетной роли частной собственности в экономике определены в качестве основной цели концепции, также наглядно свидетельствует о необходимости реформирования данной сферы.

## Список литературы

- [1] Конституция Республики Узбекистан;
- [2] Гражданский кодекс Республики Узбекистан;
- [3] Земельный кодекс Республики Узбекистан;
- [4] Постановления Кабинет Министров Республики Узбекистан «О внесении изменений в некоторые решения Правительства Республики Узбекистан в связи с совершенствованием земельного законодательства»

- [5] Топилдиев В. «Римской право» учебник Ташкент-2006;
- [6] Коркунов Н.М Русской государственной право. Т.1 Москва-1990 Общая часть;
- [7] Шомухаммедова З.Ш. Римское частное право: учебник. — Ташкент, 2010.
- [8] Chapter III: Man-made easements and servitudes;
- [9] The United States Constitution – Fifth Amendment;
- [10] Толкования к Гражданскому кодексу Част 1.