

© 2017 г.

Ш.М. ИСМАИЛОВ

ВОПРОСЫ ВЕЩНЫХ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ В ТАДЖИКИСТАНЕ

Исмаилов Шавкат Махмудович — доктор юридических наук, профессор кафедры экономического права Финансово-экономического института Таджикистана (Душанбе, Республика Таджикистан) (E-mail: shism@list.ru).

Ismailov Shavkat M. — Doctor of Law, Professor of the department of Economic Law of Financial and economic Institute of Tajikistan (Dushanbe, Tajikistan) (E-mail: shism@list.ru).

Аннотация: статья посвящена исследованию вопросов вещных прав на землю, сложившихся в национальном законодательстве. Описываются основные виды землепользования и их особенности. Проведен правовой анализ последних поправок в земельное законодательство, изменяющих права землепользователей.

Abstract: the Article is devoted to questions of property rights to land established in the national legislation. The main types of land use and their characteristics. Conducted legal analysis of recent amendments to the land legislation, altering property rights of land users.

Ключевые слова: исключительная собственность на землю, права землепользования с правом и без права отчуждения, обременение прав на землю, условия землепользования, возникновение и прекращение прав на земельный участок.

Key words: exclusive ownership of land, land use rights with right and without right of alienation, encumbrance, land rights, land use conditions, commencement and termination of land rights.

В соответствии со ст. 13 Конституции Республики Таджикистан земля, ее недра, вода, воздушное пространство, животный и растительный мир и другие природные ресурсы являются исключительной собственностью государства, которое гарантирует эффективное их использование в интересах народа¹. Таким образом, в отличие от других постсоветских стран, в Таджикистане сохранена государственная собственность на землю и другие природные ресурсы. Использование их осуществляется в порядке, определенном национальным законодательством.

Для повышения эффективности использования земельных ресурсов Республики Таджикистан законодательством установлен определенный механизм предоставления земель в пользование лиц, не являющихся их собственниками. Основными нормативными правовыми актами, регулирующими правоотношения в области землепользования, являются Гражданский кодекс Республики Таджикистан от 30 июня 1999 г. (далее — ГК РТ)², Земельный кодекс Республики Таджикистан от 13 декабря 1996 г. (далее — ЗК РТ)³ и подзаконные акты, принятые в соответствии с земельным законодательством.

Вещные права на землю как на особый объект гражданского права и недвижимость — сравнительно новое явление для правовой системы Таджикистана. Возникновение института прав землепользования способствовало осуществлению принципа равноправного развития всех форм хозяйствования на земле, являющейся собственностью государства. Кроме того, это — шаг к возрождению особого правового статуса землепользователя, близкого к правовому статусу собственника земли⁴.

В соответствии со ст. 239 ГК РТ особенности осуществления права собственности, в том числе на землю и другие природные ресурсы, определяются гражданским, земельным и иным законодательством.

Частями 3 и 6 ст. 232 ГК РТ закреплены общие понятия о правах собственника, в том числе в отношении использования его имущества. В соответствии с ними «собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, в том числе отчуждать это имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, свои правомочия по владению, пользованию и распоряжению имуществом,

¹ См.: Конституция Республики Таджикистан от 6 ноября 1994 г.

² См.: Ахбори Маджлиси Оли РТ. 1999. № 6.

³ См.: там же. 1996. № 23. Ст. 381.

⁴ См.: Станкевич Н. Г. Вещные права на землю. Гродно, 2003. С. 100.

отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом". Установлено также, что "в случаях, на условиях и в пределах, предусмотренных законодательными актами, собственник обязан допустить ограниченное пользование его имуществом другими лицами".

Согласно ст. 241 ГК РТ право землепользования является вещным правом и представляет собой юридически обеспеченную возможность физического или юридического лица — землепользователя извлекать полезные свойства земли в соответствии с ее целевым назначением. Землепользователю принадлежит также право владения находящимся в его пользовании земельным участком. Границы правомочий таких вещных прав устанавливаются законодательством и собственником. В связи с этим основания и порядок возникновения, изменения и прекращения права землепользования, права и обязанности землепользователей, в том числе по отчуждению права землепользования, определяются ЗК РТ.

В соответствии с ГК РТ собственник (государство) вправе обременять свое имущество любым способом, а также, оставаясь исключительным собственником, передавать другим лицам свои правомочия по владению, пользованию и распоряжению этим имуществом (в том числе землей).

Понятие "обременение" установлено Законом Республики Таджикистан "О государственной регистрации недвижимого имущества и прав на него" от 20 марта 2008 г.⁵, согласно которому земельный участок как государственное имущество признается недвижимым имуществом, подлежащим государственной регистрации, а "ограничение (обременение) прав — право лица в отношении конкретного недвижимого имущества, не являющегося его собственником, пользователем, в том числе сервитут, ипотека, аренда, безвозмездное пользование; условие или запрещение, ограничивающие правообладателя, в том числе арест, признание недвижимого имущества объектом историко-культурного наследия, ограничение в отношении недвижимого имущества, связанное с обслуживанием линий электропередач, трубопроводов и иных инженерных сооружений".

Государство как собственник устанавливает обременение на землю скорее всего как установление ограниченных прав на нее со стороны землепользователей, т.е. устанавливает рамки правомочий, в пределах которых землепользователи (несобственники) владеют и пользуются

конкретными земельными участками, сохраняющимися в исключительной собственности государства. Это — не общие ограничения, установленные законом и присущие всем гражданским правам. Обременение представляет собой дополнительное ограничение прав собственника — государства на конкретный земельный участок (установленное законом или договором) при его передаче землепользователю⁶.

В свою очередь, в соответствии с указанными нормами ГК РТ землепользование представляет собой не обременение, а вещное право, предоставляющее определенному лицу право пользования и (или) владения конкретным земельным участком, выделенным этому лицу государством.

Полного и четкого определения вещного права на землю как совокупность определенных признаков (свойств) ГК РТ и ЗК РТ не дают. Соответственно, можно согласиться с тем, что вещное право — субъективное гражданское право, возникающее в отношении вещи и оформляющее юридическую связь субъекта с вещью, господство над ней, позволяющее удовлетворять свой интерес без посредства других лиц, которые, в свою очередь, обязаны не препятствовать осуществлению принадлежащих субъекту правомочий, и обладающее абсолютным характером защиты и правом следования⁷.

Все земли в Таджикистане составляют единый государственный земельный фонд и в соответствии с целевым назначением подразделяются на следующие категории (ст. 3 ЗК РТ): 1) земли сельскохозяйственного назначения; 2) земли населенных пунктов (городов, поселков городского типа и сельских населенных пунктов); 3) земли промышленности, транспорта, связи, оборонного и иного назначения; 4) земли природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения; 5) земли государственного лесного фонда; 6) земли государственного водного фонда; 7) земли государственного запаса.

Статья 10 ЗК РТ устанавливает, что землепользователями в Республике Таджикистан являются физические и юридические лица, и те и другие могут быть первичными или вторичными землепользователями.

⁶ См.: Сулейменов М., Басин Ю. Обременения вещных прав в гражданском обороте // В кн.: Басин Ю. Г. Избр. труды по гражданскому праву. Алматы, 2003. С. 213.

⁷ См.: Ахметьянова З. А. О видах вещных прав и их системе // Ученые записки Казанского ун-та. Сер. "Гуманитарные науки". Вып. 4. Т. 153. 2011. С. 89.

⁵ См.: Ахбори Маджлиси Оли РТ. 2008. № 3. Ст. 194.

Первичными землепользователями являются юридические и физические лица, индивидуально или совместно пользующиеся земельными участками, находящимися в бессрочном, срочном или пожизненном наследуемом пользовании, т.е. применяющие одну из указанных форм землепользования. При передаче земельного участка в совместное пользование нескольких физических лиц определяются размеры части этого участка, на которую имеет право каждый участник совместного пользования (земельный пай). Следует отметить, что указанные формы вещных прав на землю как самостоятельные правовые институты, как субъективные права, правоотношения и правовые титулы особо в ГК РТ не выделены и не определены.

Вторичными землепользователями являются физические и юридические лица, пользующиеся земельными участками на условиях договора аренды.

В качестве права бессрочного землепользования ЗК РТ определяет право пользования земельным участком физическими и юридическими лицами без срока, установленного заранее (ст. 11 ЗК РТ).

В пожизненное наследуемое пользование земля предоставляется физическим лицам или коллективам, гражданам для организации дехканского (фермерского) хозяйства и традиционных народных промыслов, а также гражданам как приусадебный земельный участок. Земельные участки, предоставленные на праве пожизненного наследуемого пользования, в случае универсального правопреемства (открытия наследства) подлежат перерегистрации. Согласно ст. 12 ЗК РТ при переходе приусадебных земельных участков граждан юридическим лицам этот земельный участок предоставляется в бессрочное пользование (в ред. Закона РТ № 357 от 5 января 2008 г.).

В срочное пользование земельные участки могут передаваться физическим и юридическим лицам на определенный срок. Срочное пользование землей может быть краткосрочным — до трех лет и долгосрочным — от трех до 20 лет, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом (ст. 13 ЗК РТ). Иностранным гражданам и иностранным юридическим лицам земельные участки могут предоставляться в срочное пользование сроком до 50 лет (ст. 25 ЗК РТ).

Землепользователи могут передавать земельные участки в аренду по договору. Земельные участки передаются в аренду сроком до 20 лет. Отношения землепользователей по аренде земельных

участков осуществляются в соответствии с национальным законодательством (ст. 14 ЗК РТ). Вторичные землепользователи имеют право передавать арендованный земельный участок в субаренду только с согласия арендатора (ст. 20 ЗК РТ).

Законодательство устанавливает, что права землепользования удостоверяются (ст. 17 ЗК РТ): а) право бессрочного, срочного и пожизненного наследуемого пользования земельным участком — сертификатом на право пользования землей; б) право аренды земельного участка — договором аренды; в) размер земельного пая в земельном участке совместного пользования определяется Свидетельством на земельный пай. Категория и целевое назначение земельного участка устанавливаются в документах, подтверждающих права пользования на землю.

Приступать к пользованию земельным участком до установления соответствующими землеустроительными органами границ земельного участка на местности и выдачи документов, удостоверяющих право пользования землей, запрещается (ст. 18 ЗК РТ). Владельцы земельного пая приобретают права самостоятельного пользования землей после выделения земельного пая из земельного участка совместного пользования и получения соответствующего сертификата на право пользования землей.

В соответствии со ст. 19 ЗК РТ землепользователь, которому права на земельный участок переданы в установленном порядке, имеет, как и в других странах СНГ⁸, право: самостоятельно хозяйствовать на земле; собственности на произведенную сельскохозяйственную продукцию и доходы от ее реализации; использовать для нужд хозяйства имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, торф, лесные угодья, водные объекты, а также эксплуатировать другие полезные свойства земли в установленном порядке; возводить жилье, производственные, культурно-бытовые и иные строения и сооружения; передавать земельный участок в аренду; на возмещение убытков в случаях изъятия права пользования земельным участком для государственных или общественных нужд.

Землепользователи обязаны (ст. 21 ЗК РТ): обеспечить использование земли в соответствии с целевым назначением и условиями ее предоставления; эффективно использовать предоставленную им землю, применять природоохранную технологию производства, не допускать

⁸ См.: *Станкевич Н. Г.* Указ. соч. С. 97.

ухудшения экологической обстановки территории в результате хозяйственной деятельности; осуществлять установленный законом комплекс мероприятий по охране земель; своевременно вносить земельный налог или арендную плату; не нарушать права других землепользователей; своевременно предоставлять в соответствующие государственные органы установленные сведения о состоянии и использовании земель; беречь и охранять знаки межевания, геодезические и другие специальные знаки.

Законом установлены следующие общие условия предоставления земель в пользование от государства:

земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам местными исполнительными органами государственной власти в порядке отвода, т.е. согласно публично-правовому акту, по правилам, определяемым Правительством Республики Таджикистан (ст. 22 ЗК РТ);

земли, пригодные для сельскохозяйственных нужд, предоставляются физическим и юридическим лицам для производства сельскохозяйственной продукции (ст. 23 ЗК РТ);

для несельскохозяйственных нужд предоставляются земельные участки, не пригодные для сельскохозяйственного производства, либо сельскохозяйственные угодья худшего качества (ст. 24 ЗК РТ);

иностранным гражданам и иностранным юридическим лицам земельные участки могут предоставляться только в срочное пользование сроком до 50 лет (ст. 25 ЗК РТ);

Правительство Республики Таджикистан по согласованию с местными исполнительными органами государственной власти районов, городов, областей предоставляет в бессрочное и срочное пользование, в аренду земельные участки из всех категорий и видов земель, независимо от размера (ст. 26.1. ЗК РТ).

Нормы ЗК РТ четко не устанавливают (что требует дальнейшего законодательного оформления), однако подразумевают следующие условия предоставления и использования земельных прав:

переход права бессрочного и срочного, пожизненного наследуемого землепользования в порядке универсального правопреемства (в случае реорганизации юридических лиц, открытия наследства), если размер передаваемого земельного участка превышает минимальный размер, установленный Законом;

передача землепользователем в аренду земельного участка для осуществления деятельности, требующей наличия специального разрешения (лицензии), возможно только после получения соответствующего специального разрешения (лицензии);

при передаче первичным землепользователем земельного участка в аренду срок субаренды переданного земельного участка или его части не может превышать срока аренды⁹.

В Земельном кодексе РТ приведен исчерпывающий перечень оснований, приводящих к прекращению прав пользования земельным участком или его частью (ст. 37 ЗК РТ): а) письменного отказа от земельного участка, подписанного землепользователями; б) прекращения деятельности землепользователей; в) неиспользования земельного участка для сельскохозяйственных нужд в течение двух лет и откладывания строительства на землях несельскохозяйственного назначения в течение трех лет; г) использования земли не по целевому назначению, указанному в документах, удостоверяющих право пользования землей; д) использования земельного участка способами, приводящими к снижению плодородия почв, их химическому, радиоактивному и иному загрязнению, ухудшению экологической обстановки; е) истечения срока, на который был предоставлен земельный участок; ж) изъятия земель для государственных или общественных нужд, как это предусмотрено законом; з) вывода из членства в дехканском хозяйстве по основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

Установленная классификация видов земель и прав землепользования (вещных прав на землю) сохраняет много вопросов, не решенных законодателем. Так, в ЗК РТ в недостаточной степени обеспечена защита прав землепользователя при изъятии его земельного участка для государственных и общественных нужд. Законодательно должно быть установлено, что такое изъятие должно носить исключительный характер, осуществляться при отсутствии других способов обеспечения указанных государственных и общественных нужд¹⁰.

В развитие вещных прав на землю законодателями был принят Закон Республики

⁹ См.: *Басин Ю.* Основания возникновения прав землепользования и недропользования // *Басин Ю. Г.* Указ. соч. С. 228.

¹⁰ См.: *Кулакова А. А.* Размещение объектов государственного или муниципального значения как основание изъятия земельного участка для публичных нужд // Второй пермский конгресс ученых-юристов. Материалы междунар. науч.-практ. конф. Пермь, 2011. С. 143.

Таджикистан “О внесении изменений и дополнений в Земельный кодекс Республики Таджикистан” от 1 августа 2012 г.¹¹, укрепляющий законодательную базу и расширяющий права на землю для землепользователей.

Это обусловлено в первую очередь установлением новой формы вещных прав (права пользования земельным участком с правом отчуждения), а также введением ограниченного пользования земельным участком (сервитута), укреплением имущественных отношений в деятельности дехканских (фермерских) хозяйств, что обусловило расширение оснований для применения гражданских и имущественных отношений в сфере землепользования. В свою очередь, это вызвало необходимость дополнительного разграничения сфер применения норм земельного и гражданского права, связанных с оборотом новых вещных прав на землю и созданием рынка прав землепользования.

В соответствии с нормами земельного законодательства возникли новые имущественные отношения, на основе которых право пользования земельным участком может быть получено не только исключительно от государственных органов, но и на основе гражданских отношений на рынке от других хозяйствующих субъектов. При этом право пользования земельным участком с правом отчуждения становится предметом купли-продажи, обмена и иной формы отчуждения (ст. 1.1., 1.2. ЗК РТ).

Для иностранных физических и юридических лиц установлены ограничения, в соответствии с которыми земельные участки им предоставляются без права отчуждения права пользования. При переходе права пользования земельным участком сельскохозяйственного назначения с правом отчуждения иностранному физическому или юридическому лицу данное право подлежит отчуждению резидентному физическому или юридическому лицу в течение одного года с момента перехода этого права (ст. 2 ЗК РТ).

Основаниями возникновения права пользования земельным участком с правом его отчуждения являются (ст. 17.1. ЗК РТ):

предоставление земельного участка с правом его отчуждения на основании решений Правительства РТ или местных исполнительных органов государственной власти;

приобретение права пользования земельным участком на рынке прав землепользования в соответствии с установленными правилами;

приобретение права пользования земельным участком с правом его отчуждения в порядке универсального правопреемства;

приобретение права пользования земельным участком с правом отчуждения в результате гражданско-правовых сделок и иных оснований, предусмотренных действующим законодательством.

При выходе гражданина, обладающего правом пользования земельным участком с правом его отчуждения, из гражданства страны данное право подлежит отчуждению резидентным физическим или юридическим лицам.

В случае если по каким-либо причинам отчуждения права пользования земельным участком не представляется возможным или по желанию лица, гражданство которого прекращается, право пользования земельным участком с правом отчуждения возвращается местному исполнительному органу государственной власти на возмездной основе. При возврате права пользования земельным участком с правом отчуждения его правообладателю выплачивается рыночная стоимость права пользования земельным участком с правом его отчуждения.

Не подлежит отчуждению право пользования земельным участком, занятым следующими объектами (ст. 17.2. ЗК РТ): природными заповедниками и национальными парками; зданиями, строениями и сооружениями, используемыми органами государственной власти и управления; государственными учреждениями, в пределах которых расположены водные объекты; особо ценными объектами историко-культурного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия; предоставленные для обеспечения нужд обороны и безопасности, оборонной промышленности, таможенных нужд, организаций связи и транспорта, в том числе аэропортов.

Отчуждение права пользования земельными участками в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным кодексом РТ, а также земельными участками, на которых пруды и озера находятся в границах территорий общего пользования, осуществляется в порядке, установленном Правительством Республики Таджикистан (ст. 17.2. ЗК РТ).

На земельный участок, право пользования которым получено (приобретено) с правом отчуждения землепользователем — физическим лицом

¹¹ См.: Ахбори Маджлиси Оли РТ. 2012. № 8. Ст. 828.

во время нахождения в браке, распространяются положения о совместной собственности супругов, установленные гражданским и семейным законодательствами.

Для недопущения монополизма в землепользовании и предоставления обоснованных размеров земель устанавливается, что предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков из земель различного назначения, предоставляемых в пользование физическим и юридическим лицам с правом их отчуждения, устанавливаются Правительством Республики Таджикистан, за исключением случаев, предусмотренных в ЗК РТ.

При прекращении права пользования земельным участком с правом его отчуждения землепользователю возмещается его рыночная стоимость.

Нормативными правовыми актами установлены следующие права и обязанности третьих лиц — участников земельных отношений при возникновении и прекращении ограниченных вещных прав на земельные участки (сервитутов). При этом законодатель предусмотрел возможность для основного землепользователя требовать с лиц, в интересах которых установлен сервитут, плату за пользование его земельным участком, которая по сути своей является справедливым способом возмещения, компенсацией основному землепользователю ограничения его права владения земельным участком¹². Однако соразмерность такой платы, в первую очередь в отношении публичного (принудительного) сервитута, вызывает вопросы, требующие решения.

Публичным (принудительным) сервитутом является ограниченное право пользования земельным участком или его частью, устанавливаемое в случае необходимости (для обеспечения интересов государства и местного населения) без изъятия земельного участка у первичного землепользователя, на основании решения местного исполнительного органа государственной власти.

Участниками земельных отношений, связанных с установлением или прекращением публичного (принудительного) сервитута, являются заинтересованные лица (жители города (района), собственники объектов недвижимости, землепользователи, в отношении которых устанавливается сервитут, иные лица, права и обязанности

которых могут быть затронуты при установлении сервитута), а также соответствующие государственные органы, органы местного самоуправления в поселке и на селе. Как правило, в данном виде сервитута круг его правообладателей не определен, т.е. сервитут устанавливается не в интересах одного какого-либо конкретного лица.

Публичный (принудительный) сервитут может быть установлен по инициативе заинтересованных лиц или местного исполнительного органа государственной власти.

Законодательно установлено, что публичные (принудительные) сервитуты могут устанавливаться в следующих случаях: для прохода или проезда на транспорте через земельный участок к объектам общего пользования, кладбищам, погребениям и иным культовым объектам; для временного использования части земельного участка в целях ремонта и обслуживания коммунальных, инженерно-технических, электрических сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры; для размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним; для забора воды и водопоя скота, полива земельного участка, прогона скота через земельный участок; использования земельного участка в целях охоты, ловли рыбы в расположенном на земельном участке водоеме, сбора дикорастущих растений в установленные сроки и в установленном порядке; для временного использования части земельного участка в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ; для обеспечения свободного доступа к прибрежным землям; в иных случаях, связанных с государственными и общественными интересами.

В зависимости от целей публичный (принудительный) сервитут может быть установлен на определенный срок (для выполнения каких-либо работ) или на неопределенный срок (постоянно).

Предложение об установлении публичного (принудительного) сервитута оформляется в виде письменного обращения заинтересованных лиц или обоснования исполнительного органа государственной власти, выступающих с инициативой об установлении такого сервитута. По результатам рассмотрения поступившего обращения исполнительным органом государственной власти принимается решение об организации и проведении собрания заинтересованных лиц об установлении публичного (принудительного) сервитута либо решение об

¹² См.: *Граф Л. В.* О плате за право пользования чужой вещью (Земельный сервитут) // Второй пермский конгресс ученых-юристов. Материалы междунар. науч.-практ. конф. С. 109.

отказе установления сервитута с обязательным указанием причин.

Решение об отказе в установлении публичного (принудительного) сервитута принимается в следующих случаях: если не представлено достаточного обоснования; если в отношении земельного участка, указанного в обращении заинтересованных лиц, в соответствии с законом сервитут не может быть установлен.

На собрании заинтересованных лиц, организацию и проведение которого обеспечивает соответствующий исполнительный орган государственной власти, принимается решение об установлении такого сервитута простым большинством. К соответствующему решению исполнительного органа государственной власти об установлении публичного (принудительного) сервитута прилагается схема, определяющая границы действия сервитута.

Плата за установление публичного (принудительного) сервитута уплачивается основному землепользователю исполнительным органом государственной власти.

Действие публичного (принудительного) сервитута может быть прекращено на основании соответствующего решения местного исполнительного органа государственной власти или суда. Основаниями для прекращения публичного (принудительного) сервитута являются: отсутствие общественных нужд, для обеспечения которых был установлен сервитут; истечение срока действия сервитута; вступившее в законную силу решение суда о прекращении публичного (принудительного) сервитута.

В случаях если установление публичного (принудительного) сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, землепользователь вправе требовать изъятия земельного участка, в том числе путем выкупа у него прав на данный земельный участок с возмещением местным исполнительным органом государственной власти, установившим публичный (принудительный) сервитут, убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

Сервитут сохраняется при изъятии земельного участка или отчуждения прав его пользования, при передаче земельного участка, обремененного сервитутом, в аренду, передаче прав пользования земельным участком с правом отчуждения в залог.

Соответствующий орган государственной власти осуществляет государственную регистрацию

установленного сервитута (возникновения ограниченных вещных прав на землю) и прекратившего силу сервитута (прекращения ограниченных вещных прав на землю).

Частный (добровольный) сервитут на земельный участок устанавливается по соглашению между основным пользователем земельного участка и заинтересованным лицом (лицами) для обеспечения их потребностей путем заключения договора о частном (добровольном) сервитуте в соответствии с требованиями, установленными ЗК РТ и ГК РТ.

Субъектами частного (добровольного) сервитута являются основной пользователь земельного участка, обремененного сервитутом, и физические и юридические лица, осуществляющие право сервитута.

Форма договора о частном (добровольном) сервитуте основывается на договорах, установленных ГК РТ с учетом специфики предмета договора, и включает: наименование основного пользователя земельного участка (лица, добровольно предоставляющего ограниченные права пользования); наименование лица, осуществляющего сервитут (лица, получившего ограниченные права на чужой земельный участок); описание земельного участка; цель и пространственные границы сервитута; права и обязанности сторон договора, в том числе размер платы за сервитут и сроки уплаты, ответственность сторон; сроки действия сервитута. Частный (добровольный) сервитут в установленном порядке подлежит государственной регистрации.

Следует иметь в виду, что при заключении договора аренды права пользования земельным участком арендодатель обязан предупредить арендатора о всех правах третьих лиц на сдаваемое в наем имущество (в том числе об установленном сервитуте). Неисполнение этого правила дает арендатору право требовать уменьшения платы за пользование земельным участком либо расторжения договора и возмещения убытков (ст. 632 ГК РТ).

Таким образом, содержание и объем прав и обязанностей субъектов сервитутных отношений зависят от формы установления сервитута, участников сервитутного соглашения, срока его действия и других факторов.

Правовыми основаниями внесения дополнений в ЗК РТ в части введения права на приобретение и отчуждение права землепользования,

обосновывающими повышение эффективности землепользования в Таджикистане, являются¹³:

земельные участки являются основным компонентом сельскохозяйственного производства. Создание рынка прав землепользования позволит физическим и юридическим лицам, которым необходимы земельные участки для осуществления основной деятельности, самостоятельно приобретать их. Результатом будет служить улучшение их деятельности, и, таким образом, они смогут внести свой вклад в развитие экономики страны. Создание рынка права пользования землей предоставит возможность для физических и юридических лиц в приобретении наиболее подходящих земель — а не просто земель, которые до сих пор распределялись;

использование права землепользования могло бы стать более удобным, недорогим и надежным для лиц, которым право землепользования необходимо для ведения бизнеса или производства сельскохозяйственных культур. Процесс обретения прав на землепользование был бы более простым, чем существующий в настоящее время, и снизил бы расходы как частных лиц, так и правительства. В результате физические и юридические лица с большим желанием начинали бы свой бизнес или производство, и это также внесло бы вклад в экономику;

лицо, которое не нуждается в праве пользования землей или которое не использует его с максимальной выгодой, могло бы продать свои права на землю другому лицу, которое будет пользоваться ими более продуктивно. Это означает, что право пользования землей будет более эффективным, т.е. в соответствии с конституционными требованиями обеспечивается наивысшее и наилучшее использование земли. В этом случае вклад нового землепользователя в национальную экономику возрастает, а продавец может использовать средства от продажи для других, в том числе предпринимательских, целей;

увеличение прав землепользователей, соответственно, придаст больше гарантий для инвестиций в землю, строительство и улучшение качества земель. Это повысит социальную стабильность на селе, так как люди будут чувствовать себя более защищенными;

правительство может взимать налоги при передаче права пользования землей. В некоторых странах налог на землю или передачу права

землепользования является одним из существенных источников дохода государства;

возможно, снизится уровень коррупции, так как законная передача (приобретение и отчуждение) прав на землю обеспечит большую прозрачность процесса.

Правовыми основами для создания земельного рынка, которые нашли свое законодательное отражение в действующем ЗК РТ, являются: 1) в Таджикистане земля сохраняется в исключительной государственной собственности; 2) государство соглашается передать свое право отчуждения земли землепользователям Республики Таджикистан, в результате этого землепользователями становятся лица с правом землепользования с правом отчуждения и без права отчуждения права землепользования; 3) купля-продажа, обмен и иное отчуждение вещных прав на землю юридически будут оформлены в виде предоставления права купли-продажи, обмена и иного способа отчуждения права землепользования; 4) предоставление права отчуждения права землепользования (фактически — ограниченное право собственности на землю) со стороны государства землепользователям предусматривается осуществить на платной и (или) бесплатной основе.

Земельный оборот не является и не может быть исключительно частным и неограниченно свободным оборотом. Поэтому его следует регулировать земельным законодательством на основе общих (институциональных) положений гражданского права о сделках, наследовании имущества, залоге и т.д., поскольку земля — это собственность государства, имущество особого рода, являющееся основой жизни и деятельности общества, и земельное право призвано наиболее полно отразить социальные, экономические и экологические особенности земли как объекта права, в том числе в обороте¹⁴.

Практическая реализация указанных поправок в ЗК РТ может быть осуществлена после внесения соответствующих изменений в иные действующие нормативные правовые акты, обоснованного определения очередности и процедур по передаче права отчуждения землепользователям.

Предполагается, что любое принимаемое решение, связанное с созданием и развитием земельного рынка в Таджикистане, должно с учетом

¹³ См.: Иконицкая И. А. Земельное право Российской Федерации: теория и тенденции развития. М., 1999. С. 84.

¹⁴ См.: Исмаилов Ш. М. О совершенствовании нормативно-правовой базы земельного оборота в Республике Таджикистан // Гражданское законодательство. Статьи. Комментарии. Практика. Вып. 33 / Под ред. А. Г. Диденко. Алматы, 2009. С. 133–143.

установленных принципов и иностранного опыта основываться на следующих принципах:

установление очередности и поэтапного распространения рыночных правил при установлении прав на все категории земель и всех землепользователей (физических и юридических лиц);

установление особых правил для создания и государственного регулирования рынка земель сельскохозяйственного назначения;

обеспечение равной доступности для всех лиц к приобретению права отчуждения прав землепользования;

установление в последующем обязательности для первичных землепользователей выкупа у государства своего права землепользования;

обязательность учета землепользователем интересов иных лиц и органов государственной власти и подписания договоров сервитута, обеспечивающих возможность для использования иных земель и реализации государственной политики (право ограниченного целевого пользования чужим земельным участком, в том числе для прохода, проезда, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд).

Предусматривается, что выкуп, в том числе в рассрочку, первичными землепользователями прав пользования земельными участками в границах и размерах, установленных кадастровыми документами, будет осуществляться по рыночным ценам. Для отдельных групп граждан и категорий земли Правительство РТ установит размеры безвозмездной передачи права отчуждения права землепользования.

Предполагается, что эти меры создадут правовую основу для структурных преобразований в сельхозпредприятиях в соответствии с компетентным решением держателей свидетельств на земельные участки. Вмешательства государства

в этот процесс неизбежны, но не в форме всеобщего, а в виде селективного, имея в виду отбор первоочередных хозяйств, которые не в состоянии работать эффективно даже при условии государственной поддержки и которые нуждаются в санации¹⁵.

Опыт таких стран, как Китай, Вьетнам и Лаос, свидетельствует, что в целях развития экономики можно иметь выгоду от введения права отчуждения права землепользования, сохраняя при этом право собственности государства на землю. Это относится как к городским, так и к сельскохозяйственным землям. Экономика этих стран, в частности, стала ускоренно развиваться, в том числе из-за применения свободной торговли правами на землепользование¹⁶. Исполнение новых норм ЗК РТ и реализация подобного права отчуждения права землепользования в Таджикистане отразят реальную ситуацию, сложившуюся на рынке земли.

Как отмечалось, вещные права, в том числе право землепользования в различных формах, являются сравнительно новым правовым институтом в системе права Таджикистана. Их законодательное оформление также не лишено пробелов, что по мере практической реализации указанных прав землепользования требует дополнения и уточнения соответствующих законодательных актов.

¹⁵ См.: *Аиуоров И. С.* Аграрная реформа в Республике Таджикистан (теория, методология, проблемы и решения). Автореф. дисс. ... доктора экон. наук. М., 2008. С. 13.

¹⁶ Хотя после принятия решения о передаче государством права отчуждения права землепользования прошло немало времени и подзаконные акты, конкретизирующие и регулирующие этот процесс, находятся на стадии разработки, землепользователи уже начинают проявлять свой интерес к своим имущественным правам на землю, что свидетельствует о первых проявлениях положительного эффекта для государства.