

*На правах рукописи*

**Солодова Яна Станиславовна**

**ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ИЗ ДОГОВОРА ОБ УСТАНОВЛЕНИИ  
СЕРВИТУТА**

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

**АВТОРЕФЕРАТ**  
диссертации на соискание ученой степени  
кандидата юридических наук

Томск – 2010

Диссертация выполнена на кафедре гражданского права и процесса ГОУ ВПО Тюменской области «Тюменская государственная академия мировой экономики, управления и права»

**Научный руководитель:** доктор юридических наук, профессор  
**Комиссарова Елена Генриховна**

**Официальные оппоненты:** доктор юридических наук, профессор  
**Кузнецова Ольга Анатольевна**

кандидат юридических наук, профессор,  
заслуженный юрист Российской Федерации  
**Невзгодина Елена Львовна**

**Ведущая организация:** ГОУ ВПО «Южно-Уральский государственный университет»

Защита состоится 23 апреля 2010 года в 12 часов на заседании диссертационного совета ДМ 212.267.02 при ГОУ ВПО «Томский государственный университет» (634050, г. Томск, Московский тракт, 8, 4-й учебный корпус ТГУ, ауд. 111).

С диссертацией можно ознакомиться в научной библиотеке Томского государственного университета по адресу: г. Томск, ул. Ленина, 34 а

Автореферат разослан «\_\_\_» марта 2010 года.

Ученый секретарь  
диссертационного совета  
доктор юридических наук, профессор



С.А. Елисеев

## ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

**Актуальность темы исследования.** Эффективное осуществление права частной собственности нередко сопровождается необходимостью использования чужого имущества. Одно из легальных оснований такого использования начиная со времен римского права – сервитут, порождающий специфический вид отношений имущественного характера, в границах которых становится возможным соотносить «единоличное и деспотическое господство индивида над вещью» (У. Маттеи, Е.А. Суханов) с интересами других лиц.

В современном законодательстве и доктрине вопрос о сущности сервитутного права решен однозначно – это самостоятельное ограниченное вещное право пользования чужой вещью в известном отношении. Но современная российская история сервитутных отношений достаточно краткая, и это наложило свой отпечаток на существующие законодательные решения. Как показало время, главной чертой действующего законодательства является незавершенность, происходящая от недостатка норм, относящихся к содержанию сервитутов, их видов, оснований возникновения. Но не только. Сервитутные институты оказались полностью оторванными от такого основного начала гражданского законодательства, как свобода договора. Ущербность такого отрыва очевидна: ни доктрина, ни судебная практика не восприняли возникновение сервитутных прав на основании договора, заключаемого в письменной форме, как общее правило гражданского оборота.

Между тем договорному сервитуту, т.е. сервитуту, возникающему на основе согласительных действий участников, сначала исторически, а затем законодательно предопределена миссия развивать индивидуальные правовые формы добрососедства и достижения взаимопонимания между лицами, в той или иной степени причастными к объектам недвижимого имущества<sup>1</sup>. Однако установлению и закреплению таких социальных сервитутных связей в значительной степени препятствует, как замечено самими разработчиками Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ), «пунктирный» подход к регулированию, наряду с другими, и сервитутных отношений. В этом одна из причин того, что участники гражданского оборота, а также правоприменитель испытывают серьезные затруднения при опре-

---

<sup>1</sup> Примером демонстрации роли различного вида соглашений, в том числе сервитутного характера, являются нормы Федерального закона от 1 декабря 2007 г. № 310-ФЗ «Об организации и проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства РФ. – 2007. – № 49. – Ст. 6071). В качестве индивидуального регулятора отношений между собственниками господствующего недвижимого имущества и обладателем служащего недвижимого имущества, необходимого для обслуживания игр, в законе неоднократно называется соглашение об установлении сервитута.

делении допустимого содержания договорного сервитута, строящегося по модели относительного правоотношения. Восполнить существующий законодательный вакуум лишь за счет общих норм о сделках, договорах и обязательствах не представляется возможным по причине специфического содержания каждого сервитута, а соответственно и нормообразующих признаков самого договора об установлении конкретного сервитута и держательных признаков обязательства.

Доктринальная продуктивность, способствующая законодательной полноте в урегулировании сервитутных отношений, возникающих из договора, приведет к востребованности договорного сервитута со стороны участников имущественных отношений, исключая фактическое противоборство потенциального сервитуария и сервитутодателя, когда последнему грозит «стеснение его права собственности вследствие необходимости терпеть что-либо со стороны других лиц» (Д.И. Мейер). Кроме того, она будет способствовать достижению целей, поставленных в Указе Президента Российской Федерации от 18 июля 2008 г. № 1108 «О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации»<sup>2</sup> и Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации от 7 октября 2009 г.<sup>3</sup> Указанные документы ориентируют на создание целостной системы ограниченных вещных прав, способной максимально удовлетворить потребности участников гражданского оборота в создании основанного на вещном праве режима пользования чужим имуществом. Пока же, как показал анализ имеющейся судебной практики, при возникновении объективной необходимости в сервитуте его оказывается проще установить в судебном порядке, нежели заключить соответствующий договор.

Современная исследовательская ситуация пока не стала фактором, способствующим расширению использования сервитутного договора на практике, несмотря на то, что доктринальное внимание к теме сервитутов значительное<sup>4</sup>. Однако большинство теорий носит консервативный характер, не в полной мере соответствующий диспозитивному подходу в регулировании данной сферы, где утвердилось и господствует начало свободы договора.

**Степень научной разработанности проблемы.** Проблематика договорных обязательств из установления сервитута имеет свою давнюю историю. Создателями большинства исходных классических положений об этом правовом явлении были Ульпиан, Помпоний, Гай, Юлиан. Сущест-

---

<sup>2</sup> Российская газета. – 2008. – 23 июля.

<sup>3</sup> Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. – 2009. – № 11. – С. 6–99.

<sup>4</sup> См.: Малеина М.Н. Договор о частном сервитуте // Вестник гражданского права. – 2008. – № 4; Дерюгина Т.В. Гражданско-правовое регулирование института сервитута в России: дис. ... канд. юрид. наук. – Волгоград, 2002; Бирюков А.А. Сервитуты в российском гражданском законодательстве: дис. ... канд. юрид. наук. – Ставрополь, 2004; Ананьев А.Г. Сервитутное правоотношение: дис. ... канд. юрид. наук. – Рязань, 2005; Ларин Д.В. Сервитуты в российском и зарубежном законодательстве: сравнительно-правовой анализ: дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2007.

венный вклад в формирование концепции договорной природы сервитутных отношений внесли работы зарубежных классиков юридической науки, в частности, таких исследователей, как Г. Дернбург, Р. фон Иеринг, Ф.К. фон Савиньи. основополагающие понятия о сервитутах и порожденных ими договорах нашли свое развитие в трудах отечественных дореволюционных ученых: И. Барона, Е.В. Васьковского, Ю.С. Гамбарова, С.И. Гороневича, В.И. Курдиновского, С.А. Муромцева, К.П. Победоносцева, В.И. Синайского, В.М. Хвостова, Г.Ф. Шершеневича. В советской цивилистике исследованием сервитутов занимался И.Б. Новицкий.

Современный теоретический подход к теме сервитутов представлен двумя течениями. Одно из них – публичные сервитуты – разрабатывают такие ученые, как М.Н. Малеина, Л. Шейнин и др. Проблема частных сервитутов исследуется в трудах А.Г. Ананьева, Т.В. Дерюгиной, Б.В. Ерофеева, А.Ю. Колова, А.В. Копылова, К.Н. Нарозникова, Е.А. Суханова, Ю.К. Толстого, Л.В. Щенниковой. Кроме того, имеется большое количество работ, посвященных проблеме вещных прав, в которых в той или иной мере затрагивается проблема сервитутных обязательств. Это труды А.А. Алексеева, Е.А. Баринова, Д.В. Дождева, В.А. Дозорцева, С.А. Зинченко, В.П. Камышанского, Е.Н. Комковой, А. Коршунова, А.Н. Латыева, В.П. Павлова, М.К. Сулейменова, К.И. Скловского, Е.А. Суханова, У. Маттеи, С.А. Хохлова. Характеристике договорного порядка регулирования общественных отношений субъектов гражданского права посвящены работы Е.А. Батлера, И.В. Бекленищевой, В.А. Белова, М.И. Брагинского, В.В. Витрянского, М.Ф. Казанцева, Р.П. Мананковой, Ю.В. Романца, М.Ю. Чельшева, В.А. Писчикова и др.

**Объект исследования.** Объектом исследования являются отношения, возникающие из договорных обязательств об установлении сервитута.

**Предметом исследования** служит отечественное законодательство, правоприменительная практика, достижения науки в сфере римского и гражданского права.

**Цель и задачи исследования.** Цель работы состоит в научном исследовании обязательств из договора об установлении сервитута, основных нормообразующих признаков таких обязательств, выявлении места сервитутного договора в системе гражданско-правовых обязательств.

Достижение поставленной цели предполагает решение следующих задач:

- определить место договора об установлении сервитута в системе договоров;
- раскрыть содержание норм, регулирующих исследуемую договорную конструкцию;
- через установление цели договора определить его принадлежность к соответствующей группе обязательств;
- изучить особенности субъектного состава и предмета обязательства из договора об установлении сервитута;

– выявить специфику исполнения обязательства из договора об установлении сервитута;

– проанализировать механизм защиты прав, составляющих содержание сервитутного правоотношения;

– наряду с общими основаниями расторжения договора исследовать специфические основания, влекущие прекращение сервитутного договора.

**Методологическая основа исследования.** В процессе подготовки диссертационного исследования использовались общенаучные и частнонаучные методы познания: диалектический, исторический, системный, формально-юридический, сравнительно-правовой.

**Теоретическую основу исследования** составили научные труды таких дореволюционных авторов, как К.Г. Абрамович, А.Д. Билимович, Е.В. Васьковский, И. Горонович, А.Г. Гусаков, Г. Дербург, В.И. Курдиновский, С.А. Муромцев, И.А. Покровский, К.П. Победоносцев, В.И. Синайский, В.М. Хвостов, Г.Ф. Шершеневич. В ходе исследования также использовались труды советских и современных ученых по проблемам, связанным с сервитутами, обязательствами и договорным регулированием общественных отношений. Среди них труды таких ученых, как М.М. Агарков, А.Г. Ананьев, Е.А. Батлер, М.И. Брагинский, Л.Ю. Василевская, В.В. Витрянский, В.В. Груздев, Б.В. Ерофеев, Б.Д. Завидов, О.С. Иоффе, А.Г. Карапетов, А.В. Копылов, А.Д. Корецкий, Н. Коршунов, А.Н. Латыев, М.Н. Малеина, И.Б. Новицкий, О.А. Поротикова, А.Д. Рудоквас, С.В. Сарбаш, Е.А. Суханов, И.А. Танчук, Ю.В. Тимонина, Ю.К. Толстой, И.В. Федоров, Ю.Б. Фогельсон, Л.В. Щенникова и др.

**Нормативную и эмпирическую основу исследования** составили: действующее законодательство Российской Федерации, нормативные правовые акты дореволюционного и советского периодов, а также зарубежное законодательство. Кроме того, изучению подверглись материалы правоприменительной практики.

**Научная новизна** результатов исследования заключается в следующих теоретических положениях и выводах, которые выносятся на защиту.

1. С учетом диспозитивного метода гражданско-правового регулирования и такого основного начала гражданского законодательства, как свобода договора, диссертант формулирует вывод о том, что возникновение сервитутного обязательства из договора следует считать общим правилом имущественного оборота. При недостижении соглашения сторон его заменяет решение суда. В связи с этим законные основания установления сервитута (без договора) подлежат исчерпывающему перечислению в нормах ГК РФ, относясь к исключительным случаям возникновения сервитутных отношений.

2. Институт сервитутного права отличается многообразием внутреннего содержания. Поступательное его развитие происходит за счет использования не только института вещных прав, но также сделок, обязательств, договоров и категории «недвижимые вещи». Каждое из названных средств

призвано создать юридический механизм законного пользования господствующей вещью за счет «права участия» одного при одновременном ограничении гражданских прав другого.

3. Экономическая обусловленность договорного сервитута и его совместимость с иными основными началами гражданского законодательства дали диссертанту основание для вывода о том, что юридическую сущность сервитутного обязательства из договора образуют правомочия собственника недвижимой вещи и обладателя ограниченного вещного права. Допустимые границы внутреннего содержания правомочий сервитутодателя и сервитуария, несмотря на их согласительную природу, должны совпадать с общими пределами осуществления гражданских прав.

4. Опираясь на существующие в доктрине признаки непоименованных договоров, т.е. тех договоров, в отношении которых отсутствует законодательное указание на предмет договора, иные существенные условия и его содержание, диссертант утверждает, что договор, порождающий сервитутное обязательство, относится к непоименованным. На это указывает и отсутствие его в той части законодательства, которая предметно и функционально обособлена с целью регулирования договорной сферы. В связи с этим данный вид договора надлежит вырабатывать цивилистической науке и практике.

5. Проведенный теоретический анализ исследуемого обязательства по признаку направленности результата в виде установления объема и вида ограниченного вещного права позволил сформулировать его предмет. В качестве предмета выступает обязанность сервитутодателя по предоставлению права ограниченного пользования своей вещью, которая, по общему правилу, выражается в пассивном претерпевании собственником служащей вещи воздействия на его вещь со стороны собственника господствующей вещи.

6. Исходя из того, что цель обязательства в виде «удовлетворения того интереса, которым определено содержание обязательства» выступает системным фактором (И.Б. Новицкий, Л.А. Лунц), соискатель проанализировал цель сервитутного обязательства, а также нормообразующие признаки договора, лежащего в основе его возникновения. Договор отнесен к группе обязательств, направленных на предоставление права активного или пассивного пользования имуществом без передачи соответствующего объекта. Такие признаки, как «чужое» и «недвижимое» имущество, не отражаются на целевой квалификации обязательства.

7. В ряду иных существенных признаков договора об установлении сервитута соискатель выделяет вид сервитута (сервитут доступа, строительный сервитут, сервитут мелиорации и т.д.). Закрепление вида сервитута в договоре не только обуславливает иные его существенные условия, но и предопределяет законодательство, подлежащее субсидиарному применению наряду с нормами ГК РФ о сервитутах, сделках, договорах и обязательствах: земельное, жилищное, законодательство о строительстве. В числе существенных условий возмездного сервитутного договора выделе-

но также условие о цене, отсутствие которого исключает возможность исполнения возмездного договора в силу его невосполнимости. К условию о цене исследуемого договора применимы нормы ст. 423 ГК РФ, в которой закреплена презумпция возмездности гражданско-правового договора.

8. Диссертант утверждает, что договор об установлении сервитута одновременно является основанием установления вещного правоотношения, то есть установительным актом для сервитута, и в то же время этот договор порождает обязательственные отношения между сторонами, установившими сервитут. Эти обязательственные отношения возникают в силу необходимости более полного регулирования отношений сторон вещного правоотношения, не нашедших своего отражения в законе, то есть для надлежащего осуществления вещного права сервитута. После установления сервитута стороны регулируют свои отношения, руководствуясь условиями заключенного между ними договора.

9. В качестве институционального принципа сервитутного права соискатель сформулировал принцип объективной обусловленности сервитута, что предполагает установление сторонами предварительной невозможности по-другому (не вторгаясь в собственнические полномочия) реализовать права обладателя господствующей вещи. Этот вывод следует из аксиомы о фундаментальной ценности отношений собственности, на которой основана рыночная экономика. Обоснован также принцип наименьшей обремененности служащей недвижимости, предполагающий выбор наиболее оптимального способа «права участия» в экономическом пространстве собственника служащей вещи.

10. Договор об установлении сервитута может быть только бессрочным, в связи с тем, что на основании этого договора устанавливается вещное право, которое по своей природе носит неограниченный по времени характер. Однако, несмотря на то, что договор имеет длящуюся природу, действуя на протяжении всего времени, пока существует порожденное им право, он не относится к категории «существующего всегда» в силу того, что момент прекращения сервитутного обязательства – отпадение оснований его установления – определен законом.

**Теоретическая значимость** исследования заключается в формировании концепции обязательства, возникающего из договора об установлении сервитута, со всеми его нормообразующими признаками.

**Практическая значимость** диссертационного исследования выражается в том, что обоснованные в работе итоговые выводы и рекомендации позволят усовершенствовать правоприменительную практику, обеспечив формирование единых подходов к решению вопросов, связанных с установлением сервитутов на основании договора. Положения и результаты работы могут быть использованы в учебном процессе при преподавании курса «Гражданское право», при подготовке учебных и методических пособий.

**Реализация и апробация результатов исследования.** Диссертация выполнена на кафедре гражданского права и процесса Тюменской госу-



дарственной академии мировой экономики, управления и права, где проведено ее рецензирование и обсуждение полученных выводов. Основные положения диссертационного исследования нашли отражение в опубликованных статьях. Отдельные результаты диссертационного исследования были изложены в качестве научного доклада и обсуждены на Всероссийской итоговой научно-практической конференции «Правовые проблемы укрепления российской государственности» (г. Томск, 28–30 января 2010 г.).

**Структура диссертации** определена кругом исследуемых проблем, ее целью и задачами. Диссертация состоит из введения, трех глав, включающих восемь параграфов, заключения, списка использованных источников и литературы.

## СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Во **введении** обосновывается выбор темы и ее актуальность, определяются цель, задачи и методология исследования, устанавливается степень разработанности, научная новизна, формулируются основные положения, выносимые на защиту.

**Первая глава** – «Юридическая квалификация обязательства из договора об установлении сервитута» – посвящена анализу характерных черт исследуемого обязательства. *Первый параграф «Договор об установлении сервитута как основание для возникновения регулятивного обязательства»*. Произошедшие в 1917 г. коренные изменения экономической и политической жизни России, национализация всего земельного фонда остановили более чем на семьдесят лет развитие сервитутных отношений, которым не было места в сложившемся экономическом обороте того времени. Но «как только оборот принимает новые формы, так сразу же рождаются новые типы обязательств»<sup>5</sup>. И эти обязательства возникли, начиная с Указа Президента РФ от 22 июля 1994 г. № 1535, когда были утверждены «Основные положения государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в РФ»<sup>6</sup>. Дальнейшее развитие отношений собственности «персонифицированной, т.е. частной» (С.С. Алексеев), социальная ценность которой утвердилась и стала общепризнанной с принятием ныне действующего Гражданского кодекса Российской Федерации, потребовало закрепления данного института в акте кодификации. Но имеющиеся нормативные предпосылки оказались весьма осторожными и ограниченными, в том числе и применительно к основаниям возникновения сервитутного обязательства из договора. Все это побуждает к доктринальному анализу сервитутных прав и обязанностей в целях последова-

---

<sup>5</sup> Иоффе О.С. Избранные труды по гражданскому праву: Из истории цивилистической мысли. Гражданское правоотношение. Критика теории «хозяйственного права». – М.: Статут, 2000. – С. 146.

<sup>6</sup> Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 13. – Ст. 1478.

тельного формирования полноценного теоретического задела для законодателя.

Экономический смысл обязательства из договора об установлении сервитута состоит в предоставлении одному лицу (собственнику господствующей недвижимой вещи) согласованной возможности реализовать свои права за счет вторжения в полномочия другого (собственника служащей вещи). Юридический же смысл заключается в создании необходимого правового механизма реализации прав и обязанностей, который бы обеспечивал параллель интересов собственника служащей вещи без значительных лишений для него и интересов сервитутария, нуждающегося в создании новых качеств для господствующей вещи. Однако пока эффективности этого механизма в значительной степени препятствует существующая законодательная неполнота в виде отсутствия определения содержания сервитутов, их предполагаемое, но не закрепленное законом видовое разнообразие. Не менее значим и тот момент, что к участникам имущественных отношений, а вслед за этим и к правоприменителю еще не пришло осознание того, что возможность установления сервитутного обязательства из договора приоритетная, относящаяся, в силу действия начала свободы договора, к общему правилу современного имущественного быта, что в полной мере соответствует диспозитивному методу гражданско-правового регулирования. В то же время установление сервитута из закона – исключение из этого общего правила.

Сервитутное обязательство из договора – не есть тот институт, на котором основан весь гражданский оборот. Однако этот институт помогает сделать его совершенным и устойчивым, а потому в нем надлежит выявить и исследовать механизмы реального гарантирования интересов участников этого нетрадиционного обязательства, видя в нем полноценный регулятор их имущественных интересов на индивидуальном уровне.

*Второй параграф «Договор об установлении сервитута в ряду непоименованных договоров».* Из исторических источников известно, что договорная форма сервитута была в свое время продиктована самой жизнью, когда для преторов и провинциальных наместников не были установлены или применимы какие-либо формальные акты. Это и вызвало появление *ractionibus et stipulationibus*. Согласно ему лица, желающие установить сервитут, заключали между собой об этом соглашение (*pactio*), которое подкреплялось затем формальным обещанием (*stipilatio*) того, на чье имение сервитут налагался, предоставить пользование этим сервитутом<sup>7</sup>. В современном законодательстве возможность установить сервитут через договорное соглашение легализована, однако при отсутствии соответствующей договорной модели в нормах ГК РФ.

Как показывает практика, набор поименованных договоров всегда отстает от потребностей оборота. В связи с этим по нормам действующего ГК РФ участникам гражданского оборота предоставлена возможность за-

---

<sup>7</sup> См.: Покровский И.А. История римского права. – М.: Статут, 2004. – С. 370.

ключения договора, как предусмотренного, так и не предусмотренного законом или иным нормативным правовым актом, что в полной мере корреспондирует с началом свободы договора. Однако формула договорной свободы, являясь по своей природе общим дозволением, еще не вошла в сознание участников имущественных отношений в качестве квалифицированного ориентира, а «отсутствие каких-либо тестовых норм в ГК РФ (по аналогии с нормами о смешанных договорах), которые бы по умолчанию позволяли на практике без особого труда отыскивать нормы права, подлежащие применению к непоименованным договорам» значительно затрудняет формирование непоименованных договорных моделей<sup>8</sup>.

Тот же ориентир (который следует из доктрины и действующего законодательства (п. 2 ст. 421 ГК РФ) на то, что содержание непоименованного договора не должно противоречить общим принципам и положениям гражданского права, является необходимым, но требующим конкретизации. По этой причине конструкция непоименованного договора остается в основном лишь в исследовательском поле с минимальным эффектом реализации ее на практике. Признание этого, по мнению соискателя, оправдывает необходимость законодательных дополнений, относящихся к согласительным сервитутным отношениям в части их предмета, обязательных условий и особенностей прекращения.

Соискатель не стремится утвердить вывод о том, что сервитутное отношение, основанное на договоре, требует формирования нового договорного института, хотя оно и характеризуется новыми свойствами. Цель диссертанта состоит в выявлении и обосновании тех признаков, которые позволяют идентифицировать сервитутный договор и в связи с этим имеют правовое значение, а следовательно, в той или иной мере нуждаются в законодательном отражении.

Договор об установлении сервитута соответствует общепризнанным качествам, придающим договору свойство того конечного результата, «в котором воля сторон находит свое юридическое выражение»<sup>9</sup>. Вместе с тем, если учитывать выделяемую в доктрине такую самостоятельную функцию договора, как определение и юридическое фиксирование общей цели, то в этой части сервитутный договор имеет особенности. В связи с этим исследуемый договор трудно соотносить с имеющимися унифицированными договорными формами, хотя попытки определить место этого договора в существующей системе договоров предпринимались неоднократно. Соискатель вычленил специфические признаки договора об установлении сервитута, указав в их числе объективную обусловленность, предопределенную в первую очередь экономической необходимостью и лишь во вторую очередь взаимным намерением сервитутодателя и сервитуария; по-

---

<sup>8</sup> См.: Проект Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. – 2009. – № 4.

<sup>9</sup> См.: Маркс К., Энгельс Ф. Сочинения. – 2-е изд. – Т. 23. – М.: Гос. изд-во политической лит., 1955. – С. 187.

стоянный (длящийся), однако не вечный характер договора; «утяжеленную» заинтересованность в возникновении обязательства из договора со стороны сервитуария, чья господствующая вещь без сервитута в значительной степени утрачивает свою потребительскую ценность.

Как следствие этого, соискатель полагает, что к разряду существенных условий договора должны быть отнесены условия о наименовании служащего и господствующего имущества; вид сервитута (строительный, перемещения, мелиорации и т.д.). Исследование содержания договора об установлении частного сервитута с учетом рассмотренных нормообразующих признаков позволило прийти к выводу о том, что размер платежей за предоставление права пользования чужим объектом недвижимости является существенным условием возмездного договора об установлении сервитута.

В п. 5 ст. 274 ГК РФ установлено правило о соразмерности платы за сервитут. Вне поля зрения законодателя остался такой важный в практическом отношении вопрос, как оценка сервитута. Соискатель пришел к выводу о том, что соразмерность является оценочным понятием, поскольку плата за сервитут может быть определена в каждом конкретном случае по различным основаниям. Так, в случае если установление сервитута причинило убытки собственнику обремененной недвижимости, то плата должна соответствовать этим убыткам, а также дополнительным затратам собственника на содержание своего имущества. Если убытки собственнику не причинены, а, наоборот, сервитут увеличивает ценность обремененной недвижимости, то плата за сервитут должна определяться с учетом затрат собственника, связанных с обременением его имущества. Но в любом случае стороны в соглашении об установлении сервитута могут установить плату исходя из своих субъективных представлений о соразмерности. И такая сделка будет являться действительной, только если она не несет в себе признака кабальности (ст. 179 ГК РФ).

Опираясь на системные принципы, согласно которым все гражданские обязательства делятся на группы по определенным основаниям, соискатель причисляет договор об установлении сервитута к группе обязательств, направленных на предоставление права активного или пассивного пользования имуществом без передачи соответствующего объекта. Обязательство из договора об установлении сервитута будет в итоге характеризоваться такими признаками, как «взаимное», «длящееся». Иные признаки на квалификацию рассматриваемого обязательства не влияют.

*Третий параграф – «Форма сервитутного договора и регистрация сервитута»* – содержит анализ формы договора об установлении сервитута, а также правила регистрации сервитута. Соискатель утверждает, что договор об установлении сервитута должен заключаться в письменной форме путем составления одного документа независимо от суммы договора и субъектного состава. Такое заключение вызвано в первую очередь спецификой объекта исследуемого договора, в качестве которого выступа-

ет недвижимое имущество, и достигнутой однородностью норм ГК РФ, касающихся его участия в имущественном обороте.

Составной частью особого правового режима недвижимого имущества является обязательная государственная регистрация прав на него (сделок с ним и обременений недвижимого имущества). Однако момент вступления в силу договора об установлении сервитута определяется в соответствии с общими правилами, предусмотренными п. 1 ст. 425 и п. 1 ст. 433 ГК РФ. Таким образом, договор об установлении сервитута считается заключенным и вступает в силу именно с момента его подписания, а не с момента регистрации сервитутных прав. Регистрация сервитута не означает регистрации самого договора об установлении сервитута. Регистрации подлежит лишь право, возникшее на основании данного договора. Следовательно, обязательственные правоотношения сторон возникают с момента заключения сторонами договора, то есть достижения соглашения по всем существенным условиям, тогда как такое иное вещное право, как сервитут, возникает с момента его государственной регистрации.

**Вторая глава** – «Основные элементы обязательства из договора об установлении сервитута» – состоит из двух параграфов. *Первый параграф* – «*Субъекты сервитутного обязательства*» – посвящен анализу особенностей субъектного состава исследуемого договора. По общему правилу, в роли сервитутодателя и сервитуария могут выступать любые субъекты гражданского права: как физические, так и юридические лица, а среди последних – коммерческие и некоммерческие организации. Однако отличительной чертой этого обязательства является то, что его субъектная принадлежность имеет дополнительные признаки, которые императивно следуют из закона: в силу п. 1 ст. 274 ГК РФ сторонами обязательства являются собственники соседних объектов недвижимости. В качестве сервитуария могут выступать также лица, которым участок предоставлен на праве пожизненного наследуемого владения или на праве постоянного (бессрочного) пользования, либо иные лица, непосредственно названные в законе.

Соискатель полагает, что исчерпывающий перечень возможных сервитуариев должен содержаться в нормах ГК РФ. Пока же нормы ГК РФ в этой части носят бланкетный характер, так как содержат отсылку к иным федеральным законам. В числе таковых могут быть не только непосредственные (прямые) собственники недвижимого имущества, но и лица, владеющие им на законном или договорном основании, объединенные в одну группу, – титульные владельцы. Такая необходимость вызвана тем, что при установлении сервитута на земельный участок, переданный собственником на каком-либо ином вещном праве другому лицу, неудобства будут причинены непосредственно титульному владельцу и лишь опосредованно собственнику. Это означает, что титульный владелец также заинтересован в том, чтобы его права были учтены при установлении сервитута.

*Второй параграф «Предмет сервитутного обязательства».* Предмет всякого обязательства в абстрактном виде сформулирован в ст. 307 ГК

РФ, согласно которой одно лицо (должник) обязано совершить (или воздержаться от совершения) действия в пользу другого лица (кредитора). Данное правило имеет длительные исторические корни и в современной доктрине принимается как данность. Относительная конкретизация сервитутного обязательства в смысле предмета берет свое начало в ст. 274 ГК РФ. В соответствии с ее нормой сервитутарий вправе требовать предоставления ему права ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, что предопределяет корреспондирующую обязанность сервитутодателя, который обязан предоставить сервитутарию право ограниченного пользования. Основание возникновения сервитутного обязательства не видоизменяет это классическое сочетание, присущее любому относительному правоотношению.

С учетом сформулированных ранее теоретических предпосылок соискатель выделил предмет обязательства из договора об установлении сервитута. Таким предметом является обязанность сервитутодателя по предоставлению права ограниченного пользования своей вещью, которая, по общему правилу, выражается в воздержании от совершения действий, способных воспрепятствовать сервитутарию в осуществлении своего права. В связи с взаимным характером обязательства каждая из сторон несет как права, так и обязанности. Сервитутодатель как обязанная сторона обязан воздерживаться от активных действий, принимая ту долю вторжения в свое имущество, которая определена обязательством, имея право в качестве управомоченной стороны требовать платы за это. Сервитутарий в качестве управомоченного по обязательству лица вправе пользоваться имуществом сервитутодателя, реализуя свое сервитутное право, однако как обязанная сторона должен не только соблюдать все иные условия сервитутного соглашения, но и уплачивать цену обретенного им сервитутного права.

В качестве имущества, в отношении которого возникают сервитутные права, в законе указано недвижимое имущество. Этим объектом законодательство и судебная практика признают только чужую вещь, т.е. вещь, находящуюся в законном обладании другого лица. В связи с тем что практика государственной регистрации прав на недвижимое имущество имеет уже более чем десятилетнюю историю, значительных трудностей с определением принадлежности имущества и разделением его на «свое» и «чужое» не возникает. Сложнее с так называемыми сущностными и законными объектами недвижимого имущества. Первые по своей природе из-за невозможности следования за собственником являются недвижимыми. Вторые, как известно, не являются недвижимыми вещами в их природном значении (воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты). Соискатель утверждает, что сервитутное обязательство может быть установлено только по поводу реального (сущностного из-за своей природы) недвижимого имущества.

Специфика объекта предопределила ряд особенностей, касающихся формы, содержания договора и его исполнения.

В третьей главе – «Исполнение обязательств из договора об установлении сервитута» – исследованы вопросы исполнения обязательств из сервитутного договора, защиты прав участников договора и основания прекращения обязательства. *Первый параграф – «Специфика исполнения обязательств из договора об установлении сервитута»* – посвящен исследованию особенностей исполнения обязательства, связанных, главным образом, со свойствами его предмета. Для современного гражданского оборота первостепенное значение имеет не само обязательство, а конечный имущественный результат, достигаемый исполнением обязательства. Соответственно установление и последующее исполнение обязательства из договора о сервитуте имеет цель в виде конечного экономического результата. Применительно к исследуемому обязательству эта цель заключается в проявлении, возникновении новых качеств господствующей вещи, которых она была лишена без установления в отношении ее сервитутных прав.

Это происходит от принципов, которым, наряду с основными началами гражданского законодательства, подчинено существование сервитутного права. В качестве таковых соискатель указывает принцип объективной обусловленности сервитута, основная идея которого заключается в предвидении сторонами на момент установления сервитута невозможности иным образом (без установления сервитута) реализовать права обладателя господствующей вещи. Кроме того, соискателем обоснован принцип наименьшей обремененности служащей недвижимости, предполагающий осуществление сервитута наиболее экономичным способом. Указанные принципы по отношению к субъективным правам участников сервитутного обязательства выполняют конститутивную роль, предопределяя механизм исполнения прав и обязанностей сторон в обязательстве. Таким образом, установление сервитута не может преследовать цель в виде получения выгод экономического характера от обремененного им имущества, так как в первую очередь обременение направлено на получение наибольшей выгоды от имущества, находящегося у сервитуария на праве собственности или на ином вещном праве.

Специфика целевой определенности и некоторых особенностей содержательной стороны не исключает действие общих принципов, лежащих в основе исполнения любого гражданско-правового обязательства, как-то надлежащее исполнение обязательства и недопустимость одностороннего отказа от обязательства. Так, сервитуарий обязан соблюдать условия предоставления сервитутных прав. В первую очередь это обязанность пользоваться имуществом добросовестно в соответствии с видом сервитута. Его действия должны отвечать правовому режиму использования земельного участка (категория земли в соответствии с целевым назначением) или здания (отнесение к жилому или нежилому фонду, памятнику истории и культуры). Пользователь сервитута при выполнении работ, необходимых для его использования и сохранения, должен выбирать для этого время и способы, наиболее удобные для собственника служащей вещи.

Исследование вопроса в таком ключе привело автора к мысли о том, что в некоторых случаях (в зависимости от вида сервитута) правомерным было бы возложить на собственника обязанность совершать активные действия, создающие благоприятный режим пользования.

*Второй параграф «Защита прав, возникающих из сервитутного договора».* Конструктивные особенности сервитута, определенные действующим гражданским законодательством (во-первых, его возникновение на основании договора; во-вторых, регулирование возникающих на его основе отношений этим же договором; в-третьих, отнесение, кроме всего прочего, прав, возникающих из сервитута, к категории вещных), породили ряд особенностей в его гражданско-правовой защите. Так, сервитутные права могут защищаться как вещно-правовыми, так и обязательственно-правовыми способами защиты.

В связи с тем что отношения между сервитуарием и сервитутодателем носят обязательственный характер, при возникновении разногласий между ними по условиям сервитутного договора применяются обязательственные способы защиты. Нарушение права собственности сервитутодателя или вещных прав сервитуария со стороны иных третьих лиц приводит к применению вещно-правовых способов защиты.

Современное гражданское законодательство таким образом построило правила относительно института сервитута, что необходимость применения средств гражданско-правовой защиты появляется у потенциального сервитуария еще на стадии установления сервитута. Гражданское законодательство наделяет собственника господствующего участка правом особого иска о принудительном установлении сервитута, который применяется в случае уклонения собственника служащего недвижимого имущества от заключения договора или при недостижении сторонами соглашения о его условиях.

Заинтересованным лицом в установлении сервитута может выступать и собственник служащей недвижимости, если пользование имуществом фактически уже осуществляется и, в связи с этим, существует необходимость более четкой регламентации возникших отношений. Возникает вопрос о форме реализации такой инициативы, учитывая, что ГК РФ признает право требовать установления сервитута лишь за собственником недвижимого имущества, для использования которого он необходим. Несмотря на закрепление в законодательстве возможности защиты прав собственника против фактического пользователя посредством негативного иска, практически этот способ не является оптимальным. И столь сложная процедура по защите нарушенного права не может быть признана единственной для собственника-сервитутодателя. Автор приходит к заключению о необходимости признания за собственником возможности также обращаться в суд с требованием установить сервитут, если потенциальный сервитуарий уклоняется от заключения соответствующего договора либо не достигнуто соглашение об установлении сервитута.



В третьем параграфе – «Прекращение обязательства из сервитутного договора» – исследуется специфика прекращения как вещных, так и обязательственных отношений, возникающих на основании сервитутного договора. В нормах ГК РФ предусмотрены лишь два специфических основания для прекращения сервитута: отпадение оснований установления сервитута и невозможность для собственника участка, обремененного сервитутом, использовать его в соответствии с назначением. Данные основания являются самостоятельными. В связи с тем что установление сервитута всегда диктуется объективной обусловленностью, а не только усмотрением сторон, соискатель полагает, что такие основания для прекращения обязательств, как отступное, новация, прощение долга, не могут явиться правопрекращающими фактами для сервитутного обязательства. В противном случае сочетание «отпадение оснований установления сервитута» надлежит рассматривать как родовое, что не является оправданным применительно к цели установления сервитутного обязательства.

Из разряда классических оснований к сервитутному обязательству применимы такие более конкретизированные основания, как гибель служащей или господствующей недвижимости; слияние в одном лице сервитуария и собственника обремененной недвижимости. С наступлением указанных фактов возникает общее последствие для обязательства: оно «гибнет» вместе с прекращением прав и обязанностей, которые связывают должника и кредитора в одном лице. Применительно к сервитутному обязательству это означает, что объективная необходимость в его существовании отпала. Так, например, во втором случае пользование господствующей вещью по ее назначению становится возможным и без вторжения в чьи-то полномочия.

В числе правопрекращающих юридических фактов для сервитутного обязательства соискатель рассматривает расторжение договора исходя из того, что в нормах ГК РФ зафиксирована совокупность способов прекращения договорных обязательств, которым присуще свойство как двусторонней, так и односторонней направленности воли. Взаимная направленность воли при решении судьбы договора – это общее правило, основанное на известной римской сентенции (*pacta sunt servanda*) о том, что «договоры должны исполняться», где идеализировалась категория симметрии возникновения и прекращения обязательств. Поскольку общий порядок, основанный на взаимосогласовании, не предполагает анализа мотивов и оснований, побудивших стороны расторгнуть договор, никаких особенностей или изъятий из этого порядка применительно к договору об установлении сервитута вычленить не представляется возможным. Главный юридический критерий, который сервитутодатель и сервитуарий при достижении соглашения обязаны учитывать, – это последствия расторжения (что сопутствует любому правоотношению). Применительно к сервитутному обязательству и последствиям его прекращения – это признание сервитуарием того факта, что господствующая вещь может нести свое потребительское на-

значение и без установления сервитута, а потому интерес сервитуария в существовании сервитутного обязательства погашается.

Анализируя судебные основания для расторжения договора в одностороннем порядке, в числе которых существенное нарушение договора, соискатель выделяет такие основания для расторжения: непредоставление права ограниченного пользования; просрочка платежа по договору. При возникновении первого обстоятельства страдают права сервитуария, при возникновении второго – права сервитуодателя. Каждая из сторон, пользуясь правом на расторжение договора может обратиться в суд, доказывая факт существенного нарушения. Вместе с тем, исходя из целей установления сервитута, его объективной необходимости, ясно, что с расторжением договора ухудшится положение сервитуария, заинтересованного в существовании договора. В связи с этим к сервитутному договору правила ст. 450 и 451 ГК РФ не применимы. Это означает, что гарантии прав сторон в таком договоре должны обеспечиваться не угрозой его расторжения, а мерой ответственности (убытки, неустойка, проценты за пользование чужими денежными средствами).

Прекращение обязательства между сторонами сервитутного договора и самого сервитута происходит одновременно и отдельное существование этих правоотношений невозможно.

В **заключении** излагаются обобщенные выводы проведенного исследования.

**Статьи, опубликованные в ведущих рецензируемых научных изданиях, определенных ВАК Минобрнауки РФ:**

1. Солодова Я.С. Сервитут: ограничение или обременение // Вестник Южно-Уральского государственного университета. – 2008. – № 28 (128). – С. 84–87. – 0,35 п.л.

**Научные статьи, опубликованные в иных изданиях:**

2. Солодова Я.С. Easements: foreign practice // Интеллект-2007: сб. науч. тр. Тюмень: Тюм. гос. ин-т мировой экономики, управления и права (ТГИМЭУП), 2007. – С. 282–284. – 0,2 п.л.

3. Солодова Я.С. Договор об установлении сервитута // Вестник Омского государственного университета. Серия «Право». – 2007. – № 4. – С. 93–98. – 0,45 п.л.

4. Солодова Я.С. Место договора об установлении сервитута в системе договоров // Академический вестник: науч.-практ. журн. Серия «Право». – Тюмень: Тюм. гос. академия мировой экономики, управления и права, 2009. – С. 84–88. – 0,35 п.л.