

*На правах рукописи*

**Афанасьев Илья Владимирович**

**СЕРВИТУТ В ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ:  
*ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА ПРИМЕНЕНИЯ***

Специальность 12.00.03 – Гражданское право; предпринимательское  
право; семейное право; международное частное право

Автореферат  
диссертации на соискание ученой степени  
кандидата юридических наук

МОСКВА – 2017

Диссертация выполнена на кафедре гражданско-правовых дисциплин негосударственного образовательного учреждения организации высшего образования «Российская академия адвокатуры и нотариата».

**Научный руководитель:** **Свирин Юрий Александрович**  
доктор юридических наук, доцент

**Официальные оппоненты:** **Камышанский Владимир Павлович**  
доктор юридических наук, профессор,  
заведующий кафедрой гражданского права  
Федерального государственного бюджетного  
образовательного учреждения высшего  
образования «Кубанский государственный  
аграрный университет имени И.Т. Трубилина»

**Хатунцев Олег Александрович**  
доктор юридических наук, доцент, ректор  
автономной некоммерческой организации  
Образовательной организации дополнительного  
профессионального образования Московский  
институт Международного бизнеса «ТУРО»

**Ведущая организация:** Федеральное государственное бюджетное  
образовательное учреждение высшего  
образования «Самарский государственный  
экономический университет»

Защита диссертации состоится «    » мая 2017 г. в 13.30 часов на заседании диссертационного совета Д 521.037.02, созданного на базе негосударственного образовательного учреждения организации высшего образования «Российская академия адвокатуры и нотариата» по адресу: 105120, г. Москва, Малый Полуярославский пер., д. 3/5, строение 1, ауд. 208, зал заседаний диссертационного совета.

С диссертацией можно ознакомиться в Научной библиотеке и на сайте Негосударственного образовательного учреждения организации высшего образования «Российская академия адвокатуры и нотариата» по адресу: <http://raa.ru/diss/afanas/diss.pdf>.

Автореферат разослан « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2017 г.

Ученый секретарь  
диссертационного совета,  
кандидат юридических наук

Ю.Н. Богданова

## ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

**Актуальность темы исследования.** С момента, когда частная собственность на землю получила свое второе рождение, прошло практически три десятка лет, но до сих пор в российском гражданском праве не сложилась развитая система ограниченных вещных прав. Между тем построение такой системы приобретает особую значимость в условиях активного вовлечения недвижимого имущества в гражданский оборот. Среди ограниченных вещных прав особую роль и место занимает сервитут. В силу недостаточной законодательной регламентации и высокой значимости данного правового института сервитут активно обсуждается как в научном сообществе, так и среди юристов-практиков. До настоящего времени имеются спорные вопросы, связанные с правовой природой сервитутов; ролью сервитутов в современном российском законодательстве; содержанием и порядком осуществления сервитутных прав; спецификой оснований возникновения и прекращения сервитутов; защитой прав субъектов отношений, возникающих из сервитута.

Научные и практические дискуссии по указанным выше вопросам послужили методологическим посылом к пониманию необходимости содержательной трансформации отношений, возникающих из сервитута. Часть спорных вопросов нашла свое отражение в Концепции развития гражданского законодательства РФ и Проекте Федерального закона «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации», где сервитутам отведена довольно значительная роль.

Несмотря на то, что в гражданско-правовой науке имеется множество определений понятия «сервитут», разработаны его общие признаки, основания возникновения и проблемы защиты, часть вопросов все еще остаются неразрешенными, что послужило детерминантой в более глубоком и комплексном исследовании сущности правоотношений, возникающих из сервитутов.

Также остаются дискуссионными вопросы о составе сервитутных правоотношений, видах сервитутов. На теоретическом уровне не сложилось однозначного понимания места сервитута среди ограниченных вещных прав; неразрешённым остаётся вопрос о соотношении сервитутов с другими вещными правами пользования, а также о разграничении сервитута с обязательствами и, в частности, с арендой. Вызывает теоретический и практический интерес правовая природа договора об установлении сервитута, порядок его заключения, существенные условия данного договора.

Требуют осмысления сервитуты, закреплённые в специальных Федеральных законах РФ (например, Федеральный закон от 05.04.2013 № 43-ФЗ «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации – городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»; Федеральный закон от 07.06.2013 № 108-ФЗ «О подготовке и проведении в Российской Федерации чемпионата мира по футболу FIFA 2018 года, Кубка конфедераций FIFA 2017 года и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и др.)

Изложенное выше позволяет констатировать назревшую необходимость комплексного анализа методологических и научно-практических проблем, связанных с осмыслением правовой природы сервитута как самостоятельного ограниченного вещного права. Требуется глубокое научное исследование и обоснование сущностных признаков сервитута, уточнение оснований прекращения и классификации сервитутов, особенностей установления сервитута в судебном порядке и многих других связанных с этим проблем. Решение всех этих вопросов имеет первостепенное значение для выстраивания целостной и динамично развивающейся системы ограниченных вещных прав, совершенствования гражданского законодательства и повышения эффективности правоприменительной практики.

### **Степень научной разработанности темы исследования.**

Истории возникновения и развития вещных прав посвящены исследования Д.И. Азаревича, Д.Д. Гримма, Д.В. Дождева, В.В. Ефимова, О.С. Иоффе, М.Н. Капустина, А.В. Копылова, В.А. Мусина, И.Б. Новицкого, И.С. Перетерского, И.А. Покровского, В.М. Хвостова.

Изучением ограниченных вещных прав и сервитутов занималась целая плеяда дореволюционных и советских ученых-юристов, среди которых: М.М. Агарков, К.Н. Анненков, Е.В. Васьковский, А.В. Венедиктов, Ю.С. Гамбаров, С.И. Горонович, К.Д. Кавелин, Д.И. Мейер, К.П. Победоносцев, И.А. Покровский, В.И. Синайский, Г.Ф. Шершеневич.

Особую роль для изучаемой проблемы играют исследования: В.К. Андреева, З.А. Ахметьяновой, А.Б. Бабаева, Е.В. Богданова, Л.Ю. Василевской, Т.В. Дерюгиной, И.А. Емелькиной, В.П. Камышанского, А.В. Копылова, М.Н. Малеиной, А.В. Масляева, В.П. Мозолина, К.И. Скловского, Е.А. Суханова, Ю.К. Толстого, О.А. Хатунцева, Л.В. Щенниковой и др.

Большинство исследований, посвященных сервитуту, сделаны до разработки Концепции и Проекта, а также до принятия Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», поэтому по объективным причинам все ранее указанные исследования не могли учитывать закреплённые в них изменения в регулировании отношений, возникающих из сервитута.

В последние годы вопросам изучения сервитутного права были посвящены диссертационные исследования Д.В. Ларина, Д.А. Монахова, А.Г. Остапенко, Ю.Н. Слепенко. В них дан анализ современных воззрений на сервитуты, проведена классификация сервитутов, исследованы основания возникновения и прекращения сервитутных прав, выяснена специфика защиты прав участников сервитутных правоотношений. Основной акцент данных работ сделан на проблемах защиты сервитутов. Однако за рамками вышеуказанных

исследований остались такие важные вопросы, как: соотношение сервитута с другими правами пользования чужой вещью (суперфиций, эмфитевзис, узуфрукт, аренда); регламентация сервитутов в специальных Федеральных законах; условия установления сервитута в судебном порядке; соотношение различных видов сервитута (например, легальные и публичные); регулирование отношений по строительству различных объектов при осуществлении сервитута; особенности применения отдельных видов сервитута.

**Теоретическую основу исследования составили** труды российских ученых в области гражданского, земельного, римского частного права:

- дореволюционного периода: Д.И. Азаревич, К.Н. Анненков, Ю.С. Гамбаров, Д.Д. Grimm, Е.В. Васьковский, И.И. Горонович, А.Г. Гусаков, В.В. Ефимов, М.Н. Капустин, Д.И. Мейер, П.И. Новгородцев, К.П. Победоносцев, И.А. Покровский, В.И. Синайский, В.М. Хвостов, Г.Ф. Шершеневич и др.;

- советского времени: М.М. Агарков, А.В. Венедиктов, О.С. Иоффе, И.Б. Новицкий, И.С. Перетерский, Е.А. Скрипилев и др.;

- постсоветского периода: В.К. Андреев, З.А. Ахметьянова, М.И. Брагинский, Л.Ю. Василевская, В.В. Витрянский, Д.В. Дождев, Д.В. Дерюгина, И.А. Емелькина, И.Б. Калинин, В.П. Камышанский, А.В. Копылов, И.Э. Косарев, О.И. Крассов, В.А. Мусин, М.Н. Малеина, А.О. Рыбалов, К.И. Скловский, Е.А. Суханов, Ю.К. Толстой, Г.В. Чубуков, Л.В. Щенникова и др.

При подготовке диссертации автором были использованы труды и ряда зарубежных ученых: К. Алунару, Ю. Барон, Б. Виндшейд, М.Х.Г. Гарридо, Н. Гревелс, Г. Дернбург, Ж. Донэр, Л.Ж. Морандьер, Г.Ф. Пухта, Ф.К. Савиньи, Ч. Санфилиппо, Р. Цимерман и др.

**Методологическую основу исследования** составили философские положения о всеобщей взаимосвязи и взаимообусловленности, диалектические принципы развития и целостности общественных отношений, включающих в себя ограниченное право пользования чужой недвижимой вещью, что нашло отражение в выборе и обосновании системы методов исследования проблемы

развития основных институтов вещного права и в особенности сервитутного права.

При исследовании применялись методы: системного, синергетического, институционального, структурного и функционального анализа, а также специальные методы исследования: конкретно-исторический, сравнительно-правовой, формально-юридический. Использовалась совокупность логических приемов образования понятий: сравнение, анализ и синтез, абстрагирование и обобщение.

**Нормативную основу исследования** составляют законодательные акты дореволюционного, советского и современного российского законодательства. При написании работы автором использовались Концепция развития гражданского законодательства и Проект Федерального закона «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

В диссертации также используются зарубежные нормативные правовые акты: Германии, Китайской Народной Республики и Эстонии, Гражданские кодексы Франции, Италии, Испании, Республики Казахстан, Республики Беларусь.

**Эмпирической базой исследования** послужили акты Конституционного Суда Российской Федерации, акты Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ, судебная практика судов общей юрисдикции и арбитражных судов.

**Объектом исследования** является совокупность общественных отношений, урегулированных правовыми нормами и возникающих в процессе ограниченного пользования чужой недвижимой вещью.

**Предметом исследования** являются нормы гражданского и земельного права Российской Федерации, акты судебных органов, а также законодательство ряда зарубежных стран, таких как: Испания, Италия, КНР, Эстония, Германия, Франция, Республика Казахстан, Республика Беларусь.

**Цель диссертационной работы** заключается в разработке концептуальных основ, раскрывающих юридическую природу сервитута, а также формулировании предложений по совершенствованию действующего российского законодательства, регулирующего отношения, возникающие из сервитута, с учетом опыта их правовой регламентации в зарубежном праве и судебной практике.

Для достижения поставленной цели диссертационного исследования предполагается решить следующие **основные задачи**:

- выявить закономерности в правовом регулировании вещных отношений на различных исторических этапах их становления и развития;

- осуществить сравнительный анализ сервитута со схожими гражданскими правовыми институтами и выявить его отличительные признаки;

- выявить субъекты и объекты отношений, возникающих из сервитута, сформулировать понятие и дать авторскую концепцию данной правовой категории;

- выявить существенные условия соглашения о сервитуте, особенности его установления в судебном порядке и основания прекращения;

- выделить основания и осуществить классификацию сервитутов, дать характеристику каждой из выделенных групп;

- установить особенности применения различных видов сервитутов и разработать предложения по совершенствованию действующего законодательства, регулирующего исследуемые правоотношения.

**Научная новизна исследования** состоит в комплексном подходе к исследованию сервитута как самостоятельного ограниченного вещного права. Такой подход позволил целостно раскрыть юридическую природу сервитута, выявить отличительные признаки сервитута и основания прекращения отношений, возникающих из сервитута, систематизировать подходы к классификации сервитутов, определить особенности применения отдельных видов сервитутов. Сравнительный анализ сервитута с арендой дал основание сделать вывод о схожести регламентации этих юридических конструкций и о



возможности применения норм об аренде к регулированию отношений, возникающих из сервитута. Представлена научно обоснованная аргументация необходимости расширения субъектного состава сервитутных отношений за счет включения арендаторов.

**Основные выводы, которые конкретизируют научную новизну исследования, отражены в следующих положениях, выносимых на защиту:**

1. Установлены характерные черты сервитута как самостоятельного ограниченного вещного права: а) поскольку обладатель сервитута не становится титульным владельцем служащей вещи, следовательно он не может истребовать имущество из чужого незаконного владения; б) ограниченная возможность реализации правомочия пользования; в) отношения, возникающие из сервитутов относительно между собственником и сервитуарием, но являются абсолютными с иными лицами; г) бессрочный характер; д) обязательная государственная регистрация; е) сервитут является неотчуждаемым правом; ж) объект сервитута может быть одновременно обременен другими правами; з) особая функциональная связь служащей и господствующей вещи; и) объектами сервитутных прав могут быть только недвижимые вещи по природе; к) сервитут может возникнуть не только в добровольном, но и в принудительном порядке. Совокупность указанных признаков отражает правовую природу сервитута и позволяет определить его как возникающее на основании соглашения или решения суда, неотчуждаемое, бессрочное право ограниченного пользования недвижимой вещью по природе (служащая вещь), установленное в пользу владельца другой недвижимой вещи (господствующая вещь), подлежащее обязательной государственной регистрации.

2. Доказано, что, поскольку договором аренды в настоящий момент частично регулируется право застройки, в качестве временной меры, до принятия соответствующих изменений законодательства, в соответствии с принципами равенства, автономии воли и свободы договора участников гражданского оборота, за арендаторами следует закрепить право на

установление сервитутов, если иное прямо не установлено в договоре аренды.

3. Обосновано, что к числу оснований прекращения сервитута следует отнести: соглашение лиц, связанных сервитутом; односторонний отказ сервитуария от сервитута; уничтожение служащей или господствующей вещи; отпадение необходимости установления сервитута; соединение служащей и господствующей вещи; истечение срока; неиспользование сервитута в течение определенного времени; невозможность пользования служащей вещью в соответствии с ее изменившимся назначением, а равно грубые нарушения правил рационального использования земли, установленных законом; утрата естественных свойств служащей вещи, использование которых предполагал сервитут. Представленные основания являются исчерпывающими и отвечают признаку достаточности, с точки зрения полноты учета законных интересов субъектов сервитутных отношений, что обеспечивает максимальную стабильность и устойчивость сервитута как вещного права.

4. Постулировано, что российское законодательство использует особые правовые конструкции, которые имеют черты как публичных, так и частных сервитутов одновременно. С частными сервитутами их объединяет то, что они устанавливаются на основании соглашения; с публичными объединяет установление их в общественных интересах. Для таких институтов характерен особый правовой режим: установление только на определённой территории; на закрепленный в законодательстве период; наличие особой процедуры заключения соглашения об установлении сервитута, а также его прекращения; обязательность опубликования решения об их установлении; закрепление специального порядка государственной регистрации и определения размера соответствующей платы. Данные правовые конструкции используются для опосредования публичных интересов и поэтому не подпадают под классическое понимание сервитута, но представляют собой легальное ограничение прав.

5. Судебная практика об установлении сервитутов позволила выявить совокупность обстоятельств, которые могут служить основанием для отношений, возникающих из сервитута в судебном порядке, к которым следует

отнести: отказ в заключении соглашения об установлении сервитута; наличие между собственниками служащей или господствующей вещи спора, препятствующего подписанию соглашения о сервитуте; объективная невозможность удовлетворения потребностей, кроме как путем установления сервитута; соблюдение баланса интересов сторон.

6. Сравнительный анализ легальных и публичных сервитутов дал основание сделать вывод о том, что: а) данные институты относятся друг к другу как часть и целое, поскольку легальный сервитут – более широкое понятие, включающее в себя публичные сервитуты, устанавливаемые в общественных интересах, а также нормы соседского права, устанавливаемые в пользу соседей; б) легальные сервитуты по своей правовой природе представляют собой ограничения права собственности, поэтому применение самого термина «сервитут» к таким отношениям является некорректным.

7. Выявленные сходства сервитута и аренды позволили обосновать возможность применения норм об аренде к схожим отношениям, возникающим при осуществлении сервитута, в частности, это может быть применено при регламентации вопроса относительно построек, возводимых на служащем земельном участке при сервитуте. Сервитуарий вправе за свой счет возводить на служащей вещи только необходимые или полезные для осуществления сервитута постройки и обязан содержать их в надлежащем состоянии. Природа таких построек, по общему правилу, должна иметь некапитальный (не обладать прочной связью с землей) и временный характер (только на время действия сервитута).

8. Доказано, что особыми условиями применения и установления сервитута перемещения являются: 1) сервитут перемещения может быть установлен даже тогда, когда земельный участок имеет доступ к дорогам общего пользования, если такой доступ недостаточен для полноценного использования земельного участка. Доступ может быть признан достаточным, если является наименее коротким (из всех имеющихся альтернатив); обладает необходимой шириной для проезда на транспорте, прогона скота и т.п.;

удобным и безопасным; не требует значительных затрат для его организации; 2) потенциальному сервитуарию может быть отказано в установлении сервитута, если прежнее сообщение земельного участка с публичной дорогой было прекращено его самоуправными действиями; 3) за собственником служащего или господствующего земельного участка закрепляется преимущественное право покупки другого земельного участка в случае продажи его третьим лицам.

**Теоретическая значимость исследования** состоит в том, что полученные в нем результаты вносят новые представления о правовой природе сервитутов. Выделенные существенные признаки, условия соглашения и особенности установления сервитутов в судебном порядке, основания классификации сервитутов, особенности применения отдельных видов сервитутов в совокупности результатов могут служить концептуальной основой для дальнейших научных разработок в области вещного права, теоретическим фундаментом совершенствования нормативно-правовой базы, касающейся регулирования сервитутных отношений.

**Практическая значимость исследования** заключается в том, что автором обоснована целесообразность использования его выводов при совершенствовании гражданского законодательства. В частности, сформулированы предложения по дополнению и уточнению ряда федеральных законов и статей действующего ГК РФ. А именно:

1. Целесообразно дополнить ст. 274 ГК РФ следующим положением: «Если служащая или господствующая вещи предоставлены на праве аренды, соглашение об установлении сервитута заключается лицами, имеющими такое право, если договором об установлении соответствующего права не предусмотрено иное».

2. В новых редакциях Федеральных законов: от 05.04.2013 № 43-ФЗ «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации – городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные

законодательные акты Российской Федерации»; от 07.06.2013 № 108-ФЗ «О подготовке и проведении в Российской Федерации чемпионата мира по футболу FIFA 2018 года, Кубка конфедераций FIFA 2017 года и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» – следует отказаться от использования термина «сервитут» и использовать формулировку «ограничения права собственности в целях размещения и (или) эксплуатации объектов инфраструктуры».

3. Предложено дополнить ГК РФ статьей «Договор об установлении сервитута» следующего содержания: «1. Договор об установлении сервитута заключается в письменной форме, путем составления единого документа, подписанного сторонами. Несоблюдение данного требования влечет недействительность договора об установлении сервитута. 2. Существенными условиями договора об установлении сервитута являются сведения о служащей и господствующей вещи, о виде сервитута и его конкретном содержании, а также о размере платы за сервитут. Договор об установлении сервитута должен предусматривать размер платы за сервитут или указание на то, что сервитут является безвозмездным. Сервитут может быть безвозмездным, если он не связан с осуществлением собственниками господствующей и служащей вещей предпринимательской деятельности. 3. В Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество вносятся сведения о служащей вещи, о виде сервитута и условиях его осуществления (место в границах служащей вещи и время, в том числе периодичность осуществления), о плате за сервитут».

4. В ГК РФ следует включить положения, регламентирующие горный сервитут, под которым предлагается понимать право ограниченного пользования недропользователем участком недр, находящимся в пользовании другого недропользователя. Требуется включить недропользователей в круг субъектов сервитутных отношений, а также законодательно закрепить, что участок недр может быть как господствующей, так и служащей вещью. Особенности такого сервитута должны устанавливаться законодательством о недрах.

Отдельные результаты исследования имеют прикладное значение с точки зрения возможности их использования в профессиональной подготовке студентов юридических вузов при проведении семинарских и практических занятий по гражданскому праву и ряду специальных дисциплин, при разработке учебно-методического обеспечения учебного процесса, а также при подготовке комментариев к гражданскому законодательству.

**Апробация результатов исследования.** Основные положения и выводы диссертационной работы обсуждались на заседаниях кафедры гражданско-правовых дисциплин Российской академии адвокатуры и нотариата (РААН), изложены на конференциях регионального и международного уровней: X Международной научно-практической конференции «Право как основа современного общества» (Москва, март 2013 г.), научно-практической конференции аспирантов и соискателей «Актуальные проблемы современного права в научных исследованиях молодых ученых-юристов» (Москва, май 2013 г.), Международной научно-практической конференции «Актуальные вопросы национального и международного права» (Москва, июль 2013 г.), V Международной научно-практической конференции аспирантов и молодых ученых «Актуальные проблемы юридической науки и правоприменительной практики» (Москва, июнь 2013 г.), XXI Международной научно-практической конференции «Законность и правопорядок в современном обществе» (Новосибирск, ноябрь 2014 г.), III Международной научной конференции «Актуальные проблемы права» (Москва, ноябрь 2014 г.), XXXIV Международной научно-практической конференции «Законность и правопорядок в современном обществе» (Новосибирск, декабрь 2016 г.). Основные теоретические положения диссертации опубликованы в ведущих научных журналах, рекомендованных ВАК при Минобрнауки России, сборниках материалов научно-практических конференций.

**Структура диссертации.** Диссертация состоит из введения, трех глав, включающих шесть параграфов, заключения и списка использованной литературы.

## СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

**Во введении** обосновывается актуальность темы диссертации, определяются цель, задачи, объект и предмет исследования, раскрывается его методологическая основа, представлена эмпирическая база, научная новизна, теоретическая и практическая значимость работы, приводятся положения, выносимые на защиту, и данные об апробации результатов исследования.

**Первая глава** – «Сервитут как самостоятельное ограниченное вещное право» – включает в себя два параграфа, в которых раскрыты этапы становления и развития основных институтов вещного права; выявлены признаки, отличающие сервитут от аренды; раскрыта правовая природа сервитута.

**В первом параграфе** – «Становление и развитие основных институтов вещного права» – приведена историческая ретроспектива основных институтов вещного права, в частности сервитута, проведено сравнение сервитута с иными правами пользования чужой вещью.

Исторический анализ основных институтов вещного права позволил показать, что на разных этапах развития общества эти институты зависели от уровней правового и политического сознания общества и степени осознанности социально-экономической действительности. Имеющие довольно широкое применение в римский период, многие институты вещных прав во времена феодализма утратили свою роль и получили свое второе рождение только после буржуазных революций XVIII века в трудах немецких ученых-пандектистов.

На основе сравнительного анализа сервитута с иными институтами пользования чужой вещью выявлены наиболее характерные признаки сервитута как самостоятельного ограниченного вещного права и определено место сервитута в системе ограниченных вещных прав. Сравнительный анализ сервитута с эмфитевзисом, суперфицием и узуфруктом по критериям содержания, субъектного и объектного состава, основания возникновения и прекращения показал существенные различия указанных вещных прав и

позволил выявить характерные отличительные признаки сервитута как самостоятельного ограниченного вещного права: сервитут не содержит правомочия владения (1); по своему содержанию различно и право пользования: эфитевт, суперфициарий и узуфруктуарий могут в полной мере пользоваться обремененной вещью, а сервитуарий обладает правом пользования служащей вещью, ограниченного нуждами господствующего участка (2); при установлении эфитевзиса, суперфиция и узуфрукта затруднительно их одновременное, равное сосуществование и взаимодействие на одном объекте. Сервитут же может сосуществовать с любыми из ограниченных вещных прав (3); для возникновения сервитута необходим сложный юридический состав: наличие двух объектов недвижимости, принадлежащих разным лицам, один из которых «служит» другому объекту недвижимости. Без наличия хотя бы одного из элементов не будет и сервитута. При возникновении других ограниченных вещных прав необходимо наличие всего лишь одного объекта (4); сервитут необходим для полноценного осуществления права собственности и увеличения ценности господствующей вещи за счёт служащей вещи. Эфитевзис, суперфиций и узуфрукт служат интересам определенного лица, который извлекает из чужой вещи выгоду (5); сервитут в отличие от других ограниченных вещных прав может быть установлен судом (6).

Указанные признаки позволили представить систему ограниченных вещных прав в следующем виде: права владения и пользования чужой недвижимостью - право постоянного землевладения, право застройки, право пользования; права ограниченного пользования чужой вещью – сервитут; обеспечительные права – ипотека, право вещной выдачи; права приобретения - право приобретения чужой недвижимой вещи; права, оформляющие имущественную обособленность юридических лиц, - право оперативного управления. Из приведенной конструкции видно, что сервитут занимает свое особое место в системе ограниченных вещных прав, отделен от права постоянного землевладения (эфитевзиса), права застройки (суперфиция) и



права пользования (узуфрукта) и представлен в качестве самостоятельного компонента данной системы.

Сравнение сервитута с арендой как прав пользования чужой вещью показал, что сервитут и аренда имеют ряд сходств: обладатели аренды и сервитута могут реализовывать свои правомочия по использованию соответствующей вещи без участия других лиц; аренда и сервитут наделяются правом следования, т.е. не зависят от перехода прав собственности на вещь к другому лицу; арендатору, имеющему титульное владение, доступны вещно-правовые способы защиты своего права от посягательств любых лиц; данные права возникают на основе соглашения двух взаимосвязанных лиц и тем самым носят относительный характер. Отличие данных институтов состоит в следующем: сервитутные отношения по природе либо бессрочны, либо существуют достаточно длительное время. Арендные отношения изначально рассчитаны на исполнимость и относительно недолгий срок, так как призваны оформлять временный переход материальных благ от одного субъекта к другому; сервитут является неотчуждаемым правом, тогда как аренда таким свойством не обладает; объектами сервитутных прав могут быть только недвижимые вещи по природе, тогда как перечень объектов аренды значительно шире.

Указанные сходства, а также большая проработанность и широкое применение аренды на практике обуславливают возможность применения норм об аренде при регламентации вопроса относительно построек, возводимых на служащем земельном участке при сервитуте. В этой связи логично предположить, что владелец господствующей вещи вправе за свой счет возводить на служащей вещи только необходимые или полезные для осуществления сервитута постройки. Он обязан содержать такие строения в надлежащем состоянии. Природа таких построек, по общему правилу, должна иметь некапитальный (не обладать прочной связью с землей) и временный характер (только на время действия сервитута).

**Второй параграф** – «Правовая природа сервитута» – посвящен рассмотрению юридической характеристики данного явления, представлен анализ сервитутов, закреплённых в специальных ФЗ РФ.

В цивилистике до сих пор не сложилось единого понимания природы сервитута. Неоднозначное понимание сервитутов является следствием непрекращающихся в науке споров относительно возможности четкого разграничения вещных и обязательственных прав, а также целесообразности подобного деления, в силу переплетения в одних и тех же конструкциях вещно-правовых и обязательственно-правовых элементов. При рассмотрении природы сервитутов автор придерживается классических позиций в том смысле, что понимает под сервитутом ограниченное вещное право, которое представляет собой право на чужую вещь, уже присвоенную другим лицом (собственником).

Отмечено, что в основе правовой природы сервитута, выражающей его специфику, лежит идея дуализма, которая заключается в том, что, с одной стороны, сервитут – это право (благо), дающее возможность ограниченного пользования чужой вещью, а с другой – это обременение права собственности, определенным образом сужающее имеющиеся у собственника возможности.

Острой необходимости в регламентации сервитута путем принятия отдельного федерального закона пока нет. Все имеющиеся пробелы регламентации сервитута можно разрешить в рамках изменений ГК, что было продемонстрировано в Проекте. Однако отдельные вопросы регламентации сервитутов, относящиеся не к общему содержанию сервитута, а к его определенным видам, могут быть закреплены специальным законодательством. То есть в ГК формируются общие положения о каком-либо виде сервитута, включающие его содержание, с указанием на то, что отдельные характеристики такого вида могут уточняться специальными законами.

Анализ сервитутов в законах, связанных с проведением политических, культурных, экономических, спортивных мероприятий и преобразований в нашей стране, дал основание сделать вывод о том, что в современном российском законодательстве используются правовые конструкции, которые

имеют черты как публичных, так и частных сервитутов. Для них характерен особый правовой режим: установление только на определённой территории, на закреплённый в законодательстве период; наличие особой процедуры заключения соглашения об установлении сервитута, а также его прекращения; требование опубликования решения об их установлении; закрепление специального порядка государственной регистрации и определения размера соответствующей платы. На этом основании сформулирован вывод о том, что данные правовые конструкции не подпадают под классическое понимание сервитута и, следовательно, должны рассматриваться как разновидность ограничения прав.

**Вторая глава** – «Особенности правоотношений, возникающих из сервитута» – состоит из двух параграфов, где рассмотрены объекты и субъекты сервитутных отношений, а также основания их возникновения и прекращения.

**В первом параграфе** – «Состав правоотношений, возникающих из сервитута» – подчеркивается неразрывная связь сервитута с недвижимой вещью, при которой один участок «служит» в пользу другого участка. Отношения, которые складываются при сервитуте, служат для полноценной реализации права собственности, с помощью восполнения недостатков одной вещи за счет другой. В таком случае пользование сервитуария служащей вещью бессмысленно без приложения к определённому объекту - господствующей вещи, т.к. направлено восполнить его недостатки. В такой интерпретации объектом сервитутного правоотношения является служащая вещь (обременяемое и используемое недвижимое имущество), на которую устанавливается сервитут, а приложением объекта (то, для чего создавалось правоотношение) будет являться господствующая вещь – другое недвижимое имущество.

К объектам сервитута, по мнению автора, можно отнести земельный участок (с особенностями, установленными отраслевым законодательством), участки недр, здание, сооружение, объект незавершенного строительства, помещение, единый недвижимый комплекс.

В связи с тем, что договором аренды в настоящий момент частично регулируется право застройки, в качестве временной, переходной меры (вплоть до закрепления в гражданском законодательстве полноценной системы ограниченных вещных прав) обоснована возможность включения арендаторов в круг субъектов сервитутных отношений.

Рассмотренные объекты и субъекты сервитутных отношений дали основание говорить о сервитуте как о праве ограниченного пользования недвижимой вещью (служащая вещь), установленном в пользу другой недвижимой вещи (господствующая вещь), принадлежащей иному лицу.

Дано авторское определение сервитута как возникающее на основании соглашения или решения суда, неотчуждаемое, бессрочное право ограниченного пользования недвижимой вещью по природе (служащая вещь), установленное в пользу владельца другой недвижимой вещи (господствующая вещь) и подлежащее обязательной государственной регистрации.

**Во втором параграфе** – «Динамика сервитутных правоотношений» – рассматриваются основания возникновения сервитута в добровольном порядке, выявлены условия установления сервитута в судебном порядке и основания прекращения сервитутных правоотношений.

В добровольном порядке сервитут устанавливается посредством заключения договора. По критерию направленности результата такой договор можно отнести к договорам, направленным на передачу (предоставление) имущества в пользование.

В целях упорядочения законодательства, а также разрешения проблемы существенных условий договора о частном сервитуте предложено закрепить в ГК РФ отдельную статью о договоре об установлении сервитута, в которой определялись бы существенные условия договора, а также устанавливались бы требования к его форме. К существенным условиям договора об установлении сервитута следует отнести: условия о служащей и господствующей вещи, о виде сервитута и его конкретном содержании, а также о размере платы за сервитут.

Существует и принудительный порядок возникновения сервитута, который возможен, когда: 1) собственник соседнего участка отказывается в установлении сервитута (не признает право на сервитут); 2) спор идет о содержании соглашения о сервитуте, т.е. во втором случае нет спора относительно права на сервитут. В этих случаях спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута (п. 3 ст. 274 ГК РФ). Иск об установлении сервитута является самостоятельным иском, относящимся к искам о правах на недвижимое имущество. Предметом соответствующего иска является требование собственника господствующего земельного участка о наделении его правом ограниченного пользования землей соседа.

Выявлены условия установления сервитута в судебном порядке: а) иск должен быть подан надлежащим истцом надлежащему ответчику; б) до обращения с иском в суд лицо, требующее установления частного сервитута, должно обратиться к собственнику земельного участка с предложением по установлению сервитута; в) после подтверждения указанных обстоятельств суду необходимо выяснить, а истцу доказать, что существует объективная невозможность удовлетворения его потребностей иным образом, кроме как путем наделения его сервитутом; г) при установлении сервитута должен поддерживаться баланс между интересами собственника земельного участка и нуждами других лиц, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута; д) после рассмотрения дела суд не обязывает стороны заключить соглашение о сервитуте, а устанавливает его своим решением.

Для системного понимания сущности и содержания сервитутных отношений рассмотрены основания их прекращения, перечень которых, по мнению автора, должен отвечать критерию достаточности с точки зрения полноты учета интересов субъектов сервитута. Предложено закрепить в качестве оснований прекращения сервитута следующее: соглашение лиц, связанных сервитутом; односторонний отказ сервитуария от сервитута; уничтожение служащей или господствующей вещи; отпадение необходимости установления сервитута; соединение служащей и господствующей вещи;

истечение срока; неиспользование сервитута в течение определенного времени; невозможность пользования служащей вещью в соответствии с ее изменившимся назначением, а равно грубые нарушения правил рационального использования земли, установленных законом; утрата естественных свойств служащей вещи, использование которых предполагал сервитут.

**Третья глава** – «Виды сервитутов и их применение» – посвящена обобщению и систематизации имеющихся классификаций сервитутов, представлено соотношение легальных и публичных сервитутов, определены особенности применения отдельных видов сервитутов.

**В первом параграфе** – «Классификация сервитутов» – рассмотрены подходы к классификации сервитутов, основания их деления на вещные и личные, непрерывные и прерывающиеся, явные и неявные, законные и добровольные, рассмотрено деление сервитутов на частные и публичные.

При рассмотрении положений законодательств ряда иностранных государств обращает на себя внимание многообразие подходов к делению сервитутов на вещные и личные, связанных с различным пониманием входящих в данные понятия прав. Например, понятие «личный сервитут» в ГК Австрии включает в себя право использования вещи при необходимости, право пользования плодами и доходами (узуфрукт) и право проживания. В ГК Грузии под «личным сервитутом» понимается лишь право проживания. ГГУ использует понятие «ограниченный личный сервитут», которое объединяет в себе признаки земельного сервитута и узуфрукта. Напротив, в ГК Франции и Италии раскрывается содержание узуфрукта, пользования и проживания, при этом данные понятия не подпадают под категорию личных сервитутов, а являются отдельными вещными правами.

Изучение непрерывных и прерывающихся, явных и неявных сервитутов позволило сделать вывод о том, что подобная классификация связана в основном лишь с возможностью возникновения сервитутов по давности пользования. Такое основание не предусмотрено в российском

законодательстве, и особой целесообразности применения такого деления в российском праве автором не видится.

Деление сервитутов на положительные и отрицательные, по мнению автора, является довольно противоречивым, поскольку категория «отрицательный сервитут» нуждается в дальнейших теоретических разработках, например, с точки зрения разграничения с соседскими правами. С точки зрения автора, в современное гражданское законодательство РФ нет необходимости вводить такую категорию, как отрицательный сервитут, тем более с одновременным существованием отрицательных сервитутов и соседских прав. Напротив, требуется скорейшее внесение в законодательство соседских прав, которые наряду с сервитутами сделают отношения между владельцами соседних участков более согласованными.

По своей правовой природе публичный сервитут является не вещным правом, а ограничением права собственности, поскольку, во-первых, публичный сервитут не может быть чьим-то субъективным правом, так как отсутствует конкретный управомоченный субъект права. Во-вторых, нарушается основополагающее правило сервитута, а именно, сервитут неотделим от господствующего участка. При публичных сервитутах господствующая вещь отсутствует, и речи о служении определенной вещи, восполнении ее недостатков не идет. В-третьих, публичный сервитут практически не зависит от воли собственника, в отношении участка которого устанавливается. В-четвертых, сервитуты устанавливаются в соответствии с нормами гражданского права, а публичные сервитуты основываются на нормах земельного законодательства, что обуславливает формальные разграничения.

Содержательный анализ легальных сервитутов показал, что данный институт включает в себя: ограничения права собственности в общественных интересах (эквивалентные публичному сервитуту в российском праве) и нормы соседского права, т.е. ограничения права собственности в пользу соседей. Это позволило автору прийти к следующим выводам: 1) нельзя ставить знак равенства между легальными сервитутами в иностранном законодательстве и

публичным сервитутом в российском, поскольку первое представляет собой более широкую категорию; 2) в случае легальных сервитутов речь идет об ограничениях права собственности, поэтому применение самого термина «сервитут» к таким отношениям выглядит сомнительным; 3) имеет место тенденция трансформации норм законных сервитутов в нормы об ограничениях права собственности.

**Второй параграф** – «Особенности применения сервитутов в отдельных сферах общественных отношений» – посвящен рассмотрению возможного применения сервитутов.

В диссертации рассмотрены возможные сферы использования сервитутов: сервитуты перемещения; коммунальные сервитуты; строительные сервитуты; сервитуты для пользования участком недр; сервитуты мелиорации.

Условием предоставления сервитута перемещения является не только необходимое, но и достаточное обеспечение доступности земельного участка для его надлежащего пользования. В этой связи предложено дополнить нормы ГК РФ положением о том, что сервитут перемещения может быть установлен тогда, когда земельный участок имеет недостаточный для его полноценного использования доступ к дорогам общего пользования. Доступ может быть признан достаточным, если является наименее коротким из всех имеющихся альтернатив; обладает необходимой шириной для проезда на транспорте, прогона скота и т.п.; удобным и безопасным; не требует значительных затрат для его организации. Особенности применения сервитута прохода является то, что потенциальному сервитутарию может быть отказано в установлении сервитута, если прежнее сообщение земельного участка с публичной дорогой было прекращено его самоуправными действиями; за собственником служащего или господствующего земельного участка может закрепляться преимущественное право покупки другого земельного участка в случае продажи его третьим лицам.

Сервитут стройки устанавливается при недостаточности господствующего земельного участка и допускает временное размещение



необходимого оборудования и производство земляных работ. Сервитуарий имеет право возводить временные строения в границах служащей вещи без согласия ее собственника. Природа таких строений не предполагает их капитальности и, соответственно, какой-либо правовой связи с земельным участком в виде государственной регистрации.

В параграфе обосновано, что сервитут мелиорации должен получить дополнительное толкование и уточнение в специальном законодательстве, поскольку мелиорация не ограничивается только гидротехническими мероприятиями.

В российское законодательство следует включить положения, регламентирующие горный сервитут, под которым предлагается понимать право ограниченного пользования недропользователем участком недр, находящимся в пользовании другого недропользователя. Теоретической базой в разработке горных сервитутов в российском законодательстве могут служить исследования отечественных специалистов в области горного права, в которых достаточно подробно представлены возможные ситуации установления горного сервитута.

Отмечается, что в условиях современных потребностей в коммуникациях возрастает роль коммунального сервитута, который может включать в себя возможность создания сетей и иных сооружений связи, под которыми могут пониматься сети Интернет, спутниковое и цифровое телевидение.

Сделан вывод о том, что имеющийся потенциал, позволяющий раскрыть сферы применения сервитутов, по-прежнему не исчерпан, что позволяет вести дальнейший теоретический поиск и практические наработки по расширению спектра применения сервитутов.

**В заключении** по результатам исследования диссертантом сформулированы основные выводы теоретического и практического характера, а также научно обоснованные предложения по совершенствованию и оптимизации нормативной правовой базы, касающейся регулирования сервитутных отношений.

Основные результаты диссертации представлены в следующих работах автора:

**Научные статьи, опубликованные в изданиях, включенных в «Перечень ведущих рецензируемых научных журналов и изданий, в которых должны быть опубликованы основные научные результаты диссертаций на соискание ученой степени доктора и кандидата наук»:**

1. Афанасьев И.В. Сервитут в системе ограниченных вещных прав / И.В. Афанасьев // Актуальные проблемы российского права. – 2013. – № 7. – С. 831-835. – 0,5 п.л.

2. Афанасьев И.В. Проект изменений Гражданского кодекса РФ: сервитут и иные ограниченные вещные права пользования / И.В. Афанасьев // Исторические, философские, политические и юридические науки, культурология и искусствоведение. Вопросы теории и практики. – 2014. – № 10. – С. 25-29. – 0,6 п.л.

3. Афанасьев И.В. Соглашение об установлении сервитута: форма и условия / И.В. Афанасьев // Евразийский юридический журнал. – 2015. – № 3. – С. 137-140. – 0,5 п.л.

4. Афанасьев И.В. Условия установления сервитута в судебном порядке / И.В. Афанасьев // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2015. – № 11. – С. 66-72. – 0,5 п.л.

5. Афанасьев И.В. Сервитут перемещения: особенности установления в российском и зарубежном праве / И.В. Афанасьев // Евразийский юридический журнал. – 2017. – № 1. – С. 78-81. – 0,5 п.л.

#### **Публикации в иных изданиях:**

6. Афанасьев И.В. Развитие сервитутных отношений в проекте федерального закона «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации» / И.В. Афанасьев // Право как основа современного общества: материалы X Международной научно-практической конференции. – М.: Издательство «Спутник +», 2013. – С. 17-20. – 0,25 п.л.

7. Афанасьев И.В. Понятие и принципы установления сервитутов в римском праве и значение их в современном российском праве / И.В. Афанасьев // Актуальные вопросы национального и международного права: сборник научных работ участников международной научно-практической конференции. – М.: Научная организация «Центр юридического развития», 2013. – С. 59-61. – 0,2 п.л.

8. Афанасьев И.В. Рецепция норм Дигест Юстиниана о сервитутах в проекте изменения гражданского законодательства / И.В. Афанасьев // Актуальные проблемы юридической науки и правоприменительной практики: сборник работ участников V Международной заочной научно-практической конференции аспирантов и молодых ученых. – МО, Щелково: Издатель Мархотин П.Ю., 2013. – С. 92-97. – 0,25 п.л.

9. Афанасьев И.В. К вопросу о построении целостной правовой системы ограниченных вещных прав / И.В. Афанасьев // Актуальные проблемы современного права в научных исследованиях молодых ученых-юристов: материалы научно-практической конференции аспирантов и соискателей. – М.: РПА Минюста России. 2013. – С. 40-42. – 0,2 п.л.

10. Афанасьев И.В. Особенности установления сервитутов в отдельных федеральных законах / И.В. Афанасьев // Законность и правопорядок в современном обществе: сборник материалов XXI Международной научно-практической конференции. – Новосибирск: Издательство ЦРНС, 2014. – С. 23-27. – 0,25 п.л.

11. Афанасьев И.В. Сравнительный анализ сервитута с узуфруктом по проекту изменений Гражданского кодекса РФ / И.В. Афанасьев // Актуальные проблемы права: материалы III Международной научной конференции. – М.: Буки-Веди, 2014. – С. 49-52. - 0,35 п.л.

12. Афанасьев И.В. К вопросу о необходимости определения отличительных признаков вещных прав / И.В. Афанасьев // Законность и правопорядок в современном обществе: сборник материалов XXI Международной научно-практической конференции. – Новосибирск: Издательство ЦРНС, 2016. – С 47-51. – 0.3 п.л.