**Права землепользования и недропользования**

Ст. 195 лишь упоминает право землепользования в качестве вещного права, само же определение этого права получило развитие в других нормативных правовых актах.

Согласно подп. 30 ч. 1 ст. 12 Земельного кодекса право землепользования определено в качестве права лица владеть и пользоваться земель-

Принципиально важными положениями является прямое указание закона о том, что, во-первых, право землепользования является вещным правом, и, во-вторых, к праву землепользования применяются нормы о праве собственности постольку, поскольку оно не противоречит Земельному кодексу или природе вещного права (ст. 28 Земельного кодекса).

П. 1. ст. 29 Земельного кодекса подразделяет право землепользования на следующие разновидности: 1) постоянное и временное, 2) отчуждаемое и неотчуждаемое, 3) приобретаемое возмездно или безвозмездно.

Наиболее принципиальные отличия Земельный кодекс содержит относительно постоянного и временного права землепользования. К числу наиболее принципиальных различий постоянного и временного землепользования можно отнести:

1. *различие по субъектам*. Право постоянного землепользования может принадлежать только государственным землепользователям (ст.ст. 34, 39 Земельного кодекса). Соответственно, право временного землепользования может принадлежать любому лицу (ст. 35 Земельного кодекса).
2. *различия по срокам существования указанных субъективных прав*. Если в отношении права землепользования, которое именуется постоянным, срок не указан (ст. 34 Земельного кодекса), то в отношении права временного пользования земельным участком такой срок установлен. Согласно п. 2 ст. 35 Земельного кодекса он может быть до 5 лет (краткосрочное право временного землепользования) и от 5 до 49 лет (право долгосрочного землепользования);
3. *различие по содержанию прав постоянного и временного землепользования*. Если применительно к праву временного землепользования Закон не содержит каких-либо специальных правил о его осуществлении, то относительно реализации права постоянного землепользования такие правила имеются (ст. 39 Земельного кодекса).

Представляется, что, несмотря на указанные различия, и то, и другое субъективное право являются правом на чужую вещь. Фактически право постоянного землепользования имеет личный характер, не может быть передано другому лицу на основе гражданско-правовых сделок и, следовательно, представляет для гражданского права наименьший интерес. То же самое можно сказать и о праве временного безвозмездного землепользования ( ст. 36 Земельного кодекса). Отличительными особенностями указанных прав на земельный участок является только два обстоятельства: 1) срок. Для первого – бессрочный характер, для второго – до 5 лет (общее правило, более длительный срок – как исключение); 2) круг субъектов. В первом случае, как уже было отмечено, только государственные землепользователи, во втором – граждане и юридические лица РК.

С учетом отмеченных обстоятельств наибольшее значение для гражданского права имеет право временного возмездного землепользования.

В действующем Земельном кодексе законодатель рассматривает в качестве тождественных категорий два термина: "право землепользования" и "аренда". Основные особенности права землепользования как вещного права можно свести к следующим моментам:

1. *это вещное право, имеющее целью использование чужой земли*. Важно отметить, что хозяйственное использование земли имеет целевой характер, т.е. зависит от категории земельного участка ( раздел 3 Земельного кодекса);
2. *предусмотрены возможности передачи его другим лицам*. Земельный кодекс говорит о возможности а) перехода права землепользования в порядке универсального правопреемства (наследование и реорганизация юридического лица землепользователя – ст. 40 Земельного кодекса), б) передаче по договору другому лицу. Причем это возможно как посредством распоряжения самим правом землепользования, так и посредством передачи принадлежащего земельного участка другому лицу на праве вторичного землепользования (ст. 33 Земельного кодекса);
3. *устанавливается принцип возмездности землепользования*. Это положение Земельного кодекса следует признать в качестве общего правила, которое знает определенные исключения (например, п.п. 2-3, 7 ст. 9 Земельного кодекса);
4. *Земельным кодексом особо определено содержание права землепользования* (ст. 64 Земельного кодекса). Общее правило, раскрывающее содержание право землепользования, можно сформулировать как совокупность правомочий владения, пользования и распоряжения, осуществляемых в строго определенных целях, указанных при предоставлении земельных участков. Следует отметить, что законодатель, при формулировании правил о содержании права землепользования использовал описательный прием, т.е. указал круг возможных действий, которые могут совершать управомоченные лица (подп. 1-6 п. 1 ст. 64 Земельного кодекса).

При раскрытии содержания права землепользования большое значение имеет ст. 42 Земельного кодекса, посвященная пределам прав на земельный участок. В п. 2 данной статьи содержится правило, относящееся к сущности норм о содержании права землепользования и права собственности на земельный участок: правообладатели осуществляют принадлежащие им права на земельные участки по своему усмотрению, если иное не установлено Земельным кодексом и законодательными актами.

Так, например, землепользователям предоставлено правомочие по распоряжению имеющимся правом на земельный участок. Правомочие пользования включает возможность использования в установленном порядке общераспространенных полезных ископаемых, торфа, лесных угодий и водных объектов, эксплуатацию других полезных свойств земли, включая возможность возведения жилых, производственных и иных строений и сооружений. Нужно отметить, что эти сооружения по общему правилу принадлежат землепользователям на праве собственности. Это же касается посевов и посадок сельскохозяйственных культур и насаждений, сельскохозяйственной продукции и доходов от ее реализации, возведенных на земельном участке строений и сооружений.

Право недропользования представляет собой право владения и пользования недрами в пределах контрактной территории, предоставленное недропользователю в соответствии с установленным порядком (пп. 38 ст. 1 Закона "О недрах и недропользовании").

Право недропользования отличается от весьма близкого по конструкции права землепользования. Эти отличия преимущественно проявляются в особенностях, связанных с объектом и содержанием соответствующего права:

*1) объект права недропользования*. В качестве объекта права недропользования выступает участок недр. Последний представляет собой геометризированную часть недр, выделяемую в замкнутых границах для предоставления в недропользование (пп. 51 ст. 1 Закона "О недрах и недропользовании"). При этом полезные ископаемые, которые извлечены на поверхность, принадлежат недропользователю, полностью иличастично, на праве собственности ( ст. 5 Закона " О недрах и недропользовании");

*2) целевой характер права недропользования*. Оно предоставляется для осуществления следующих операций: 1) государственное геологическое изучение недр; 2) разведка; 3) добыча; 4) совмещенная разведка и добыча; 5) строительство и эксплуатация подземных сооружений, не связанных с разведкой и (или) добычей (п. 1 ст. 10 Закона "О недрах и недропользовании").

Следует отметить практически полное совпадение видов недропользования, которые определены в п. 2 ст. 10 Закона "О недрах и недропользовании", и соответственно, разновидностей права землепользования: право недропользования может быть постоянным или временным, отчуждаемым или неотчуждаемым, возмездным или безвозмездным;

*1) особые основания возникновения*. Для возникновения права недропользования требуется заключение контракта ( ст. 13 Закона " О недрах и недропользовании");

*2) отсутствие ограничений на принадлежность права недропользования иностранным лицам*, как это имеет место для права землепользования.

Важно также отметить то, что право недропользования само выступает объектом оборота и может быть передано в залог, а также другому лицу по договору или же в порядке правопреемства (ст. 14-16 Закона "О недрах и недропользовании").

**Сервитут**

Сервитутом называется право пользования чужой вещью, которое устанавливается либо в пользу определенного лица, либо для получения выгоды от эксплуатации чужого земельного участка. Наиболее развернутую регламентацию в законодательстве получил последний вид сервитута, именуемый земельным1 .

Земельный сервитут определен в качестве права ограниченного целевого пользования чужим земельным участком, в том числе для прохода, проезда, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций, охотничьего хозяйства и иных нужд (п. 36 ст. 12 Земельного кодекса).

Земельный сервитут возникает:

1) непосредственно из нормативного правового акта;

1. на основе договора заинтересованного лица с собственником или землепользователем;
2. на основе акта местного исполнительного органа;
3. на основании решения суда;
4. в иных случаях, предусмотренных законодательными актами (п. 2 ст. 67 Земельного кодекса).

Земельный кодекс содержит правило о том, что если нормативный правовой акт предусматривает установление сервитута на основе акта местного исполнительного органа, он может быть обжалован в судебном порядке заинтересованным в установлении сервитута лицом, собственником или землепользователем (п. 4 ст. 67 Земельного кодекса). В подобных ситуациях собственник или землепользователь наряду с указанным правилом может применить положения ст. 267 ГК и обратиться с иском в суд о признании соответствующего акта недействительным.

Земельный кодекс ввел легальное понятие "публичных сервитутов", которые могут быть установлены на основании нормативных правовых актов местных исполнительных органов в случаях, если это необходимо *для обеспечения интересов государства и местного населения*, без изъятия земельных участков для следующих целей: 1) прохода или проезда через земельный участок к объектам общего пользования, кладбищам, погребениям и иным культовым объектам; 2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры; 3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним; 4) забора воды и водопоя; 5) прогона скота через земельный участок; 6) использования земельного участка в целях охоты, ловли рыбы в расположенном на земельном участке замкнутом водоеме, сбора дикорастущих растений в установленные сроки и в установленном порядке; 7) временного использования земельного участка в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ; 8) свободного доступа к прибрежной полосе; 9) использования земельного участка для проведения культурно-массовых мероприятий по решению государственных органов; 10) в иных случаях, связанных с общественными и государственными интересами (п. 4 ст. 69 Земельного кодекса). При этом собственник или землепользователь земельного участка, обремененного публичным сервитутом, вправе требовать от органа государственной власти, установившего публичный сервитут, соразмерную плату, если установление сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка. В случаях, если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка или землепользователь вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением органом государственной власти, установившим публичный сервитут, убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков (п. 7 ст. 69 Земельного кодекса).

Государственной регистрации подлежат возникновение, изменение и прекращение сервитута, кроме сервитутов, установленных в законодательных актах (ст. 75 Земельного кодекса).

В качестве *оснований прекращения сервитута* законодатель называет следующие: отказ правообладателя; длительного неиспользования (3 года); истечение срока, на который он был установлен; на основании соглашения между сторонами; на основании решения суда и по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами (ст. 74 Земельного кодекса).

Кроме указанных способов сервитут может быть прекращен и по правилам о некоторых способах прекращения права собственности. Например, в случае добровольного отказа от права ограниченного пользования соседним участком со стороны лица, по требованию которого был установлен сервитут ( ст. 250 ГК); совпадение субъектов сервитутных отношений в одном лице (например, лицо, требующее установления сервитута, становится собственником земельного участка, обремененного сервитутом, и, наоборот); приобретение и прекращение сервитута по давности (ст. 240 ГК) и др.

Согласно п. 1 ст. 73 Земельного кодекса сервитут сохраняется в случае перехода права собственности на земельный участок или права землепользования земельным участком, обремененным сервитутом, к другому лицу. Данное правило имеет универсальное значение и распространяется на любые случаи перехода обремененного земельного участка к любому другому лицу (например, реквизиции и изъятия земельного участка для государственных нужд (ст.ст. 253 и 255 ГК) и др.).

*Содержание сервитутного права* заключается в совершении определенных действий (проход, проезд, прокладка трубопровода, линий связи, скотопрогонных трасс, проведение изыскательских работ и т.п.).

Кроме земельных участков сервитуты могут быть установлены и для других видов недвижимого имущества. Например, сервитуты в области градостроительства.

В Алматы специально определено, что в отношении объектов недвижимости могут устанавливаться публичные и частные сервитуты. При этом, публичный сервитут устанавливается нормативными правовыми актами акима города на основании утвержденного градостроительного проекта в случаях, если это определяется государственными или общественными интересами ( прокладка и расширение городских магистралей и улиц, строительство инженерных сооружений, формирование основных градостроительных узлов и т.п.). Частные сервитуты в области градостроительства могут устанавливаться в целях ограниченного пользования чужим ( соседним) земельным участком, иными объектами недвижимости для обеспечения: 1) строительства, реконструкции, ремонта и эксплуатации зданий, строений и сооружений; 2) строительства, реконструкции, ремонта и эксплуатации объектов инженерной и транспортной инфраструктур; 3) проведения работ по инженерной подготовке территорий, работ по защите территорий от затопления и подтопления, устройству подпорных стен; 4) прохода, проезда через чужой (соседний) земельный участок; 5) применения проникающих на чужой ( соседний) земельный участок на определенной высоте устройств при возведении зданий, строений и сооружений; 6) эксплуатации и ремонта общих стен в домах блокированной застройки; 7) других нужд собственников объектов недвижимости, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута ( п. 7 Правил застройки территории г. Алматы).

Сервитуты также существуют в жилищных отношениях. Например, право пожизненного проживания в жилище, принадлежащем другому на праве собственности. Такое право может возникнуть на основании завещания, в котором наследодатель, оставляя жилище наследнику, предоставляет право постоянного проживания в этом жилище, скажем, брату или матери наследника.

Сервитуты как субъективные вещные гражданские права еще должным образом не получили своего развития в гражданском законодательстве. С вовлечением в оборот все новых вещей, их закреплением за лицами на праве собственности или посредством вещных прав пользования чужой вещью, практическая потребность в урегулировании возникающих проблем будет очевидной, возникнет необходимость разработки полноценного гражданско-правового института – сервитутного права.

Литература

1. ГКРК
2. ЗКРК
3. ГП Диденко