

ИЗВЕСТИЯ ВУЗОВ КЫРГЫЗСТАНА, № 4, 2022

Кармышаков М.А., Эрмек кызы К.

СЕРВИТУТ - ЧЕКТЕЛҮҮ МҮЛКТҮК УКУГУНУН
УКУКТУК ТАБИЯТЫ

Кармышаков М.А., Эрмек кызы К.

СЕРВИТУТ – ПРАВОВАЯ ПРИРОДА ОГРАНИЧЕННОГО
ИМУЩЕСТВЕННОГО ПРАВА

М. Karmyshakov, Ermek kyuzy K.

EASEMENT – THE LEGAL NATURE OF A LIMITED
PROPERTY LAW

УДК: 34.347

Бул макалада биздин коомдо кеңири тараган, башка бирөөнүн мүлкүнө карата чектелүү пайдалануу укугу жөнүндө сөз болот. Теманы кененирээк баяндоо үчүн мүлктүк укуктун табиятына кайрылуу жасалат. Жарандардын мүлктүк кызыкчылыктары, мүлктүк объектилерди тоскоолдуксуз пайдалануу укугун, ошондой эле аны башка адамдар үчүн пайдаланууга тыюу салуу укугун карайт. Ошондой эле, коомдук сервитут өткөөл мезгилдеги жеке менчиктин келип чыгышына байланыштуу карама-каршылыктарды чечүүгө мүмкүндүк берген курал катары түзүлгөн окшойт. Бирок, бул институтту колдонуу өткөөл мезгилден кийин деле улантылып келет. Жыйынтыктап айтканда, сервитут укугунун келечеги чоң, ал чектелген буюм укуктарынын ушул түрүнө арналган жарандык мыйзамдар менен камсыз болушу керек.

Негизги сөздөр: укук, коом, сервитут, мүлк, менчик, келишим, макулдашуу, буюм, мыйзам, жеке жак, тараптар.

В этой статье речь идет о праве ограниченного использования чужой собственности, которое широко распространено в нашем обществе. Для более подробного изложения темы делается обращение к природе права. Имущественные интересы граждан предусматривают право беспрепятственного пользования имущественными объектами, а также право запрещать их использование для других лиц. Также кажется, что публичный сервитут был создан как инструмент, позволяющий разрешить противоречия, связанные с возникновением переходной частной собственности. Однако использование этого института продолжается и после переходного периода. Таким образом, право на сервитут имеет большое будущее, которое должно быть обеспечено гражданским законодательством, предназначенным для этого типа ограниченных прав на вещи.

Ключевые слова: право, общество, сервитут, имущество, общество, договор, соглашение, товар, право, физическое лицо, стороны.

In this article we will talk about the right of limited use of someone else's property, which is widespread in our society. For a more detailed presentation of the topic, an appeal is made to the nature of the law. It also seems that the public easement was created as a tool to resolve the contradictions associated with the emergence of transitional private property. However, the use of this institution continues after the transition period. Thus, the right to an easement has a great perspective, which should be ensured by civil legislation designed for this type of rights to things that are restricted.

Key words: law, society, easement, property, property, contract, agreement, goods, law, individual, parties.

Жер участогун эки субъект тарабынан биргелешип пайдалануу зарылчылыгы, сервитут аркылуу

менчик ээси үчүн чектөө коюу аркылуу максатка ылайык чечилет. Сервитут (латынча. servitus - милдет, милдеттенме, башкача айтканда, пайдалануудагы нерсе) салттуу жарандык жана жер укук институттарынын бири. Ал буга чейин Байыркы Рим мыйзамдары боюнча, каада-салтта же мыйзамда белгиленген жана башка бирөөнүн буюмун пайдалануу укугу чектелген учуру аталган.

Сервитуттун маңызы башка бирөөнүн жер участогун чектелген пайдалануу укугунан турат. Чектөө убакытта, аймакта, пайдалануу ыкмасында болушу мүмкүн, ошондой эле менчик ээсинин кызыкчылыгы эске алынат.

Сервитуттар салттуу түрдө буюм укуктарынын катарына кирет. Сервитут буюм укугу катары милдеттенмеден айырмаланат, анткени ал милдеттенмеден түздөн-түз келип чыгат, ал эми милдеттенме укугу адамдын иш-аракетине гана байланыштуу.

Сервитут укугунун келип чыгуу негиздери, Рим укугунда иштелип чыккан жана бүгүнкү күнгө чейин сервитут укуктарынын маңызын түшүнүү үчүн негизги модель катары өз ордун сактап келет. Сервитут жер участогунун «пайдалануучунун» менчик ээсинин укуктарын чектейт, ошондуктан анын мазмуну укук ченемдери менен кеңири жөнгө салынат.

Мындан тышкары, ар кандай өндүрүштүк мамилелерди, шаар курууну, айыл чарбасын өнүктүрүү менен алардын тизмеси да, пайдалануу чөйрөсү да кыйла кеңейүүдө, анткени сервитуттарды колдонуу айрым учурларда коомдук кызыкчылыктарда жана үчүнчү жактардын кызыкчылыктарында менчик укугун чектөө көйгөйүн чечүүнүн кыйла натыйжалуу ыкмасы болуп саналат.

Сервитут түшүнүгү, мисалы, жер мыйзамдарында камтылбайт, жарандык мыйзамдарга кайрылууну сунуштаган шилтеме ченеми гана бар. Бул түшүнүктү илимий адабияттардан табууга болот, мисалы, В.Нежаев сервитутту менчик укугун чектөө катары аныктаган, ал белгиленген адамдарга өз алдынча буюм укугун (башка буюмга болгон укук деп атаган) так аныкталган өлчөмдө пайдалануу укугун билдирет.

Бул учурда жер сервитуту башка бирөөнүн жер участогун чектелген пайдалануу укугун билдирет. Бе-

рилген түшүнүк континенталдык Европа өлкөлөрүндө кабыл алынган сервитуттун классикалык түшүнүгүнө жооп берет деп эсептелет, анда башка бирөөнүн мүлкүн пайдалануу укугу (менчик) жер участкана (үстөмдүк кылуу) тиркелет.

Жер жана жарандык мыйзамдарда мындай мүлктүн ролу участок болуп саналат, ал эми сервитут үчүнчү жактын аны мыйзамдарда белгиленген максаттарда пайдалануу укугун билдирет. Башкача айтканда, жер участкана карата пайдалануу мүмкүнчүлүгүн анын түздөн-түз ээси гана эмес, ошондой эле сырттан келген адам (көбүнчө кошунасы) ала алат. Сервитуттун иштөө мөөнөтү чектелүү же белгисиз болушу мүмкүн. Ал жаранга анын жер участкан толук пайдаланууну камсыз кылуунун башка жолдору жок болгон өзгөчө учурларда гана белгиленет. Муктаждык жоголгондон кийин, ээси сервитутту токтотууну талап кылышы мүмкүн.

Кыргыз Республикасынын мыйзамдары менчик ээлеринин өз мүлкүн пайдалануу укугун камсыз кылуу, ошондой эле коомдук кызыкчылыктарды канааттандыруу максатында Кыргыз Республикасынын Жарандык кодексинде сервитут түшүнүгүн белгилейт.

«Сервитут жарандык мыйзамдарга ылайык белгиленет» деп айтылат. Сервитут тараптардын өз ара макулдашуусу боюнча, соттун чечими боюнча же мыйзамга ылайык белгиленет жана кыймылсыз мүлккө укуктарды каттоо үчүн белгиленген тартипте катталууга тийиш.

Ошентип, сервитуттун төмөнкү мүнөздүү белгилерин кароого болот:

- 1) башка бирөөнүн мүлкүн туруктуу жана узак мөөнөттүү пайдалануу;
- 2) башка бирөөнүн буюмун толук көлөмдө эмес, белгилүү бир жагынан гана пайдалануу;
- 3) менчик ээсинин бул мүлккө болгон укугун сервитут менен белгиленген чектерде гана чектөө.

Жер участканун ээси ага ээлик кылууга, пайдаланууга жана тескөөгө укуктуу, бирок укук белгилөөчү документтерде көрсөтүлгөн объектиге сервитуттун ээлерине, башкача айтканда, башка бирөөнүн жер участкан чектелген пайдаланууга укугу бар адамдарга эркин кирүү укугун берүүгө милдеттүү.

Сервитут ар дайым белгилүү бир кыймылсыз мүлк объектисине (имарат, курулуш, жер участка) байланган. Ал өз алдынча сатып алуу-сатуу же күрөө предмети болушу мүмкүн эмес. Сервитут аны камсыз кылуу үчүн белгиленген мүлктүн менчик ээси болгон адамдарга берилиши мүмкүн эмес. Сервитут менен жер участкана болгон укуктар өткөндө, эреже боюнча милдеттенмелер жаңы ээсине өтөт.

Сервитутту белгилөөнү мамлекеттик, аймактык бийликтерден участканун ээси ким экендигине жараша талап кылса болот, бирок жер ижарачыларынан эмес. Эгерде кыймылсыз мүлктүн менчик ээси жеке же юридикалык жак болсо, анда сервитутту белгилөө маселеси боюнча ага кайрылуу зарыл.

Чыр-чатакты тынчтык жолу менен чечүү мүмкүн болбогондо, маселе сот тартибинде чечилет. «Жеке сервитут жүктөлгөн жер участканун менчик ээси, эгерде мыйзамдарда башкача каралбаса, кызыкчылыгы үчүн сервитут белгиленген адамдардан тийиштүү акы талап кылууга укуктуу» деп белгиленген.

Сервитут сыяктуу жер участкана болгон оорчулуктун бул түрү анын менчик ээсин ага эркин ээлик кылуу жана тескөө укугунан ажыратпасын түшүнүү керек. Ал өзүнүн мүлкүнө байланыштуу ар кандай бүтүмдөрдү жасай алат: сатуу, берүү, өзгөртүү, керээз кылуу же ижарага берүү. Бир гана шарт-келишимди жүргүзүүдөн мурун, экинчи тарапка сервитут орнотулгандыгы жөнүндө эскертүү керек.

Мындай маалыматты жашыруу келишимди бузууга негиз болушу мүмкүн. Бул жер участканун менчик ээси мындай өзүн-өзү чектөө укугуна ээ, ал башка бирөөнүн дарегине белгиленет. Участокту пайдаланууга карата ага карата объективдүү жүйөлөр келтирилген учурларда менчик ээси тарабынан тараптардын өз ара макулдугу боюнча сервитутту белгилөөгө уруксат берилет.

Белгилей кетүүчү нерсе, жер участканун менчик ээсинин оорчулук боюнча макулдашууну түзүүгө даярдыгынын негизги себептери болуп төмөнкүлөр саналат: менчик ээси пайдалануунун чектелгендигине байланыштуу анча маанилүү эмес жоготууларга дуушар болот; менчик ээси пайдалануучу тарабынан төлөнгөн оорчулук түрүндө канааттандырылык сыйлык алат. Көрсөтүлгөн жана башка себептерге байланыштуу участкан пайдаланууга чектөө коюлушу мүмкүн.

Жер участкана сервитут келишим түзүү аркылуу таризделет. Келишим жер участканун менчик ээси менен пайдалануучунун ортосундагы эки тараптуу макулдашуу болуп саналат, ал документ күчүнө киргенден кийин белгилүү бир максаттарды ишке ашыруу үчүн жерди чектелген пайдалануу укугун алат.

Ошентип, жер участкана сервитут түшүнүгү мүлктүк жана жер укуктук мамилелер чөйрөсүндөгү эки ири ченемдик актылар - Кыргыз Республикасынын Жарандык жана Жер кодекстери менен жөнгө салынат. Ушул ченемдик актылардын жоболоруна ылайык, каралып жаткан участокко белгиленген оор-

чулуктарды жер участогунун сервитуту деп эсептөө керек, анын максаты жакын жайгашкан аймактардын нормалдуу иштешин камсыз кылуу болуп калат. Башкача айтканда, сервитуттун маңызы башка бирөөнүн жер участогун чектелген пайдалануу укугу болуп саналат.

Жыйынтыктап айтканда, сервитут Рим Мыйзамында пайда болгон, ошондо эле материалдык укуктун белгилери байкалган. Сервитут айылдык жана шаардык болуп бөлүнгөн, бирок жайгашкан жери боюнча эмес, пайдалануу мүнөзү боюнча. Сервитуттардын өнүгүшү андан кийинки мезгилдерде да болгон, ошондуктан сервитутка окшош биринчи укуктук конструкциялар X кылымда эле болгон, окумуштуулар бизге "Рим" сервитуту бизге чейин жетип келген келгендиги жөнүндө бир пикирге келе элек.

Бирок, жеке менчиктин жоктугунан улам советтик укукта чектелген пайдалануу укугу да жок экендиги талашсыз. Ошентип, Кыргызстандагы сервитут институту дагы эле жаш жана өнүгүү процессинде турат. Сервитут башка бирөөнүн жер участогун пайдалануунун чектелген буюм укугу болуп саналат. Мамлекеттик каттоодон өтүүгө тийиш. Макулдашуунун, соттун чечиминин же мамлекеттик бийлик органынын же жергиликтүү өз алдынча башкаруу органынын ченемдик укуктук актысынын негизинде келип чыгат, анын натыйжасында жеке жана коомдук сервитут болуп бөлүнөт.

Коомдук сервитут институту байыркы жана тарыхый тамыры катары Римдин жеке укугуна кирет. Биздин заманбап мыйзамдарда коомдук сервитут мамлекеттин, жергиликтүү өз алдынча башкаруунун же жергиликтүү калктын кызыкчылыктарын камсыз кылуу үчүн Кыргыз Республикасынын Мыйзамында же башка ченемдик актыларында, жергиликтүү өз алдынча башкаруу органынын ченемдик укуктук актыларында белгиленген башка бирөөнүн жер участогун чектелген пайдалануу укугун билдирет.

КР Жер кодексинде коомдук сервитуттун мыйзамдуу түшүнүгү жок. Е.А. Крапивенская коомдук сервитуттун мазмуну жоктугун да белгилейт. Балким, мазмуну КР ЖКнин беренесинин аталышында "Башка бирөөнүн жер участогун чектелген пайдалануу укугу (сервитут)" камтылышы мүмкүн. Мындан тышкары, КР Жер кодексин талдоодо коомдук сервитутту жөнгө салуунун салыштырмалуу системалуулугу жоктугун белгилөөгө мүмкүндүк берет.

Жарандык жана жер мыйзамдарынын ченемдеринин негизинде аныктама чыгарууга болот окшойт. Ошентип, коомдук сервитут-мамлекеттин, жергилик-

түү өз алдынча башкаруунун, жергиликтүү калктын кызыкчылыктарын камсыз кылуу үчүн өткөрүлгөн коомдук угуулардын жыйынтыктарын эске алуу менен Кыргыз Республикасынын, жергиликтүү өз алдынча башкаруу органынын ченемдик укуктук актысынын негизинде келип чыгуучу жер участогун чектелген пайдалануу укугу.

Бул түшүнүк коомдук сервитуттун бардык маанилүү белгилерин камтыйт. Ал өтө көлөмдүү болгондуктан, аны кыскартууну сунуштайбыз, башкача айтканда коомдук сервитут - коомдук кызыкчылыктарды камсыз кылуу үчүн белгиленген бийлик-эрк чечиминин негизинде пайда болгон жер участогун чектелген пайдалануу укугу. Коомдук сервитуттун мыйзамдуу түшүнүгү жок болгондон тышкары, берилген укуктун мүнөзү жөнүндө бирдиктүү пикир жок.

Айрым окумуштуулар коомдук сервитут укуктун чектелишинин белгилери менен эфирдик укук эмес деп ырасташат. Мисалы, Е. А. Суханов ачык сервитутту орнотуу ыкмасын көрсөтүп, алардын пайдасына сервитут белгиленген конкреттүү адамдардын жоктугу аны менчик укугун чектөө деп таануу менен аны жеке укуктук институт катары кароого мүмкүн эмес деп эсептейт. А.В. Копылов ошондой эле коомдук сервитутту менчик укугун чектөө деп эсептейт, ошол эле учурда Рим Мыйзамында мындай сервитут болгон эмес деп белгилейт.

Коомдук сервитут – бул буюм укугу эмес деген позициялар бар. М.Н. Малеева бул тезистин пайдасына аргумент келтирет. Анын жүйөсүнө ылайык, жарандык мыйзамда адамдардын аныкталбаган чөйрөсүнүн укуктук мамилелердин субъектиси болуу мүмкүнчүлүгү бар. Ошондой эле жарандык укук КР Жарандык кодексинин чегинен тышкары дагы бар экендиги белгиленет.

Бул маселе боюнча мыйзам чыгаруучунун позициясына да көңүл буруу керек. Сервитут жөнүндө Жалпы жоболор КР Жарандык кодексинде камтылган. Кыргыз Республикасынын Жарандык кодексинин "жерге менчик укугу жана башка буюм укуктары" главасынын аталышы сервитут буюм укугу экендигин көрсөтүп турат.

Бир караганда, коомдук сервитут ченемдик укуктук актыларда толук жөнгө салынган, бирок мыйзам чыгаруу материалын жана укук колдонуу практикасын толук талдоодо, укуктук жөнгө салууда айрым көйгөйлөр жана так эместиктер байкала баштайт. Жер участогуна коомдук сервитут жер участогуна салынган салымдын бир түрү болуп саналат.

Коомдук сервитуттун негизги өзгөчөлүгү – ал

мамлекеттик бийлик органынын жана жергиликтүү өз алдынча башкаруу органынын чечими боюнча гана, бирок жер участогун мамлекеттин пайдасына алып койбостон белгилениши мүмкүн. Коомдук сервитут Кыргыз Республикасынын Жарандык, ошондой эле Жер кодексинин негизинде белгиленет. Ошентип, КР-дин Жарандык кодекси өзүнүн ченемдеринде сервитутту белгилөө анын мүнөзүнө карабастан кандай жол менен жүзөгө ашырылаарын, ошондой эле макулдашууга катышкан тараптардын ортосундагы мамилелердин бардык чөйрөлөрүн жөнгө салуу үчүн колдонулган актыларды аныктайт.

Коомдук сервитутту белгилөө эрежелери Кыргыз Республикасынын Жер кодекси менен жөнгө салынат. Бул ченемдик актыда мындай оорчулуктар белгилениши мүмкүн болгон максаттар каралат, ошондой эле ачык сервитутту белгилөөдө сакталууга тийиш болгон бардык тартип толугу менен каралат.

Жерге карата сервитут коюлганына карабастан, анын болушу жер участогунун ээсине жерин толук пайдалануусуна жана тескөөсүнө кедергесин тийгизбеши керек. Эгерде бул эреже бузулса, кыймылсыз мүлктүн ээси мамлекеттик бийликке же жергиликтүү өз алдынча башкаруу органына кайрылууга жана участокту, мисалы, аны сатып алуу жолу менен алып коюуну талап кылууга укуктуу.

Литература:

1. Слепенко Ю.Н. Сервитутное право: основания возникновения и проблемы защиты: автореферат дисс. ... кандидата юридических наук: 12.00.03 / Слепенко Юлия Николаевна; [Место защиты: Рос. правовая акад. Министерства Юстиции КР]. - Москва, 2015. - С. 26.
2. Липски С.А. Земельные сервитуты в отечественном законодательстве: проблемы и перспективы / С. А. Липски // Имущественные отношения в Кыргызской Республики. - 2015. - № 3. - С. 50.
3. Жариков Ю.Г., Улюкаев В.Х., Чуркин В.Э. Земельное право: Учебник. - М.: Юрайт Издат, 2015. - С. 227.