

О некоторых вопросах применения судами земельного законодательства

Нормативное постановление Верховного суда Республики Казахстан от 16 июля 2007 года N 6.

Сноска. По всему тексту внесено изменение на казахском языке, текст на русском языке не изменяется нормативным постановлением Верховного Суда РК от 19.01.2018 № 1 (вводится в действие со дня первого официального опубликования).

ОБЪЯВЛЕНИЕ

В целях правильного и единообразного применения земельного законодательства пленарное заседание Верховного Суда Республики Казахстан

п о с т а н о в л я е т:

1. Законодательство по вопросам, регулирующим земельные правоотношения, основывается на Конституции Республики Казахстан и состоит из Земельного кодекса Республики Казахстан (далее - Земельный кодекс) и принимаемых в соответствии с ним нормативных правовых актов Республики Казахстан.

Имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством Республики Казахстан, если иное не предусмотрено земельным, экологическим, водным законодательством, законодательством о недрах, о растительном и животном мире и об особо охраняемых природных территориях Республики Казахстан.

Принятые до введения в действие Земельного кодекса нормативные правовые акты, регулирующие земельные отношения, применяются в части, не противоречащей данному кодексу.

2. Споры, вытекающие из земельных правоотношений, рассматриваются в судебном порядке.

Под земельными правоотношениями следует понимать отношения по использованию и охране земли, связанные с управлением земельными ресурсами, закреплением земельных участков за отдельными субъектами, осуществлением права собственности и иных прав на землю.

К искам (заявлениям) вытекающим из земельных правоотношений относятся, в частности, требования: об оспаривании законности актов государственных органов по предоставлению земельных участков и по их изъятию (главы 2, 3, 4, 5, 9 Земельного кодекса); о возмещении убытков в связи с изъятием земельных участков (главы 2 и 20 Земельного кодекса); об оспаривании права собственности и землепользования (главы

3 и 4 Земельного кодекса); об обжаловании порядка предоставления акимами земельных участков (статьи с 43 по 47 Земельного кодекса); об обжаловании договора залога (глава 8 Земельного кодекса); об изъятии земельных участков в соответствии со статьями 92, 93, 94 Земельного кодекса; об установлении или прекращении сервитута (глава 7 Земельного кодекса); об отказе в регистрации и выдаче государственных актов, удостоверяющих право собственности или право землепользования на земельный участок и другие.

Сноска. Пункт 2 с изменением, внесенным нормативным постановлением Верховного Суда РК от 19.01.2018 № 1 (вводится в действие со дня первого официального опубликования).

3. В соответствии с пунктом 1 статьи 117 Гражданского кодекса Республики Казахстан (далее - ГК) земельные участки относятся к недвижимому имуществу. В связи с этим иски о правах на земельные участки должны предъявляться в суд в соответствии с частью первой статьи 31 Гражданского процессуального кодекса Республики Казахстан (далее - ГПК) по месту их нахождения.

Иски о правах на земельные участки, по которым сторонами являются физические лица, осуществляющие индивидуальную предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, и юридические лица, рассматриваются специализированными межрайонными экономическими судами по месту нахождения земельного участка.

Сноска. Пункт 3 с изменениями, внесенными нормативным постановлением Верховного Суда РК от 19.01.2018 № 1 (вводится в действие со дня первого официального опубликования).

4. При подготовке дела к судебному разбирательству судам следует устанавливать характер взаимоотношений сторон, причины и время возникновения спорных правоотношений, предложить сторонам предоставить правоустанавливающие и идентификационные документы на земельный участок.

Правоустанавливающий документ на земельный участок – документ, подтверждающий наступление юридических фактов (юридических составов), на основании которых возникают, изменяются или прекращаются права на земельный участок, в том числе договоры, решения судов, правовые акты исполнительных органов, свидетельство о праве на наследство, передаточный акт или разделительный баланс при реорганизации негосударственных юридических лиц, владеющих земельным участком на праве собственности или выкупивших право временного возмездного землепользования (аренды).

Идентификационный документ на земельный участок – документ, содержащий идентификационные характеристики земельного участка, необходимые для целей ведения земельного, правового и градостроительного кадастров.

К идентификационным документам относятся акт на право частной собственности на земельный участок, акт на право постоянного землепользования и акт на право временного (возмездного, безвозмездного) землепользования.

Идентификационные документы на земельный участок изготавливаются и выдаются государственной корпорацией "Правительство для граждан", ведущей государственный земельный кадастр.

При переходе прав на земельный участок идентификационный документ передается приобретателю или иному правообладателю. В случае отсутствия изменений идентификационных характеристик земельного участка органом, осуществляющим ведение государственного земельного кадастра, новый идентификационный документ не выдается, а вносятся сведения о переходе прав на земельный участок в земельно-кадастровую книгу и единый государственный реестр земель.

Внесение сведений о переходе прав на земельный участок производится на основании материалов, представляемых органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

Правоустанавливающие и идентификационные документы на земельные участки, предоставленные гражданам и юридическим лицам до введения в действие Земельного Кодекса в соответствии с ранее действовавшим законодательством Республики Казахстан, сохраняют юридическую силу с учетом изменения прав на земельные участки, установленных земельным законодательством Республики Казахстан.

Замена таких документов на документы, удостоверяющие право собственности или право землепользования на земельные участки в соответствии с Земельным Кодексом, осуществляется по желанию правообладателей.

Сноска. Пункт 4 в редакции нормативного постановления Верховного Суда РК от 19.01.2018 № 1 (вводится в действие со дня первого официального опубликования).

5. Судам следует проверять полномочия местного исполнительного органа, принявшего решение о предоставлении земельного участка в частную собственность или пользование, а также об его изъятии, в соответствии с требованиями статей 16, 17, 18, 19 Земельного кодекса. В случае превышения акимом своих полномочий при предоставлении земельного участка его решение может быть признано недействительным судом по основаниям, предусмотренным законом, в порядке главы 29 ГПК.

В этих целях судом устанавливаются местонахождение и границы земельного участка, проверяются правоустанавливающие документы на землю, входящие в состав территории конкретного поселка, города, района или области.

Сноска. Пункт 5 с изменением, внесенным нормативным постановлением Верховного Суда РК от 19.01.2018 № 1 (вводится в действие со дня первого официального опубликования).

6. Согласно статьям 26, 29, 30, 33 Закона Республики Казахстан от 23 января 2001 года № 148-ІІ "О местном государственном управлении и самоуправлении в Республике Казахстан" аким представляет интересы соответствующей административно-территориальной единицы во взаимоотношениях с гражданами, юридическими лицами и государственными органами. Следовательно, при оспаривании решений и действий по предоставлению или изъятию земельных участков стороной по делу является аким соответствующей территориальной единицы. Поэтому, когда второй стороной по делу выступает физическое лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность без образования юридического лица или юридическое лицо, такие заявления в соответствии со статьей 27 ГПК, подсудны специализированным межрайонным экономическим судам.

Сноска. Пункт 6 с изменениями, внесенными нормативным постановлением Верховного Суда РК от 19.01.2018 № 1 (вводится в действие со дня первого официального опубликования).

7. В соответствии с пунктами 1, 2 статьи 118 ГК возникновение, изменение и прекращение прав (обременений прав) на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных ГК и Законом Республики Казахстан от 26 июля 2007 года № 310 "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество" (далее – Закон о государственной регистрации недвижимого имущества).

К вещным правам, наряду с правом собственности, в соответствии с пунктом 1 статьи 195 ГК относятся: право землепользования; право хозяйственного ведения; право оперативного управления; право ограниченного целевого пользования чужой недвижимостью (сервитут); другие вещные права, предусмотренные ГК или иными законодательными актами.

Права (обременения прав) на недвижимое имущество возникают, изменяются и прекращаются с момента государственной регистрации, если иное не установлено ГК и Законом о государственной регистрации недвижимого имущества.

В соответствии с пунктом 2 статьи 63 Земельного кодекса, обращение взыскания на земельный участок, на право постоянного и долгосрочного временного землепользования производится в порядке, установленном гражданским и гражданско-процессуальным законодательством Республики Казахстан, и подлежит регистрации.

Сноска. Пункт 7 с изменениями, внесенными нормативным постановлением Верховного Суда РК от 19.01.2018 № 1 (вводится в действие со дня первого официального опубликования).

8. При разрешении спора о возникновении права собственности на один и тот же земельный участок у двух и более собственников (землепользователей), а также о нарушении границ смежных земельных участков судам следует принимать во

внимание требования, установленные статьей 43 Земельного кодекса. Проверять основания возникновения прав на землю у каждой из сторон при необходимости соблюдения порядка отвода земель, также правоустанавливающие документы, хронологию регистрации прав на недвижимое имущество.

Согласно пункту 10 статьи 43 Земельного кодекса для пользования и распоряжения земельным участком необходимо установление его границ в натуре (на местности) и оформление правоустанавливающих документов.

Суды должны иметь в виду, что исполнительный орган может изменить или отменить свое решение о предоставлении права на земельный участок до исполнения указанных в нем требований, например, до получения лицом государственного акта на земельный участок. С момента получения указанных документов землепользователь наделяется правом на земельный участок в виде частной собственности, постоянного или временного землепользования, поэтому возникший спор о праве может быть разрешен только в судебном порядке.

При наличии равнозначных прав на один и тот же земельный участок или часть участка судам следует исходить из приоритета ранее возникших прав на недвижимое имущество, устанавливающегося по дате возникновения права в соответствии с гражданским законодательством.

В споре между собственниками соседних участков, не являющихся первоначальными их владельцами, если будет установлено наложение границ земельных участков, судам следует исходить из исторически сложившихся границ участков. Спор между собственниками двух земельных участков не должен повлечь нарушение прав других лиц. Судебные решения не должны способствовать возникновению новых судебных споров между собственниками иных земельных участков.

Если судом будет установлено, что спор о праве на земельный участок возник в результате нарушения предписанного статьей 43 Земельного Кодекса порядка предоставления права на земельные участки, вследствие неправильного установления границ земельного участка на местности или ненадлежащего оформления идентификационного документа на земельный участок, приведших к наложению границ земельного участка, то такой спор должен рассматриваться в порядке, установленном главой 29 ГПК, путем оспаривания решения местного исполнительного органа.

Сноска. Пункт 8 с изменениями, внесенными нормативным постановлением Верховного Суда РК от 19.01.2018 № 1 (вводится в действие со дня первого официального опубликования).

9. Право собственности либо право хозяйственного ведения или право оперативного управления на здания (строения, сооружения) влечет за собой в установленном законодательством порядке соответственно право собственности либо

право постоянного землепользования или право временного долгосрочного землепользования на земельный участок, который занят указанными зданиями (строениями, сооружениями), кроме случаев, предусмотренных Земельным кодексом (статья 52 Земельного кодекса). Указанные права на земельный участок возникают на основании решения акима в порядке требований статей 23, 34, 37 Земельного кодекса при предоставлении владельцу земельного участка государственного акта на землю, и его регистрации. Земельный участок и возведенные на нем здания (строения, сооружения) тесно связаны друг с другом. В связи с этим отчуждение права собственности на земельный участок, который занят зданиями (строениями, сооружениями), а также предназначен для их эксплуатации, без соответствующего отчуждения указанной недвижимости, не допускается.

10. Основания прекращения права частной собственности на земельный участок или права землепользования предусмотрены статьей 81 Земельного кодекса.

Изъятие земельного участка у собственника и права землепользования у землепользователя без их согласия не допускается, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 2 и 3 указанной выше статьи.

Принудительное изъятие земельных участков, не используемых по назначению и не освоенного или используемых с нарушением законодательства Республики Казахстан допускается на основании статей 92, 93 Земельного кодекса и в порядке, установленном статьей 94 указанного нормативного правового акта.

Судам следует установить, какие именно нарушения были допущены собственником или землепользователем, когда и кем они выявлены, являются ли они основанием для принудительного изъятия земельных участков, какие меры приняты для устранения последствий допущенных нарушений.

Суды должны иметь в виду, что иск о принудительном изъятии земельного участка в случае, предусмотренном статьями 92 и 93 Земельного кодекса по тем нарушениям, по которым не предусмотрены административные меры взыскания, предъявляется по истечении срока предписания, данного собственнику земельного участка или землепользователю для принятия мер по использованию земельного участка по назначению и по устранению нарушений законодательства Республики Казахстан.

Применение пункта 2 статьи 92 Земельного кодекса распространяется на земельные участки с момента первоначального их предоставления уполномоченным органом, а также в дальнейшем являвшихся предметом отчуждения по гражданско-правовым сделкам. При рассмотрении дел данной категории суды должны проверять, проводились ли первоначальным и последующими собственниками земляные, строительные-монтажные работы, получено ли разрешение уполномоченных органов на производство строительных работ, эскизный проект, исследовать причины несвоевременного освоения земельных участков.

Сноска. Пункт 10 в редакции нормативного постановления Верховного Суда РК от 30.12.2011 № 5 (вводится в действие со дня официального опубликования); с изменениями, внесенными нормативным постановлением Верховного Суда РК от 19.01.2018 № 1 (вводится в действие со дня первого официального опубликования).

11. В соответствии со статьей 267 ГК, если в результате издания не соответствующего законодательству нормативного или индивидуального акта государственного органа либо должностного лица нарушаются права собственника и других лиц по владению, пользованию и распоряжению имуществом, такой акт признается в судебном порядке недействительным. Убытки, причиненные собственнику в результате издания указанных актов, подлежат возмещению в полном объеме соответствующим государственным органом из средств соответствующего бюджета. По таким же основаниям подлежат возмещению в полном объеме причиненные убытки собственникам и землепользователям (статья 165 Земельного кодекса). При этом необходимо учитывать, что земельным законодательством установлены особенности возмещения убытков собственникам и землепользователям. Поэтому суды, принимая во внимание специфику земельных правоотношений и определяя порядок возмещения убытков, должны руководствоваться положениями статьи 166 Земельного кодекса и общими положениями гражданского законодательства

Сноска. Пункт 11 с изменениями, внесенными нормативным постановлением Верховного Суда РК от 19.01.2018 № 1 (вводится в действие со дня первого официального опубликования).

12. В соответствии со статьей 53 Земельного кодекса земельный участок может находиться в общей собственности или общем землепользовании двух или нескольких лиц. В свою очередь общая собственность на земельный участок или общее землепользование выступает в форме долевой собственности или долевого землепользования с определением доли каждого из собственников и землепользователей или общей совместной собственности, совместного землепользования без определения долей.

С учетом данного положения суды при рассмотрении исков о разделе земельного участка или определении порядка пользования должны учитывать особенности, предусмотренные статьями с 54 по 60 Земельного кодекса.

При рассмотрении исков, связанных с выделом земельного участка при выходе члена крестьянского хозяйства из его состава, судам следует иметь в виду, что земельный участок, предоставленный крестьянскому хозяйству, находится на праве общего совместного или общего долевого землепользования, либо на праве общей совместной или общей долевой собственности, если иное не предусмотрено договором. В связи с этим суды должны выяснять форму собственности или землепользования на земельный участок, условия договора между членами крестьянского хозяйства и иные

обстоятельства для решения вопроса о выделе земельного участка в соответствии с требованиями статей с 54 по 59 Земельного кодекса.

При прекращении деятельности крестьянского или фермерского хозяйства раздел имущества, земельного участка и права землепользования между участниками производится на условиях и в порядке, предусмотренном пунктами 2, 3, 4 статьи 49 Предпринимательского кодекса Республики Казахстан, а также статьи 225 ГК.

Сноска. Пункт 12 с изменениями, внесенными нормативными постановлениями Верховного Суда РК от 30.12.2011 № 5 (вводится в действие со дня официального опубликования); от 19.01.2018 № 1 (вводится в действие со дня первого официального опубликования).

13. Рассматривая спор о порядке пользования земельным участком, находящемся на праве общей совместной собственности или праве общего совместного землепользования, возникший после того, как порядок пользования общим участком ранее был определен между совладельцами, судам следует иметь в виду, что увеличение одним из совладельцев своей доли в общей собственности на дом путем пристройки, надстройки или перестройки само по себе не является основанием для изменения размеров земельного участка. В случае отчуждения части жилого дома одним из собственников другому, в том числе перехода его части в результате наследования, дарения или иным образом, порядок пользования может быть определен вновь, если при этом не будут ущемлены права других собственников дома. Если же один из собственников дома произвел отчуждение принадлежащей ему части строения в пользу третьего лица, то ранее установленный порядок пользования земельным участком будет обязательен и для нового собственника (статья 19 Закона Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года № 94-І "О жилищных отношениях") (далее – Закон о жилищных отношениях).

Сноска. Пункт 13 с изменением, внесенным нормативным постановлением Верховного Суда РК от 19.01.2018 № 1 (вводится в действие со дня первого официального опубликования).

14. При вынесении решения по спору об определении порядка пользования общим земельным участком индивидуального домостроения в резолютивной части решения должны быть указаны: размер и границы участков, передаваемых каждой из сторон; размер и границы земельного участка общего пользования; размер и границы проходов через участок к дому, постройкам, сооружениям и другие заслуживающие внимания обстоятельства.

15. Суды должны иметь в виду, что не может быть выделен в натуре земельный участок за отдельным членом кондоминиума, поскольку в соответствии со статьями 62 Земельного кодекса, статьей 31 Закона "О жилищных отношениях" земельный участок, входящий в состав кондоминиума, принадлежит участникам на праве общей долевой собственности. При этом каждый собственник или постоянный пользователь (

наниматель) помещения вправе пользоваться земельным участком только для удовлетворения бытовых нужд.

Сноска. Пункт 15 с изменением, внесенным нормативным постановлением Верховного Суда РК от 19.01.2018 № 1 (вводится в действие со дня первого официального опубликования).

16. При рассмотрении исков о возврате самовольно захваченных земель и сносе самовольных построек суды в соответствии со статьей 244 ГК должны учитывать требования земельного законодательства Республики Казахстан, законодательства об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан и иного законодательства Республики Казахстан.

Сноска. Пункт 16 в редакции нормативного постановления Верховного Суда РК от 19.01.2018 № 1 (вводится в действие со дня первого официального опубликования).

17. Приобретение права собственности на земельные участки, находящиеся в государственной собственности, по основанию приобретательной давности не допускается, поскольку земельным законодательством Республики Казахстан предусмотрен иной порядок приобретения вещных прав на данные земельные участки. Порядок приобретения прав на земельные участки, находящиеся в государственной собственности, установлен в статье 43 Земельного кодекса.

Сноска. Пункт 17 в редакции нормативного постановления Верховного Суда РК от 19.01.2018 № 1 (вводится в действие со дня первого официального опубликования).

17-1. Применительно к положениям статей 43 и 48 Земельного кодекса судам следует иметь в виду, что предоставление права на земельный участок из земель, находящихся в государственной собственности, без проведения торгов (конкурсов, аукционов) осуществляется лишь в случаях, предусмотренных пунктом 1 статьи 48 Земельного кодекса.

Сноска. Нормативное постановление дополнено пунктом 17-1 в соответствии с нормативным постановлением Верховного Суда РК от 19.01.2018 № 1 (вводится в действие со дня первого официального опубликования).

17-2. Судам следует учитывать, что расторжение договора аренды и договора купли-продажи земельного участка в связи с не использованием по назначению либо использованием с нарушением законодательства, при несогласии арендатора или собственника не может быть произведено в судебном порядке, поскольку статьями 92 и 93 Земельного кодекса определена специальная процедура принудительного изъятия земельного участка.

Процедура изъятия земельного участка предусматривает соблюдение определенных сроков и порядка, обязывает к предоставлению определенных доказательств. Такие требования в условиях договоров аренды, купли-продажи, как правило, не содержатся.

При принудительном изъятии земельных участков, являющихся предметом залога, применяются юридические последствия, указанные в пункте 1 статьи 324 ГК.

Сноска. Нормативное постановление дополнено пунктом 17-2 в соответствии с нормативным постановлением Верховного Суда РК от 19.01.2018 № 1 (вводится в действие со дня первого официального опубликования).

18. В судебном порядке подлежат рассмотрению все споры, связанные с правом на условную земельную долю. При этом следует иметь в виду, что если обладателем право на условную земельную долю не реализовано до 1 января 2005 года – в течение срока, установленного пунктом 4 статьи 170 Земельного кодекса, действовавшего до 20 июля 2011 года, то его право на условную земельную долю теряет силу, а земельный участок в счет нереализованных условных земельных долей по решению районного (городского) исполнительного органа подлежит зачислению в специальный земельный фонд.

Разъяснить, что физические лица, имеющие право на условную долю, обязаны были узаконить свое право путем: выкупа земельного участка в частную собственность; получения во временное общее или раздельное землепользование земельного участка для самостоятельного ведения крестьянского или фермерского хозяйства или товарного сельскохозяйственного производства; передачи в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества, в оплату акций акционерного общества или в качестве взноса в производственный кооператив.

Обладатель условных земельных долей при выходе из состава участников хозяйственного товарищества для образования крестьянского или фермерского хозяйства имеет право на выдел (раздел) в натуре доли или пая, включая земельный участок либо на выплату стоимости доли или пая. При этом местоположение выделяемого в натуре земельного участка определяется в порядке, предусмотренном статьей 54, пунктами 3 и 4 статьи 101 Земельного кодекса.

Сноска. Пункт 18 с изменениями, внесенными нормативными постановлениями Верховного Суда РК от 30.12.2011 № 5 (вводится в действие со дня официального опубликования); от 19.01.2018 № 1 (вводится в действие со дня первого официального опубликования).

19. Субъектами права частной собственности на земельные участки согласно пункту 2 статьи 20 Земельного кодекса могут быть граждане и негосударственные юридические лица.

При этом судам следует иметь в виду, что при выходе гражданина, являющегося собственником земельного участка из гражданства Республики Казахстан, право собственности в соответствии с пунктом 5 статьи 24 и статьи 66 Земельного кодекса подлежит отчуждению или переоформлению.

При разрешении вопроса о предоставлении земельных участков в частную собственность иностранным гражданам, лицам без гражданства, иностранным (негосударственным) юридическим лицам судам следует руководствоваться пунктом 4 статьи 23 Земельного кодекса. Согласно пункту 2 статьи 34 Земельного кодекса право

постоянного землепользования не может принадлежать иностранным землепользователям.

Право временного возмездного землепользования (аренды) для ведения товарного сельскохозяйственного производства предоставляется иностранцам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам, а также юридическим лицам, в уставном капитале которых доля иностранцев, лиц без гражданства, иностранных юридических лиц составляет более чем пятьдесят процентов, на срок до двадцати пяти лет (подпункт 2) пункта 5 статьи 37 Земельного кодекса, действие которого приостановлено до 31 декабря 2021 в соответствии с Законом Республики Казахстан от 30 июня 2016 № 5-VI "О приостановлении действия отдельных норм Земельного кодекса Республики Казахстан и введения в действие Закона Республики Казахстан от 2 ноября 2015 года "О внесении изменений и дополнений в Земельный кодекс Республики Казахстан").

При выходе гражданина, являющегося обладателем условной земельной доли из гражданства Республики Казахстан, его право на земельную долю считается прекращенным (пункт 7 статьи 103 Земельного кодекса).

Сноска. Пункт 19 с изменениями, внесенными нормативными постановлениями Верховного Суда РК от 30.12.2011 № 5 (вводится в действие со дня официального опубликования); от 19.01.2018 № 1 (вводится в действие со дня первого официального опубликования).

20. Право ограниченного целевого пользования чужим земельным участком, в том числе для прохода, проезда, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций, охотничьего и рыбного хозяйств и иных нужд, является сервитутом.

Собственник земельного участка или землепользователь обязаны предоставить заинтересованным физическим и юридическим лицам право ограниченного целевого пользования земельным участком, только в случаях предусмотренных Земельным кодексом и иными законодательными актами Республики Казахстан.

Право ограниченного целевого пользования чужим земельным участком (сервитут) может возникать: непосредственно из нормативного правового акта, на основе договора заинтересованного лица с собственником или землепользователем, на основе акта местного исполнительного органа, на основании решения суда, которое выносится в случае требования об установлении сервитута со стороны заинтересованного лица, в иных случаях, предусмотренных законодательством Республики Казахстан.

Основания и порядок государственной регистрации сервитута предусмотрены статьей 75 Земельного Кодекса.

В основе частного сервитута лежит договор, заключение которого является обязательным, поэтому к данным правоотношениям подлежат применению положения статьи 399 ГК.

Разъяснить, что при рассмотрении дел об установлении сервитута суды должны исследовать вопрос о том, на удовлетворение каких конкретно нужд направлено требование истца и относятся ли они к тем потребностям, которые могут быть обеспечены путем установления сервитута, учитывая его исключительный характер.

При определении размера оплаты от лиц, в интересах которых установлен сервитут, суд вправе привлечь специалиста, принять во внимание сложившиеся определенные взаимоотношения сторон относительно пользования земельным участком (до установления сервитута), обычаи делового оборота, разрешить споры, исходя из критериев справедливости и разумности.

Размер оплаты может быть изменен по соглашению сторон, при не достижении соглашения – решением суда.

Сноска. Пункт 20 с изменениями, внесенными нормативным постановлением Верховного Суда РК от 19.01.2018 № 1 (вводится в действие со дня первого официального опубликования).

21. Утратил силу нормативным постановлением Верховного Суда РК от 25.06.2010 № 1 (порядок введения в действие см. п. 15).

22. Признать утратившим силу постановление Пленума Верховного Суда Республики Казахстан N 2 от 14 мая 1998 года "О некоторых вопросах практики применения судами земельного законодательства".

23. Согласно статье 4 Конституции Республики Казахстан настоящее нормативное постановление включается в состав действующего права, а также является общеобязательным и вводится в действие со дня официального опубликования.

*Председатель Верховного Суда
Республики Казахстан
Судья Верховного Суда
Республики Казахстан,
секретарь пленарного заседания*